

# Sustainability Report

# 2024

東京建物グループ  
サステナビリティレポート 2024



## トップメッセージ

### ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

### 環境

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

### 社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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、  
 デベロッパーとして、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、  
 社会の様々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

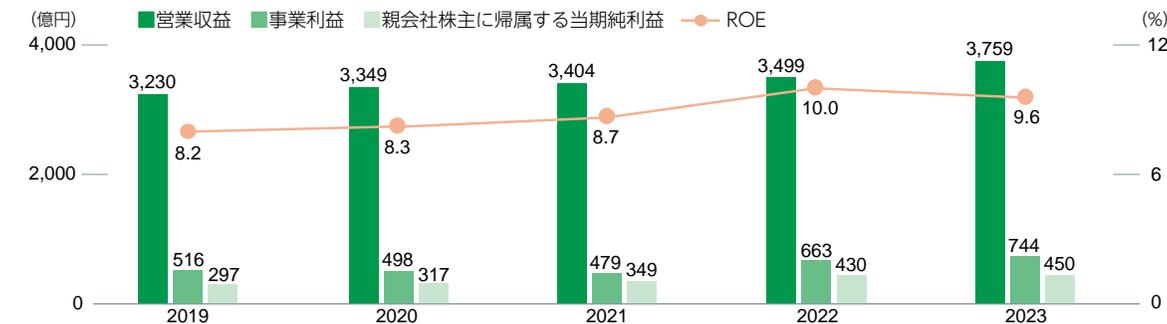
私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。  
 私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。  
 私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

## 会社概要 (2023年12月末現在)

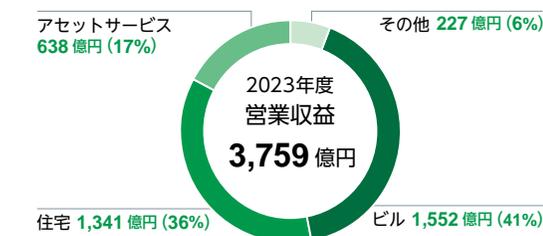
会社名	東京建物株式会社
本社	〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目4番16号 東京建物八重洲ビル ※商業登記上の本店所在地は東京都中央区八重洲一丁目9番9号。
代表者	代表取締役 社長執行役員 野村 均
創立	1896年(明治29年)10月1日
資本金	924億51百万円
事業セグメント	ビル事業(都市開発、オフィスビル)、住宅事業(分譲・賃貸住宅)、アセットサービス事業(不動産サポート・仲介・賃貸管理、アセットソリューション、不動産鑑定)、その他事業(商業施設事業、物流施設開発事業、駐車場事業、リゾート事業、海外事業、不動産ファンド事業)
従業員数	807名
連結従業員数	4,661名
連結子会社数	32社
持分法適用 関連会社数	22社

## 財務ハイライト

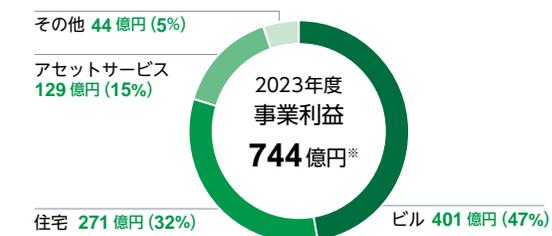
### 営業収益、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益、ROE



### 事業セグメント別営業収益



### 事業セグメント別事業利益



※ 事業利益には、セグメント利益の調整額として、上記以外のセグメント間取引消去72百万円、各報告セグメントに配分をしていない全社費用 △103億14百万円が含まれる。

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足向上
- 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

# CONTENTS

## 02 企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

## 04 トップメッセージ

## 07 ESG経営

- 07 長期ビジョン・マテリアリティ
- 09 サステナビリティ推進体制
- 10 マテリアリティに基づくKPI・目標
- 12 ステークホルダーエンゲージメント
- 13 イニシアチブへの参加
- 15 サステナビリティに関する外部評価

## 16 環境

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

## 44 社会

- 45 人権の尊重
- 50 サプライチェーンマネジメント
- 52 品質・お客様満足向上
- 57 不動産ストックの再生・活用
- 59 地域社会への貢献
- 63 人材投資・育成
- 65 健康経営／労働安全衛生
- 70 ダイバーシティ&インクルージョン

## 73 ガバナンス

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

- 87 データ集
- 97 第三者保証



大手町の森 (大手町タワー)



Brillia ist 東雲キャナルコート



T-LOGI 京都伏見

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ウェブ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より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、2023年度の実績を中心に報告しています。

発行日

2024年6月 (前回発行：2023年6月、次回発行予定：2025年6月)

対象期間

2023年度 (2023年1月1日から2023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。

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、以下の報告原則・ガイドラインなどを参照しています。

- GRI (Global Reporting Initiative) 「サステナビリティ・レポート・スタンダード」
- SASB (Sustainability Accounting Standards Board) [SASBスタンダード]
- TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) 「気候関連財務情報開示タスクフォースによる提言」
- 国際標準化機構 (ISO) [ISO30414:2018 ヒューマンリソースマネジメントー内部および外部的人資本報告の指針]

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、LRQA リミテッド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

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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



TOP MESSAGE

信頼と実績を堅固な基盤に  
ステークホルダーのニーズに応え  
名実ともにサステナブルな会社であり続ける

東京建物株式会社  
代表取締役 社長執行役員

野村 均

2023年は新型コロナウイルス感染症が5類となり、経済活動が急速に回復してくる一方で、ロシア・ウクライナや中東情勢などの社会不安の継続、エネルギー危機や物価上昇など、私たちの生活に大きな影響を受ける1年となりました。またコロナ禍を経て、人々の価値観も変化し、ライフスタイルや働き方が多様化した一方で、オフィスでのリアルなコミュニケーションは改めて重視されています。このような時代において、不動産業界が果たすべき役割は大きいと感じています。

サステナビリティへの取り組みを一段引き上げた2023年

2023年はコロナ後初めて、海外の投資家を直接訪問し、面談しました。10月に当社グループのGHG排出削減目標を1.5℃水準へ引き上げたことに対する注目度は高く、レベルを上げた目標設定や取り組みに、欧州での面談では評価の言葉もいただきました。

2023年度は環境面において、GHG排出削減目標を引き上げたほか、当社が事業を通じて取り組むべきZEB・ZEHの開発推進についても、2030年度までにとしていた目標年限を撤廃し、原



トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

則として今後は新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションで ZEB・ZEHを開発することとしました。また当社のビル事業において保有する不動産での再生可能エネルギーの導入目標を20年前倒しするなど、マテリアリティの一つである「脱炭素社会の推進」に係るすべての目標について強化・前倒しをしました。これは、気候変動に対する社会的要請の高まりを受けて単に目標を引き上げたということではなく、実際に社内の各事業において、当社の従業員が環境課題に対して前向きに取り組む姿勢を、目標として体現したものです。また、当社が事業において排出しているCO<sub>2</sub>量や、省エネや再生可能エネルギーの導入等の効果を可視化するインターナル・カーボン・プライシングを社内制度として導入し、日本において将来導入が検討されているカーボンプライシング制度による追加コストを予測し、備えるとともに、従業員のさらなる環境意識向上への啓発にもつなげています。

社会面では、人権の尊重や労働安全衛生の確保、腐敗防止、環境保全等に配慮したサステナブルな調達の実現に向け、2021年に制定した「サステナブル調達基準」の趣旨・内容の理解を促進するために「サステナブル調達基準ガイドライン」を策定しました。当社グループでは、お取引先様と一丸となって持続可能なサプライチェーンを構築していくことが不可欠と考え、ガイドラインを通して、持続可能なサプライチェーン構築の実効力強化を企図しています。

ステークホルダーとともに進めるまちづくり

当社グループは、長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げています。私たちは「デベロッパー」という言葉に、単に不動産を開発する(ハード)ということだけではなく、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、という決意を込めています。



2024年は元旦から能登半島地震に見舞われました。日本は地震が多く、昨今の気候変動による自然災害の頻発・激甚化を考えると、まちづくりを通じて社会課題を解決していくために、防災の観点を持つことは当然であり、非常に重要なことと思っています。

当社は東京駅の東側駅前に立地する八重洲・日本橋・京橋(八日京)エリアにおいて、権利者の方々や地域の皆様とともに複数の再開発事業を推進しています。再開発エリアの

なかには築年数の経過した建物も少なくありません。再開発事業によってエリアおよび建物自体の機能更新を図るとともに、防災備蓄倉庫の整備や帰宅困難者の受入スペースの確保など、まちの防災対応力の強化にも寄与していきます。

また、日本のまちづくりのコンセプトの一つであるウォークアブルの推進にも積極的に取り組んでいます。東京駅の駅前で推進している八重洲プロジェクトは、JRや地下鉄の鉄道利用や、空港へのアクセスなど、交通の結節点という立地特性を有しています。当社はこの事業において東京駅と国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルや、東京駅と周辺市街地を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークを整備します。

日本橋が架かる日本橋川上空は、首都高速道路が走っており、この首都高は地下化が計画されています。当社が日本橋川沿いで推進している呉服橋プロジェクトは、首都高に隣接しており、当社は、この首都高の地下化の実現に向け各種協力を行うとともに、日本橋川の交流拠点の象徴となる水辺空間の整備や東京駅・日本橋駅・大手町駅を結ぶ歩行者ネットワークの整備を計画しています。

これらの取り組みはエリアを訪れ利用する人にとっての利便性を向上させ、国際都市・東京の陸の玄関口に相応しい高度な都市機能の集積につながる意義のあるまちづくりであると考えています。

大規模再開発事業や建替事業では、再開発エリアにおける多くの関係者がいろいろな権利形態で関わりあっています。地権者の皆様、行政や設計・工事関係者といった多くのステークホルダーの皆様と話し合い、調整し、推進していくこととなりますが、合意形成は容易ではありません。これまで地権者の皆様が大切にしてきた文化や価値観を理解し、不安や懸念に真摯に寄り添い、心から信用していただき安心感をもって、我々と一緒にやりたいと思っていただけるか、それは当社が創業以来培ってきたデベロッパーとしてのノウハウや経験値、企業としての信頼度が問われます。まちづくりと

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

はそのすべての関係者を調整し、推進していくことなのだと思います。

まちづくりは、ただ建物が竣工して終わりということではなく、竣工後も長い時間かけて推進する事業です。それぞれのまちが独立して存在しているのではなく、街区を超えたエリア全体、さらに周辺地域とも連携し、地域全体として価値や魅力を高めていくといった協働し続けていく性質のものであり、再開発事業への着手から竣工後も、長く関係者と意思疎通を図りながら推進し続けるものだと思います。

デベロッパーとして活躍する人材の在り方

デベロッパーとして関係者の皆様との信頼関係を構築していくには、個人の「人間力」が不可欠であり、この人間力こ



そが当社にとって一番の強みであると思っています。人間力には人から好かれる能力「ライカビリティ」の要素が含まれます。社員一人ひとりが、「この人と一緒に仕事をしたい」とか、「あの人に相談したい」と思ってもらえるライカビリティを備え、それが集積体となったとき会社としての力はとても強いと思っています。当社グループの場合、社員一人ひとりの人間力やライカビリティがステークホルダーの皆様と真摯に向き合う姿勢に現れ、企業としての信頼性や実績につながっていると感じています。

人間力やライカビリティは、ある程度先天的なものであるかもしれませんが、人間性の豊かな人やライカビリティが高い人が集まる環境で仕事を続けることで、後天的に身につくこともあると思います。当社グループが今後もサステナブルな企業であり続けるためには、この社風とも言える、当社グループの根底にある部分を変えたくないと思っていますし、大切にしていきたいと思っています。その上で、キャリア採用にも力を入れていますので、異なる会社で経験を積み、多様な知見を持った方々が当社の一員になり、よい変化を与えてくれることを期待しています。

今後もサステナブルな企業であり続けるために

2024年は中期経営計画(2020-2024年度)の最終年度を迎えます。この先重視する課題としては、具体的に気候変動への対応を推進していくことであると考えています。脱炭素社会の実現は、グローバルでの解決が求められる最も重要な社会課題の一つで、この解決に向けた国の目標や企業の目標は野心的であるがゆえに、個社での取り組みだけでは限界があり、相当の技術革新などが必要とも言われています。昨今の人手不足やエネルギー問題等による建築費の高騰などの影響を受けると、例えば木造建築などの環境施策について

は、コスト倒れになってしまうこともあり、なかなか思うようには進まないこともあります。これには世の中全体で意識を高め、ビジネスとして成立させ、当社としても解決に向けて少しでも前に進んでいく努力をしなければならぬと考えています。

また女性活躍推進についても、今後進めていかなければならない課題の一つと認識をしています。新卒については採用も進み、新入社員の半分は女性という状況にはなっているものの、不動産業界は、元々男性社会の色が強い業界でもあり、管理職に女性従業員が少なく、女性の登用が進んでいない現状があります。社外取締役の方々からのご意見も参考に、意識して取り組んでいきたいと考えています。

ステークホルダーの皆様へ

今年、当社は創業128周年を迎えます。この数字は当社グループがこれまで社会に必要とされてきたことの証しであるとも思っています。

長期ビジョンにおいて、すべてのステークホルダーにとって「いい会社」を目指すと言っています。これはすべてのステークホルダーにとって、“同時に”、“常に”ベストな会社ということではなく、中長期的に企業価値を向上していくことで、すべてのステークホルダーから「いい会社」であると評価していただけるのではないかの思いです。

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、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をもう一段高いレベルで推進して参ります。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お願い申し上げます。

トップメッセージ

ESG経営

▶ 長期ビジョン・マテリアリティ

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

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足度の向上
- 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

# 長期ビジョン・マテリアリティ

## 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に、グループ全体でサステナビリティ施策を実施し、ESG経営の高度化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。2020年には、グループ長期ビジョンを策定し、グループ全体で横断的かつ継続的に推進するためにサステナビリティ推進体制を整備しており、当社グループにおけるサステナビリティの着実な推進と高度化に取り組んでいます。

長期ビジョンは、当社が現在推進中の大規模再開発がおおむね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。

### SDGsへの考え方

当社グループは、「SDGs達成への貢献」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。



## 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付けと特に注視する外部環境



トップメッセージ

ESG経営

▶ 長期ビジョン・マテリアリティ

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

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

長期ビジョン・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。

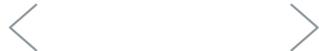
当社グループは2019年に、国際的な課題(SDGs)、国内または業界特有の課題を考慮して抽出した社会課題に対し、社会ニーズの大きさ、事業との親和性の観点で重要度を評価し、マテリアリティを特定しました。

その後、コロナウィルス感染症のパンデミックが発生するなど、社会情勢や人々の価値観の大きな変化を受け、マテリアリティの改定に着手しました。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じて得た知見を活用して、マテリアリティに関連するテーマについて、社内取締役との議論や社外取締役との意見交換を行い、2021年6月に現在の14のマテリアリティ(重要課題)を特定しました。なお、取締役会においても、その妥当性を確認しています。

東京建物グループのマテリアリティは、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、「社会価値創出」と「価値創造基盤」の観点から特定しています。当社グループは、事業を通じてマテリアリティの解決に取り組み、社会に与える正の影響(機会)を最大化させるとともに、負の影響(リスク)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		
地球環境との共生	脱炭素社会の推進		
	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			



## トップメッセージ

## ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ

## サステナビリティ推進体制

マテリアリティに基づくKPI・目標

ステークホルダー・エンゲージメント

イニシアチブへの参加

サステナビリティに関する外部評価

## 環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

自然災害対策

生物多様性

水資源

循環型社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

サステナビリティファイナンス

## 社会

人権の尊重

サプライチェーンマネジメント

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

ダイバーシティ&amp;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

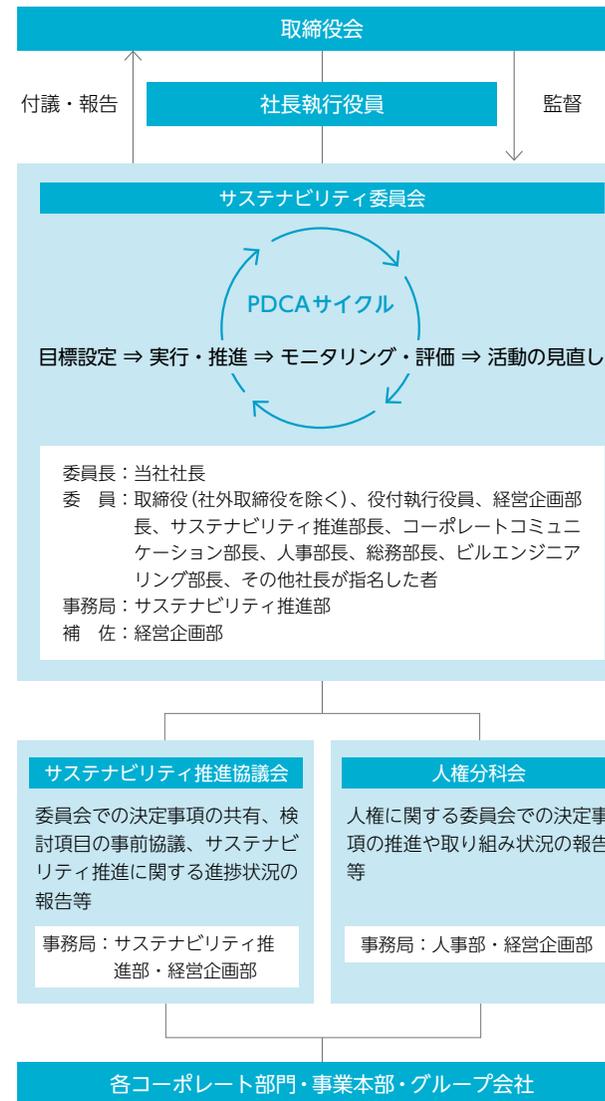
## サステナビリティ推進体制

## ガバナンス

当社グループは、グループ全体で横断的かつ継続的に推進するため、当社社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、下部組織としてサステナビリティ推進協議会および人権分科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、リスクマネジメント委員会、内部統制委員会と並ぶ当社社長直轄の会議体と位置付け、原則として年2回以上開催し、当社グループのサステナビリティに関する方針の策定、体制の整備、指標や目標の設定、進捗状況のモニタリングや評価に関する事項などについて審議および協議しています。サステナビリティ委員会での審議および協議事項のうち重要な事項は取締役会に付議または報告され、取締役会は、サステナビリティに関する重要な事項の決定、対応状況のモニタリング等を行い、監督しています。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、委員会での決定事項の共有や検討事項の事前協議、当社グループのサステナビリティ推進に関する進捗状況の報告・協議等を行っています。また同じく、委員会の下部組織である人権分科会では、人権に関する委員会での決定事項の推進や取り組み状況の報告・協議等を行っています。

## ◆サステナビリティ推進体制図



## ◆2023年度に開催した会議体の主な開催頻度

組織	開催回数
サステナビリティ委員会	5回
リスクマネジメント委員会	3回

## リスク管理

当社では、当社社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、当社グループのリスク管理を統括する体制を構築しています。リスクマネジメント委員会は、リスクマネジメントに関する年次計画の策定、当社グループの経営上重要なリスク（対策優先リスク）の評価および分析、予防策ならびに対応策の策定を行い、対応状況について定期的にモニタリングしています。サステナビリティに関するリスクについては、サステナビリティ委員会がリスク対応組織（リスクオーナー）として、関係する部室店と連携して予防および管理を行うとともに、その実施状況のうち重要な事項をリスクマネジメント委員会に報告することとしています。リスクマネジメント委員会での審議事項のうち重要な事項は、取締役会に付議または報告され、当社グループのリスクマネジメントの有効性を取締役会が監督しています。

[□□ リスクマネジメント\(P.79\)](#)

## トップメッセージ

## ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ

サステナビリティ推進体制

## マテリアリティに基づくKPI・目標

ステークホルダー・エンゲージメント

イニシアチブへの参加

サステナビリティに関する外部評価

## 環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

自然災害対策

生物多様性

水資源

循環型社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

サステナビリティファイナンス

## 社会

人権の尊重

サプライチェーンマネジメント

品質・お客様満足の向上

不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

ダイバーシティ&amp;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

## マテリアリティに基づくKPI・目標

## 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にとっての中長期的な利益の最大化に資するものと考え、2021年6月に特定したマテリアリティに基づき、KPI・目標を設定しています。特に気候変動の分野では、気候変動に関し企業に求められる社会的要請の高まりを受け、2021年6月から「2050年度までにCO<sub>2</sub>排出量ネットゼロ」を目標に

掲げ、2023年10月にはScope 1・2について、世界の平均気温の上昇を産業革命前と比較して1.5℃に抑える水準である「2030年度までにCO<sub>2</sub>排出量を2019年度対比『46.2%削減』」に目標水準を引き上げ、取り組みを加速しています。また、温室効果ガス排出削減の中長期目標を達成するためのプロセス目標として、「ZEB・ZEHの開発推進」、「再生可能エネルギーの導入」「グリーンビルディング認証の取得」に関する目標を設定し、推進しています。

中長期目標達成に向けては、プロセス目標を意識し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み、サステナビリティ推進協議会およびサステナビリティ委員会において、進捗状況の把握やモニタリングを行うことで、PDCAサイクルを構築しています。

また、取締役会は、目標の進捗状況についてモニタリング等を行い、監督します。

## マテリアリティに基づくKPI・目標一覧

## ◆環境関連

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標			単位	2021	2022	2023	詳細
脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出の削減	全事業 <sup>*1</sup>	Scope1・2・3	2050年度までに、CO <sub>2</sub> 排出量ネットゼロ	CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub>	1,034,699	1,015,230	984,407	P.27
			Scope1・2	2030年度までに、2019年度対比CO <sub>2</sub> 排出量46.2%削減 <sup>*3</sup>	CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub>	71,412	72,213	44,283	
			Scope3 <sup>*2</sup>	2030年度までに、2019年度対比CO <sub>2</sub> 排出量40%削減 <sup>*3</sup>	CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub>	963,287	943,017	940,124	
	ZEB・ZEH <sup>*4</sup> の開発推進	ビル事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設 <sup>*5</sup> においてZEBを開発	ZEB開発件数	件	対象無し	対象無し	対象無し	P.28	
				対象物件数	件	対象無し	対象無し	対象無し		
		住宅事業	原則として、新築するすべての分譲マンション、賃貸マンション <sup>*6</sup> においてZEHを開発	ZEH開発件数	件	対象無し	対象無し	1		
	再生可能エネルギーの導入	全事業 <sup>*1</sup>	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%	再生可能エネルギー 導入率	%	1.8	11.2	31.1	P.27	
				2030年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100%	再生可能エネルギー 導入率	%	6.9	35.2		41.9
		ビル事業	2024年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化50%以上	再生可能エネルギー 導入率	%	6.9	35.2	41.9		
グリーンビルディング認証 <sup>*7</sup> の取得	ビル事業 住宅事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、賃貸マンション <sup>*8</sup> 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取得率	件	対象無し	対象無し	対象無し	P.40		
			対象物件数	件	対象無し	対象無し	対象無し			

※1 東京建物グループが対象。

※2 Scope3カテゴリー11・13が対象。

※3 2019年度のScope1,2は85,870t-CO<sub>2</sub>、Scope3は902,042t-CO<sub>2</sub>。

※4 [ZEB][ZEH(-M)]のほか、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented、Nearly ZEH (-M)、ZEH(-M) Ready、ZEH(-M) Orientedを含む。

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

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

※7 主にDBJ Green Building認証、CASBEE建築およびBELSなどの認証を指すが、これらに限らない。

※8 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。

トップメッセージ

ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ

サステナビリティ推進体制

マテリアリティに基づくKPI・目標

ステークホルダー・エンゲージメント

イニシアチブへの参加

サステナビリティに関する外部評価

環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

自然災害対策

生物多様性

水資源

循環型社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

サステナビリティファイナンス

社会

人権の尊重

サプライチェーンマネジメント

品質・お客様満足度の向上

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

マテリアリティに基づくKPI・目標一覧

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標	単位	2021	2022	2023	詳細		
循環型社会の推進	廃棄物の排出量削減	長期保有ビル <sup>※9</sup>	2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減	廃棄物排出量原単位 削減率	%	5.2	5.3	5.3	P.37	
	廃棄物のリサイクル推進	長期保有ビル <sup>※9</sup>	2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現	廃棄物再利用率	%	65.7	60.9	58.5	P.38	
	水使用量の削減	長期保有ビル <sup>※10</sup>	水使用量原単位を前年度より低減	水使用量原単位(前年度との差)	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.68(-)	0.76(0.08)	0.79(0.02)	P.35	
	再生水の利用の促進	延床面積30,000m <sup>2</sup> 超のオフィスビル	2030年度までに、原則として延床面積30,000m <sup>2</sup> を超えるすべての新築オフィスビルに中水 <sup>※11</sup> 処理設備を導入	中水設備導入物件数 対象物件数	件	対象無し 対象無し	対象無し 対象無し	対象無し 対象無し	P.36	
脱炭素社会の推進/ 循環型社会の推進	木材の利用促進	長期保有ビル、分譲・賃貸マンション	2030年度までに、すべての新築オフィスビル・分譲マンション・賃貸マンションの共用部の内装・家具等に国産材・認証材を使用	国産材・認証材使用物件数 対象物件数	件	0 11	3 20	1 1	P.29	
			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	CLT採用物件数	件	P.29参照				
	お客様との連携・共創	長期保有ビル 分譲・賃貸マンション	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	-	-	-	達成	達成	達成	P.37
			入居者様とのコミュニケーションを行い、サステナビリティに関する施策を立案・推進	-	-	達成	達成	達成	P.62	

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

※10 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。

※11 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。

◆社会関連

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標	単位	2021	2022	2023	詳細
従業員の成長と働きがいの向上	能力開発の推進	東京建物	社員一人当たりの平均研修時間 毎年度15時間以上	時間	18.3	15.8	15.2	P.63
		東京建物	キャリア研修受講率 毎年度100%	%	100	100	100	
	健康経営の推進	東京建物	健康診断受診率 <sup>※1</sup> 毎年度100%	%	100	100	100	P.66
			再検査受診率 <sup>※1</sup> 毎年度100%	%	83.7	98.0	81.5	
		東京建物	喫煙率 <sup>※2</sup> 毎年度12%以下	%	16.0	12.1	13.1	
		東京建物	適正体重維持者率 2028年度までに75%以上	%	72.8	72.0	72.9	
ダイバーシティ&インクルージョン	ワークライフバランス	東京建物	平均年次有給休暇取得率 毎年度70%以上	%	57.5	67.8	72.2	P.70
		東京建物	男性の育児休業取得率 <sup>※1</sup> 2025年度までに30%以上	%	13.0	50.0	78.1	P.71
	多様な人材の活躍推進	東京建物	女性管理職比率 2030年度までに10%以上	%	7.2	7.2	9.4	P.72
		東京建物	障がい者雇用率 <sup>※3</sup> 毎年度法定雇用率以上 ※ 2024年3月までは2.3%以上、2024年4月から2026年6月までは2.5%以上、2026年7月以降は2.7%以上	%	2.21	2.33	2.53	

※1 各年4月～翌年3月で集計。

※2 各年12月末日時点。

※3 各年6月1日時点。

## トップメッセージ

## ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ

サステナビリティ推進体制

マテリアリティに基づくKPI・目標

## ▶ステークホルダーエンゲージメント

イニシアチブへの参加

サステナビリティに関する外部評価

## 環境

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

自然災害対策

生物多様性

水資源

循環型社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

サステナビリティファイナンス

## 社会

人権の尊重

サプライチェーンマネジメント

品質・お客様満足度の向上

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&amp;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

## 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、役職員、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、対話を通じていただいたステークホルダーの声を様々な形で取り入れることで、ステークホルダーからの信頼を得るとともに、社会価値創出に取り組んでいきます。なお、ステークホルダーとの対話が効果的なものとなるよう、対話の手法等については、必要に応じて見直しを実施していきます。

## ◆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"> <li>お客様満足度調査</li> <li>Brilliaオーナーズダイヤル（住宅購入者のお問い合わせ窓口）</li> <li>各種アンケート</li> <li>ウェブサイトの問い合わせフォーム 等</li> </ul>
地域社会 物件の立地する地域のコミュニティ、行政、NGO・NPO、教育機関等	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"> <li>物件の企画・開発・管理での地域住民・行政等との対話</li> <li>クリーン活動等のボランティア活動</li> <li>地域のイベント・祭事への参加</li> <li>教育・芸術支援</li> <li>災害復興支援 等</li> </ul>
役職員 当社グループで働くすべての従業員等	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"> <li>各種教育研修・表彰制度</li> <li>定期人事面談</li> <li>労働組合との対話や共催イベント</li> <li>育児・介護支援のための個別相談会</li> <li>コンプライアンスアンケート 等</li> </ul>
株主・投資家 当社グループの事業を支える資本の提供者や議決権行使を通じた経営の参画者等	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"> <li>ウェブサイトのIR情報、統合報告書</li> <li>株主総会</li> <li>決算説明会</li> <li>個人投資家向けセミナー</li> <li>IRミーティング(国内・海外) 等</li> </ul>
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"> <li>取引先チェックシートによる不信兆候の確認</li> <li>定期的な協議</li> <li>サプライヤー行動規範の周知、アンケート調査の実施 等</li> </ul>

企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

## トップメッセージ

### ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ  
サステナビリティ推進体制  
マテリアリティに基づくKPI・目標  
ステークホルダー・エンゲージメント

#### ▶ イニシアチブへの参加

サステナビリティに関する外部評価

### 環境

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

### 社会

人権の尊重  
サプライチェーンマネジメント  
品質・お客様満足向上  
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

## 主要なイニシアチブへの参加

イニシアチブ	参加の目的・当社の役割および取り組み
 <b>国連グローバル・コンパクト (UNGC)</b>	<p>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。</p>
 <b>気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)</b>	<p>当社グループはTCFD提言に賛同し、署名しています。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、さらに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。  <a href="#">TCFD提言に基づく情報開示 (P.23)</a></p>
 <b>SBTイニシアチブ (SBTi)</b>	<p>当社グループが設定した2030年度の温室効果ガス排出削減目標は、パリ協定が求める水準（気候変動による世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5℃に抑えることを目指す）と整合した目標であるとして、SBT認定を受けています。</p>
 <b>RE100</b>	<p>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す、同イニシアチブへ参加しています。</p>
 <b>気候変動イニシアティブ (JCI)</b>	<p>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、同イニシアチブに参加しています。</p>

イニシアチブ	参加の目的・当社の役割および取り組み
 <b>日本気候リーダーズ・パートナーシップ (JCLP)</b>	<p>当社は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加盟しています。</p>
 <b>経団連生物多様性宣言イニシアチブ</b>	<p>当社は、経団連生物多様性宣言・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。</p>
 <b>経団連自然保護協議会</b>	<p>当社は、生物多様性に関する最新情報や動向を知り、生物多様性に取り組んでいくために、経団連自然保護協議会に入会しています。</p>
 <b>責任投資原則 (PRI)</b>	<p>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建物リアルティ・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。</p>
 <b>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)</b>	<p>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建物リアルティ・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。</p>



企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

## トップメッセージ

### ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ  
サステナビリティ推進体制  
マテリアリティに基づくKPI・目標  
ステークホルダー・エンゲージメント

#### イニシアチブへの参加

サステナビリティに関する外部評価

### 環境

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

### 社会

人権の尊重  
サプライチェーンマネジメント  
品質・お客様満足の向上  
不動産ストックの再生・活用  
地域社会への貢献  
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。気候変動分野では、不動産業界の気候変動に関する方針である「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)策定への関与や、建設時のGHG排出算定に関する検討会・分科会にメンバーとして参加するなど、業界全体で脱炭素社会の実現に向けて取り組んでいます。	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 日本ビルヂング協会連合会	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団体で、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

名称	内容	当社役員などが就任している役職
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)
建設・不動産『人権デュー・デリジェンス推進協議会』	国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」が企業に求める人権に対する責任を果たすために、建設・不動産会社9社で設立した組織です。業界における人権課題について、イニシアチブをとって相互に連携し、人権デュー・デリジェンス等の取り組みの共有や先進事例の調査・研究に取り組んでいます。	世話人(2023年度)



トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加

サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

# サステナビリティに関する外部評価

## 主要なESGインデックスへの組み入れ状況

FTSE4Good



FTSE Blossom Japan Index



FTSE Blossom Japan Sector Relative Index



Morningstar 日本株式 ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数(除くREIT)

MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数



MSCI 日本株 女性活躍指数(WIN)



免責事項  
東京建物株式会社のMSCI Indexesへの組み入れ、MSCIのロゴ、商標、サービスマークまたはインデックス名称の使用は、MSCIまたはMSCI関係会社による東京建物株式会社の後援、推薦または販売促進ではありません。MSCI IndexesはMSCIの独占的財産であり、その名称およびロゴはMSCIおよび関係会社の商標またはサービスマークです。

S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数



※ 当社は年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が採用する日本株のESG指数すべての構成銘柄に選定。

## サステナビリティに関する各種評価・認証

CDP



えるぼし



くるみん



GRESB



健康経営優良法人認定制度



## トップメッセージ

### ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

### 環境

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

### 社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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



トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

▶ 環境マネジメント

- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足度の向上
- 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

# 環境マネジメント

## 方針・考え方

当社グループは、「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。また、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。

### 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。

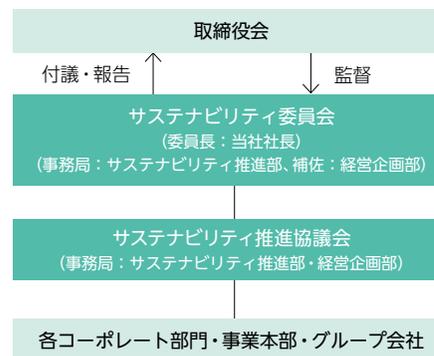
2011年1月制定

## 環境マネジメント体制

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。

また当社では事業ごとに、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。当該体制のもとで、PDCAサイクルを構築し、環境施策の立案、情報共有、取り組み推進の支援、指導、進捗管理および取り組み改善等を実施しています。

### ◆ 環境マネジメント体制図



### □ サステナビリティ推進体制 (P.9)

### ◆ 各事業の環境マネジメント

ビル事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業本部企画部門内に、専門部署である環境対策推進グループを設置</li> <li>・事業本部のすべての部署が参加する「環境委員会」を開催</li> </ul>
住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業本部内に横断的な環境対策プロジェクトチームを設置</li> </ul>
その他の事業および当社グループ会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、事業を進展</li> <li>・サステナビリティ推進協議会のもと、当社グループの会社のエネルギー使用データ等の管理やサステナビリティ施策を実施</li> </ul>

### 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、当社グループの目標達成、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、資源循環、水の有効活用、生物多様性などの様々な環境課題について、テナント様やお客様と協働して取り組んでいます。

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。新築する建物には環境・省エネ技術を積極的に採用し、既存建物については、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・環境負荷の低減に努めています。

企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

▶ 環境マネジメント

- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足向上
- 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

環境マネジメント

◆ 環境実行計画・ガイドライン

「当社グループのKPI・目標」の詳細： [□□ マテリアリティに基づくKPI・目標\(P.10\)](#)

分野	環境実行計画		ガイドライン
緑化 	都市に変化し成長する緑の豊かさを	都市に変化し成長していく緑の豊かさを感じることができる緑化を推進します。	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">新築</span> 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、ビル内緑化やテナント専有部への緑化提案も推進                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">新築・改修</span> 全ビルにおける建物緑化・外構緑化を推進し、利用者や地域にとって豊かな環境を創出                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">運営</span> 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                 </div>
	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。	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">新築・改修・運営</span> 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、生態系に配慮した施策の実施                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">新築・改修</span> 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                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">運営</span> 寄付活動・啓発活動の実施                 </div>
	木漏れ日と潤いを感じる快適な都市環境の創出	木影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。	<b>ヒートアイランド現象を緩和するための取り組み推進</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">新築</span> 外構での流体シミュレーションの実施、風を導入する配置計画の検討                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">新築・改修</span> 屋根面・外壁面・地表面での対策、敷地内歩行者空間への建物からの照り返し緩和、熱環境緩和対策設備の導入、風を導入する空地計画の検討、日影の確保、緑被率・水被率の確保、舗装面積の縮小化                 </div>
	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。	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">新築・改修</span> 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                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <span style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">運営</span> 植栽計画や植栽の種類に関する説明資料の開示、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                 </div>

企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

▶ 環境マネジメント

- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

環境マネジメント

分野	環境実行計画	ガイドライン
省エネ  	<b>環境性能第三者認証取得・継続</b> 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。 <b>当社グループのKPI・目標</b> ● ZEB・ZEHの開発推進 ↳ 原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおいて、ZEB・ZEHを開発 [対象範囲] ビル事業・住宅事業	[新築] グリーンビルディング認証の取得 …DBJ Green Building認証は5つ星または4つ星、CASBEE建築はSランクまたはAランク、BELSは5つ星を取得し[ZEB]認証を取得(DBJ Green Building認証は長期保有物件が対象、その他は全アセットが対象) [運営] グリーンビルディング認証の継続、グリーンビルディング認証未取得ビルにおける認証取得
	<b>高い環境性能ビルの実現</b> 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。 <b>定量目標</b> ● 原油換算でエネルギー使用量原単位を5年間の移動平均で毎年1%削減 [対象範囲] 東京建物保有物件全事業所	<b>環境性能の向上</b> [新築] BPI <sup>*1</sup> は0.90以下、BEI <sup>*2</sup> 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 <sup>*3</sup> 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 <b>環境に配慮した計画・管理</b> [新築・改修・運営] LED照明の採用、専用部照度500lx、内装照度への配慮、内装明度への配慮 [新築・改修] 外気導入時における省エネ性への配慮、省エネ型ガラス・人感センサー・自動照明制御の採用、照明ゾーニングの細分化 [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
	<b>環境先進技術取り組みの採用</b> 環境先進技術や取り組みを積極的に取入れ、地域をリードする環境先進ビルの実現を推進します。 <b>当社グループのKPI・目標</b> ① 温室効果ガス排出の削減 ↳ Scope1・2・3：2050年度までに、CO <sub>2</sub> 排出量ネットゼロ ↳ Scope1・2：2030年度までに、2019年度対比CO <sub>2</sub> 排出量46.2%削減 ↳ Scope3 <sup>*4</sup> ：2030年度までに、2019年度対比CO <sub>2</sub> 排出量40%削減 [対象範囲] 全事業 ② 再生可能エネルギーの導入 ↳ 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% ↳ 2030年度までに、ビル事業で保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100% ↳ 2024年度までに、ビル事業で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50%以上 [対象範囲] ビル事業	[新築] 再エネ電力メニューの導入、電気空調利用の検討 [新築・改修] 太陽光発電システムの導入、オフサイトも含めた再生可能エネルギーの利用検討、自然採光・自然通風・地熱利用等の自然を活用したパッシブ省エネ技術の採用、昼光利用技術の採用、断熱・遮熱技術の導入、グリーン電力証書等の購入、CO <sub>2</sub> 監視システムの導入、高効率機器の導入、補助金・省エネ診断事業等の活用 [改修] ガス空調から電気空調への更新の検討 [運営] CO <sub>2</sub> 監視システムのマニュアル作成・運用、再エネ電力メニューの導入、再生可能エネルギー発電量の把握、電力証書購入によるカーボンオフセットの検討
	<b>エネルギーマネジメントによる省エネ</b> 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・運営] 建物全体のエネルギー消費量の目標値の設定 [新築・改修] BEMS・見える化システムの導入 [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。

※4 Scope3カテゴリー11、13が対象。



企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

▶ 環境マネジメント

- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

環境マネジメント

分野	環境実行計画	ガイドライン
廃棄物・水  	<b>お客様との協働による循環型社会への貢献</b> お客様と協働し廃棄物の減量・再利用・リサイクルを推進し、循環型社会に貢献します。 <b>当社グループのKPI・目標</b> ①廃棄物の排出量削減 ↳ 2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減 [対象範囲] 長期保有ビル ②廃棄物のリサイクル推進 ↳ 2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現 [対象範囲] 長期保有ビル	[新築・改修・運営] ゴミ計量システムの導入、生ゴミの減容化・減量化・堆肥化 [新築・改修] 適正なりサイクルステーションの計画、多種分別が可能なおもてなしスペースの計画、内装未使用廃棄物の防止、建設廃棄物の把握・減量検討、建設廃棄物管理方針・リサイクル率等の確認 [新築・運営] テナント様への廃棄物処理に関する従量課金スキームの導入、テナント様退去時の内装未使用廃棄物を減じる施策の実施 [運営] ゴミ分別・再利用、テナント様との会議の実施等を通じたゴミの発生抑制や分別・リサイクル等に関する啓発活動の実施、廃棄物の収集運搬・処分会社とのリサイクル項目を記載した契約の整備、リサイクル回収促進施策の実施、有価物の計画的な回収計画等の実施、ゴミ減量化対策の実施・運用、ゴミ処理のマニフェストの電子化、廃棄物処理法に基づく廃棄物処理場の見学の実施、テナント様による廃棄物処理場の見学の実施
	<b>節水・中水の再利用等による環境負荷低減</b> 節水、雨水利用等を通して、環境負荷低減に貢献します。 <b>当社グループのKPI・目標</b> ①水使用量の削減 ↳ 水使用量原単位を前年度より低減 [対象範囲] 長期保有ビル ②再生水の利用の促進 ↳ 2030年度までに、原則として延床面積30,000㎡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 [対象範囲] 延床面積30,000㎡超のオフィスビル	[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・雑排水(中水)の再利用、雨水流出抑制対策の実施、水質汚濁防止法・下水道法等の排出基準の遵守、干ばつに強い植栽の導入による節水、節水に寄与する灌水設備(スマート灌水設備)の導入、系統ごとの計量による水使用量の把握、漏水の防止、雨水の敷地内排水処理 [改修・運営] 改修時の節水量の検討・把握 [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
	<b>維持・更新に配慮した開発によるビルの長寿命化実現</b> 建設段階で維持更新が容易になるような計画を行い、ビルの長寿命化を図ります。	[新築] 長期修繕計画の作成、主要構造躯体の強度確保、躯体と仕上げ材が容易に分別可能となる計画、維持管理に配慮した諸室・仕上げの計画、耐用年数の長いダクト・配管の使用 [新築・改修] 耐用年数の長い外壁仕上げ材・内壁仕上げ材の採用、主要機器のメンテナンス性の配慮、更新しやすさに配慮した空調配管・衛生配管・強電配線・弱電配線の計画、機器の更新計画の作成、更新ルートの確保、更新時の設備更新時の建物機能維持・バックアップ設備等の導入 [新築・運営] 建物建設時における中長期修繕計画の作成と計画に基づいた整備・保守の実施 [運営] 中長期修繕計画を建物管理会社と共有、中長期修繕計画に基づくコスト・省エネ計画の算出
	<b>エコマテリアル・再生材の積極的な利用</b> 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。 <b>当社グループのKPI・目標</b> ●木材の利用促進 ↳ 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 [対象範囲] 長期保有ビル、分譲・賃貸マンション	[新築] 建設躯体の再利用検討、構造耐力上主要な部分へのリサイクル材の使用、躯体材料外へのリサイクル材の使用、化学物質排出材料の使用抑制、不活性ガス消火剤の使用、使用する断熱材に対するオゾン層破壊係数・温暖化係数の規制 [新築・改修] 国産材や認証材の採用
	<b>環境に関する情報の発信と環境保全意識の定着・向上</b> 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。 <b>当社グループのKPI・目標</b> ●お客様との連携・共創 ↳ 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 [対象範囲] 長期保有ビル	[新築・改修・運営] サステナビリティに関する取り組み公開 [運営] サステナビリティを意識したイベントの開催
環境意識  	<b>環境委員会の組成とPDCAの継続</b> 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。	[運営] 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、環境方針の策定とそれに基づく物件管理、物件購入時の環境データ・認証取得状況等の把握、省エネ・節水改修工事実施時のエネルギー削減率・コストの把握

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

環境マネジメント

- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足度の向上
- 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

環境マネジメント

住宅事業の環境マネジメント

住宅事業では、社会状況に適応しながらも、当社が開発を手掛けるマンションブランドである「Brillia」シリーズとして統一して実施すべき環境配慮施策の基準を整備し、お客様や社会にわかりやすく伝えることを目的として、「Brillia環境ガイドライン」を策定しています。本ガイドラインでは、「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CO<sub>2</sub>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、本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 環境性能格付(2023年10月時点)  
(例:「省エネ性能」に係る水準設定)

	レベル	レベル1	レベル2 (標準)	レベル3 (高水準)	
水準	住戸	省エネ基準	ZEH Oriented	ZEH Ready以上	
	住棟	省エネ基準	ZEH-M Oriented	ZEH-M Ready以上	
	再エネ区分	再エネ除く	再エネ除く	再エネ除く	再エネ含む
専有部 BEI	基準値	1.0以下	0.8以下	0.8以下	0.5以下
	設計目標値	0.97以下	0.77以下	0.77以下	0.47以下
住棟 BEI	基準値	1.0以下	0.8以下	0.8以下	0.5以下
	設計目標値	0.97以下	0.77以下	0.77以下	0.47以下
住宅 性能 評価	5-1. 断熱 等性能等級	等級4	等級5	等級5	
	5-2. 一次 エネルギー 消費量等級	等級4	等級5	等級6	

Brillia環境ガイドライン 概要

① 緑豊かで潤いある「暮らし」の創造

- 敷地内を緑化することで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等の提供を通じて地域コミュニティにおける環境配慮に関する意識の醸成に寄与する

② 環境負荷を低減した「住まい」の実現

- 地球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環境配慮に関する啓発を図るなど、ライフサイクルを通じた環境負荷低減に貢献する

環境影響評価(環境アセスメント)の実施

当社は、国内外において新規の開発プロジェクトを推進する際には、開発地の法令に基づき必要な環境影響評価(環境アセスメント)を実施するとともに、当社の知見を活かして環境に配慮した計画としています。

環境影響評価(環境アセスメント)の対象は、GHG、水循環、水質汚濁、大気・土壌汚染、廃棄物、生物・生態系など多岐にわたります。環境に負の影響を与えることが判明した場合、当社はその回避または軽減に努めます。

ブラウンフィールドの再開発

当社は、ビルや住宅の開発において、土壌汚染の存在、あるいはその懸念から、本来、その土地が有する潜在的な価値よりも著しく低い用途あるいは未利用となった土地を開発する場合、土壌調査をはじめとする専門的な土壌汚染対応を行い、適切な処理を行ったうえで事業を行っています。

環境関連法規制への対応

当社は、不動産の開発・運営の各段階において適用される環境関連法規制を遵守しています。

2023年度の環境関連法規制違反および環境事故は0件でした。

[□□ \(データ集\) 環境関連法規制の違反および環境事故 \(P.89\)](#)

環境の取り組みにおける外部との協働

当社は、一般社団法人不動産協会の環境委員会に委員長を輩出するなど、不動産業における環境行動の推進を牽引し、業界団体とも協働しながら、環境の保全に取り組んでいます。

[□□ イニシアチブへの参加 \(P.13\)](#)



企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

# 脱炭素社会の推進

## 方針・考え方

脱炭素社会の実現はグローバルでの解決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温室効果ガス (GHG) 排出削減が求められています。当社グループでは、GHGの排出が引き起こす風水害などの自然災害の激甚化は、当社グループの保有資産に大きく影響を及ぼす可能性があると考えており、その観点からも優先的に取り組むべき課題だと認識しています。

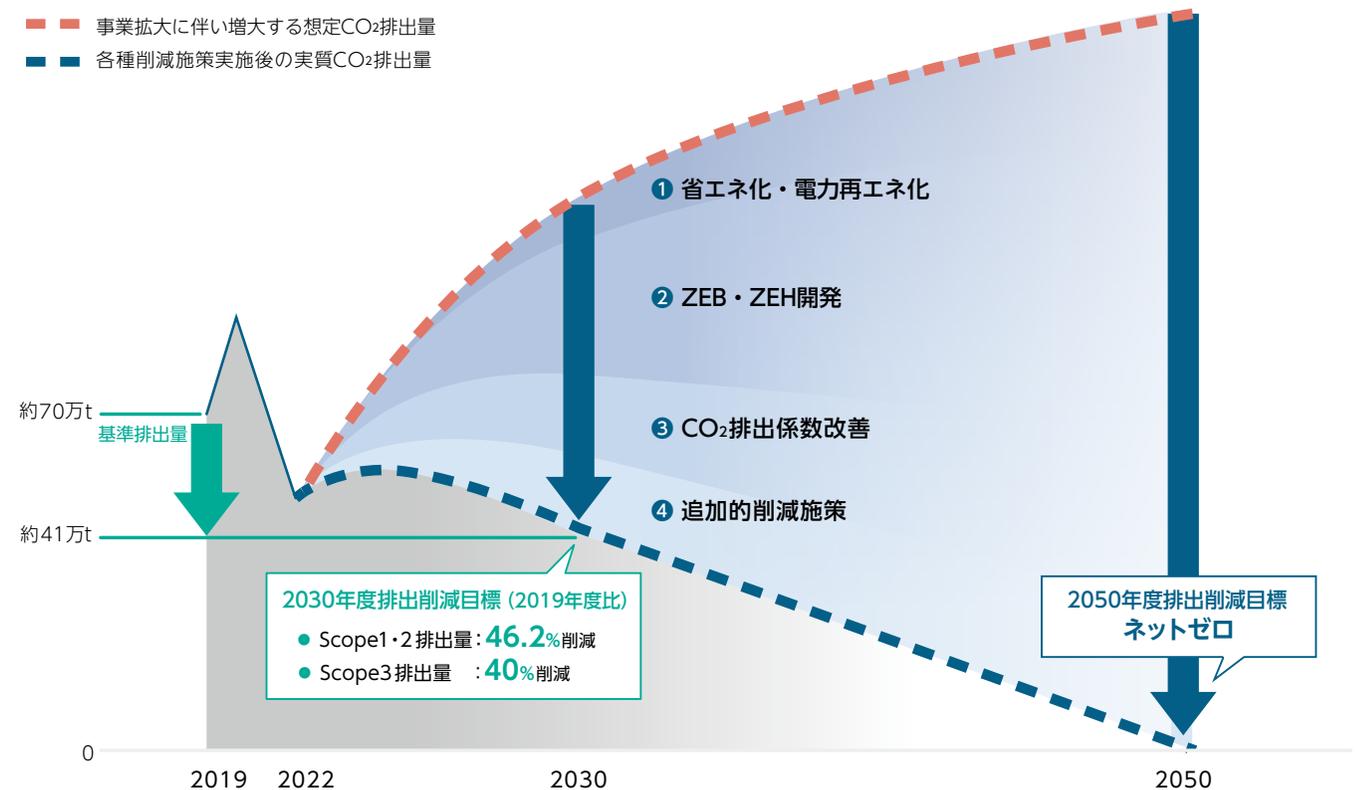
当社グループでは、「グループ環境方針」において「地域をリードする温暖化防止」を掲げています。また、マテリアリティの一つとして「脱炭素社会の推進」を特定するとともに、この課題解決に事業を通じて取り組むため、脱炭素社会の推進に関するKPI・目標を設定し、GHG排出削減に向けた取り組み等を加速しています。

2023年10月には、GHG排出削減に関する2030年度までの目標を「1.5℃水準」に引き上げました。それらを前提として、2050年度に向けた当社グループにおけるGHG排出削減に関するロードマップ(取り組み計画)を策定しています。

- マテリアリティに基づくKPI・目標一覧(P.10)
- イニシアチブへの参加(P.13)
- 環境マネジメント(P.17)
- 自然災害対策(P.31)
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証(P.40)

## ◆ GHG排出削減ロードマップ

- 事業拡大に伴い増大する想定CO<sub>2</sub>排出量
- 各種削減施策実施後の実質CO<sub>2</sub>排出量



トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

脱炭素社会の推進

TCFD提言に基づく情報開示

ガバナンス

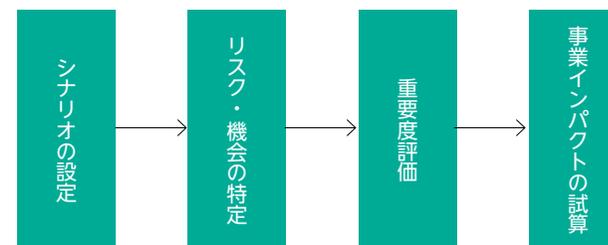
当社グループでは、気候変動をはじめとするサステナビリティに関する推進体制として、当社社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、下部組織としてサステナビリティ推進協議会を設置しています。

サステナビリティ委員会は、グループ経営会議、リスクマネジメント委員会、内部統制委員会と並ぶ当社社長直轄の会議体と位置付け、原則として年2回以上開催し、当社グループのサステナビリティに関する方針の策定、体制の整備、指標や目標の設定、進捗状況のモニタリングや評価に関する事項等について審議および協議しています。サステナビリティ委員会では気候変動に関して、リスクと機会の特定やGHG排出削減目標と対応方針、その取り組み状況等の重要事項について、審議および協議しています。サステナビリティ委員会での審議および協議事項のうち重要な事項は取締役会に付議または報告され、取締役会は、サステナビリティに関する重要な事項の決定、推進状況のモニタリング等を行い、監督しています。また、委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会は、横断的な組織として、コーポレート部門や事業部門で構成され、委員会での決定事項の共有や検討事項の事前協議、当社グループのサステナビリティ施策の共有・検討、サステナビリティ推進に関する進捗状況の報告・協議等を行っています。

戦略(シナリオ分析)

当社グループは、気候変動に関するリスクおよび機会の特定、重要度の評価、ならびに当社グループの事業利益に与える影響について、設定したシナリオを用いてシナリオ分析しています。

◆リスク分析の検討プロセス



●シナリオの設定

シナリオ分析にあたり、将来の世界観(シナリオ)の設定をしています。国際気候変動に関する政府間パネル(IPCC<sup>\*1</sup>)や国際エネルギー機関(IEA<sup>\*2</sup>)が発表したシナリオを用いて、現行シナリオとして2100年時点で産業革命以前の水準と比べて平均気温が4℃以上上昇する「4℃シナリオ」、移行シナリオとして平均気温の上昇を2℃未満に抑える「2℃シナリオ」、さらに1.5℃に抑える「1.5℃シナリオ」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。

◆設定したシナリオ

シナリオ	シナリオ分析	参照シナリオ
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、慢性的には海水面の上昇などが考えられる。	IPCC SSP5-8.5 (RCP 8.5) IEA STEPS
1.5℃/2℃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1.5℃/2℃未満に抑えられるシナリオ。	IPCC SSP1-1.9 (RCP 2.6) IEA NZE IEA SDS



企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の上昇
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

脱炭素社会の推進

● リスク・機会の特定／重要度評価

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を対象として、建物を開発・保有するエリアや、開発、運営・管理、販売・売却の各事業フェーズの実態を踏まえ、それぞれで想定される気候変動に関するリスク・機会を特定したうえで、その影響度と発生可能性から重要度評価を行っています。なお、影響を受ける期間を、短期(1～5年)、中期(5～10年)、長期(10年超)に分けて整理しています。

◆ 特定した気候変動に関するリスク・機会および重要度

分類	項目	当社グループ事業への影響	影響期間	重要度		
				4℃シナリオ	1.5℃/2℃シナリオ	
移行リスク	政策	カーボンプライシングの導入	自社排出(Scope1・2)に係る炭素税の賦課	中期	—	中
			建材、工事費等の値上げ	中期	—	中
	法規制	GHG排出基準や省エネ基準の強化	新築建物のZEB・ZEH化コスト増加	中期	低	低
			脱炭素建材導入コスト増加	中期	中	中
			既存建物の省エネ化改修コスト増加	中期	低	低
	技術・市場	系統電力単価の上昇	エネルギーミックスの変化に伴う光熱費の増加	短～中期	—	低
			化石燃料の需要増加に伴う光熱費の増加	短～中期	低	—
	評判	災害対応やレジリエンスへの対応	再生可能エネルギー調達による負担	再生可能エネルギー調達コストの増加	短～中期	低
災害対応やレジリエンス対策コストの増加			短期	低	低	
物理リスク	急性	異常気象の頻発・激甚化	サプライチェーンの麻痺・寸断による工期遅延	短期	—	—
			対策コストや工期遅延に伴うコスト	短期	—	—
			浸水時の賃貸収入減	短期	低	低
			建物損傷・浸水に伴う復旧コスト	短期	低	低
	慢性	平均気温の上昇	光熱費の増加	短期	低	低
機会	技術	ZEB・ZEH開発に伴う効率化	光熱費の削減	短期	低	低
			自己託送による再エネ調達	光熱費や再エネ調達コストの削減	短期	低
	消費者行動	環境性能の高い物件の収益向上	ZEB・ZEHの評価向上による売上増加	短～中期	—	中
			省エネ効果の向上	省エネ効果の賃料への上乗せ	短～中期	—
市場	ESGファイナンスの拡大	資金調達コストの削減	短期	—	低	



トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

脱炭素社会の推進

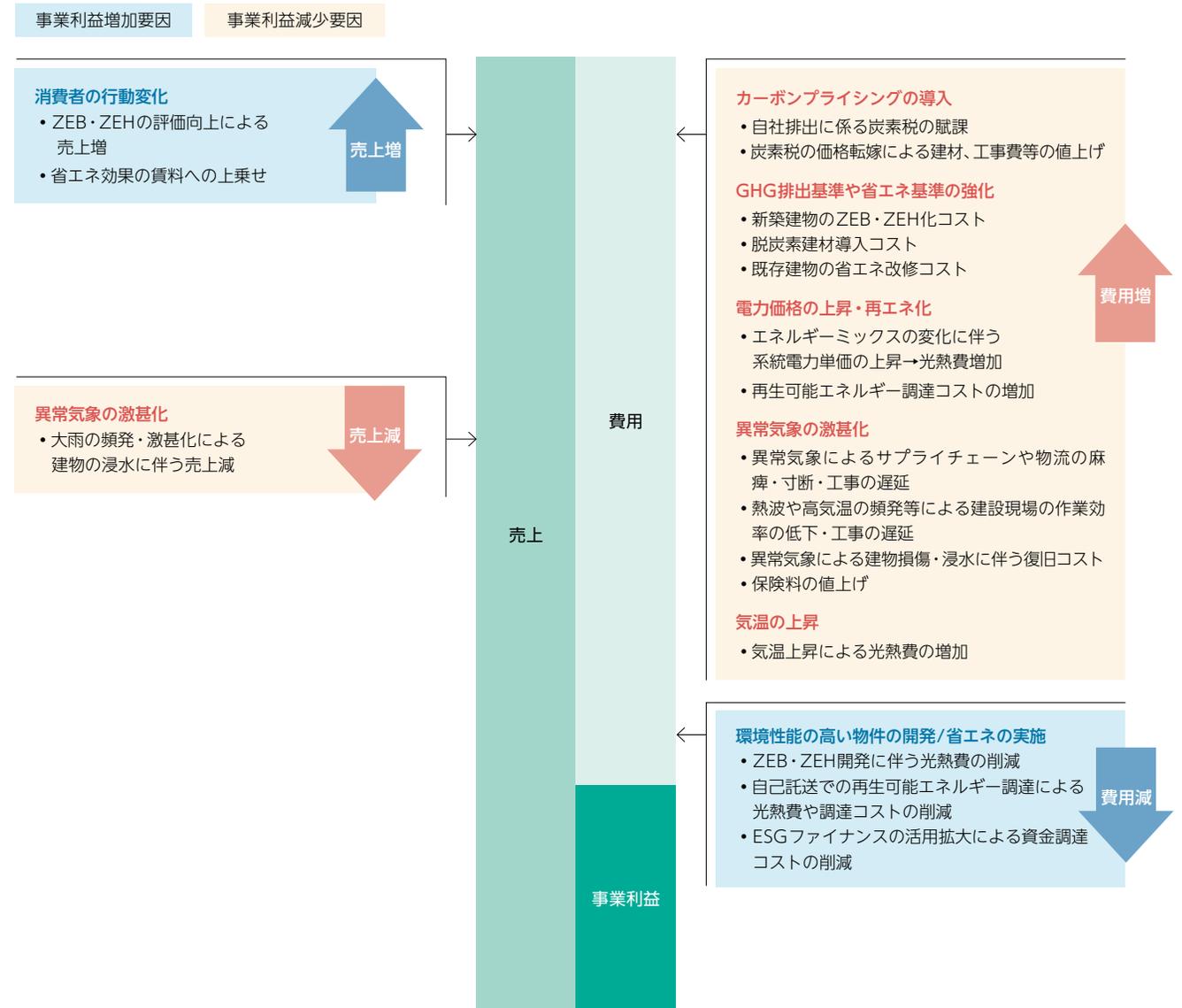
●事業インパクトの試算

特定した気候変動リスクと機会が当社グループの2030年度の財務に与える影響を定量的に評価しています。なお、定量的なデータが入手困難なリスク・機会については、定性的な分析を実施しています。

●対応策

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」を特定し、事業を通じて気候変動リスクの最小化に努めるとともに、機会としても捉え、課題解決に取り組んでいます。「脱炭素社会の推進」に関しては、GHG排出削減の中長期目標を設定し、その達成に向けて、ZEB・ZEHや、グリーンビルディングの開発推進、再生可能エネルギーの導入等を行うとともに、気候変動に伴い多発する風水害等の自然災害に強いレジリエンスを意識したまちづくりや不動産の開発にも力を入れています。具体的な対応策については [GHG排出削減の達成に向けた取り組み\(P.27\)](#) に記載しています。

◆当社グループ事業利益に与える影響





トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

脱炭素社会の推進

リスク管理

当社では、社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、当社グループのリスク管理を統括する体制を構築しています。リスクマネジメント委員会は、リスクマネジメントに関する年次計画の策定、当社グループの経営上重要なリスク(対策優先リスク)の評価および分析、予防策ならびに対応策の策定を行い、対応状況について定期的にモニタリングしています。対策優先リスク以外のリスクについては、各部室店長や各会議体がリスク対応組織(リスクオーナー)として、その予防および管理を実施します。

サステナビリティに関するリスクについては、サステナビリティ委員会がリスク対応組織(リスクオーナー)として、関係する部室店と連携して予防および管理を行うとともに、その実施状況のうち重要な事項をリスクマネジメント委員会に報告することとしています。なお、リスクマネジメント委員会における審議事項のうち重要な事項は取締役会に付議または報告を行っており、サステナビリティに関するリスクを含む当社グループのリスクマネジメントの有効性を取締役会が監督しています。

□□ リスクマネジメント(P.79)

指標と目標

当社グループは、マテリアリティの一つとして特定した「脱炭素社会の推進」に関する中長期目標を掲げています。GHG排出削減目標として、2021年に「2050年度までにネットゼロ」を掲げ、Scope1・2およびScope3のCO<sub>2</sub>排出量について「2030年度までに2019年度対比『40%削減』」を設定しました。

その後、COP26におけるグラスゴー合意など気候変動に関し企業に求められる社会的要請の高まりを受け、当社グループにおいても、2023年にScope1・2について、世界の平均気温の上昇を産業革命前と比較して1.5℃に抑える水準である「2030年度までにCO<sub>2</sub>排出量を2019年度対比

『46.2%削減』」に引き上げ、取り組みを加速しています。

また、中長期目標を達成するためのプロセス目標として、「ZEB・ZEHの開発推進」「再生可能エネルギーの導入」「グリーンビルディング認証の取得」に関する目標を設定しています。2023年には、当社ビル事業における保有不動産の消費電力について、これまでの達成目標を20年前倒し、2030年度までに100%再生可能エネルギー化を目指しています(2024年度までに50%以上再生可能エネルギー化)。また、ZEB・ZEHの開発推進やグリーンビルディング認証の取得についても、新たに新築賃貸マンションを対象に加えるなど、目標を一部前倒し、強化しています。

項目	対象範囲	KPI・目標
温室効果ガス排出の削減	全事業*1	Scope1・2・3 2050年度までに、CO <sub>2</sub> 排出量ネットゼロ
		Scope1・2 2030年度までに、2019年度対比CO <sub>2</sub> 排出量を46.2%削減
		Scope3*2 2030年度までに、2019年度対比CO <sub>2</sub> 排出量を40%削減
ZEB・ZEH*3の開発推進	ビル事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設*4においてZEBを開発
	住宅事業	原則として、新築するすべての分譲マンション、賃貸マンション*5においてZEHを開発
再生可能エネルギーの導入	全事業*1	2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100%
	ビル事業	2030年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100% 2024年度までに、保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化50%以上
グリーンビルディング認証*6の取得	ビル事業、住宅事業	原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、賃貸マンション*7においてグリーンビルディング認証を取得

※1 東京建物グループが対象。

※2 Scope3カテゴリー11、13が対象。

※3 「ZEB」「ZEH(-M)」のほか、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented、Nearly ZEH (-M)、ZEH(-M)Ready、ZEH(-M)Orientedを含む。

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

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

※6 主にDBJ Green Building認証、CASBEE建築およびBELSなどの認証を指すが、これらに限らない。

※7 2023年1月以降設計に着手した新築物件が対象。共同事業物件や特殊用途など一部を除く。

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

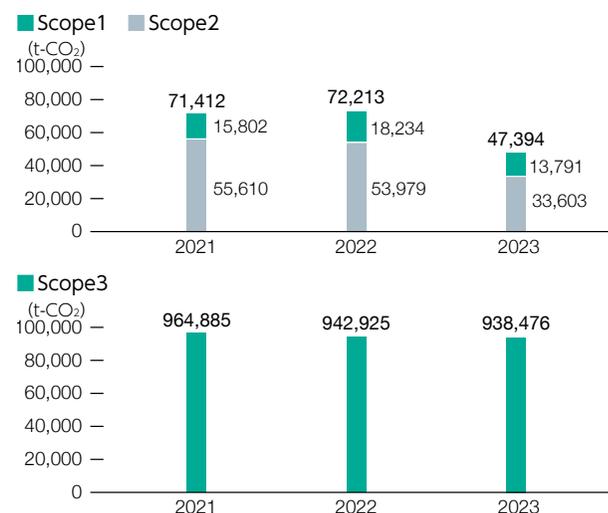
第三者保証

脱炭素社会の推進

GHG排出削減の達成に向けた取り組み

2023年度の当社グループにおけるCO<sub>2</sub>排出量は、985,870t-CO<sub>2</sub> (Scope1・2: 47,394t-CO<sub>2</sub>、Scope3: 938,476t-CO<sub>2</sub>) となりました。今後も引き続き、GHG排出削減の取り組みを推進していきます。

◆ CO<sub>2</sub>排出量 (東京建物グループ)



再生可能エネルギーの導入

● 太陽光発電による再生可能エネルギーの創出と活用

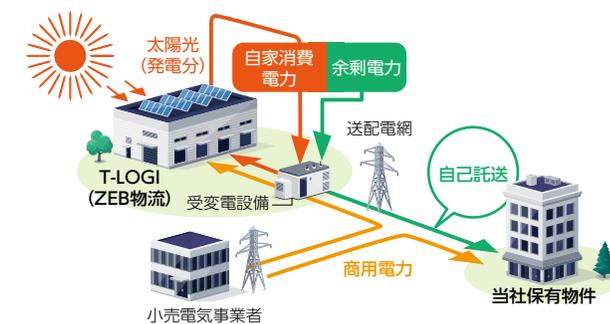
当社が開発するオフィスビルや分譲マンション、物流施設の一部では、屋上に設置した太陽光発電設備で発電し、各施設で使用 (自家消費) しています。

特に、当社が開発する物流施設「T-LOGI」シリーズでは、各施設で意図的に自家消費量を上回る再生可能エネルギー由来の電力 (以下、再生電力) を発電し、余剰分を当社が保

有する商業施設やオフィスビルに送電する「自己託送」を複数エリアで実施しています。今後も「T-LOGI」シリーズでは、開発件数の増加に伴い、創出する電気量の増加を見込んでおり、郊外から都心部への再生可能エネルギーの送電を拡大していきます。

☑ T-LOGI物流施設の公式サイト

◆ 自家消費と自己託送のイメージ



TOPICS

「令和5年度気候変動アクション環境大臣表彰」を受賞

「T-LOGI」シリーズでの「自己託送」の取り組みが、2023年に受賞した日本不動産学会主催「日本不動産学会業績賞 国土交通大臣賞」に続き、環境省主催「令和5年度気候変動アクション環境大臣表彰」(先進導入・積極実践部門)を受賞しました。森林伐採等の新たな開発を伴わず、物流施設の広大な屋根に設置された太陽光パネルを活用して物流施設内で消費する以上の再生電力を創出し、「自己託送」を活用して再生電力の創出が困難な都心部へ直接電気を融通するパイロットケースとして推進していることが評価されました。



● 再生電力への切り替え

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

◆ 再生可能エネルギー (電力) 導入量



● オンサイトPPAによる再生可能エネルギー利用の促進

「Brillia新百合ヶ丘」(神奈川県川崎市、2025年4月竣工予定)では、株式会社つなぐネットコミュニケーションズがPPA事業者となり、「Brillia」初となるオンサイトPPA<sup>\*1</sup>モデルによる太陽光発電を導入し、マンションの専有部・共用部に電力を供給します。また、太陽光発電では賄いきれない電力については再生可能エネルギーとみなした電力<sup>\*2</sup>を高圧一括受電方式にて供給し、マンションの電力の実質100%再生可能エネルギー化を実現します。これらの仕組みにより、居住者による太陽光発電設備の設置費用や維持管理費用が不要となるだけでなく、高圧一括受電方式により通常の電力の個別契約よりも居住者が支払う基本料金、電力量料金が廉価になります。

\*1 PPA (Power Purchase Agreement) : の略。太陽光発電設備を設置できる建物の屋根や遊休地などに太陽光発電設備の所有、管理を行うPPA事業者が設置した太陽光発電システムで発電された電力を有償供給する仕組み。  
\*2 非化石証書で裏付けされた環境価値を内包した電力。

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

脱炭素社会の推進

●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で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%再エネ電力に切り替えています。2023年は約83万kWhの電力に、グリーン電力証書を活用しました。

●メガソーラー事業の展開

当社のグループ会社である東京不動産管理は、2012年よりメガソーラー事業に取り組んでいます。北関東地域を中心に太陽光発電所を展開しており、2023年度末時点で8カ所において、合計約13MWの発電容量を有しています。

ZEB・ZEHの開発推進

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

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

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

2023年度には、最高レベルの『ZEB』の物流施設4棟を含む7棟のZEB・ZEHを開発し、これまでに合計で18棟のZEB・ZEHを開発しました。

□□ マテリアリティに基づくKPI・目標一覧(P.10)

□□ グリーンビルディングに関する外部評価・認証(P.40)

◆ZEB・ZEHの種類

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

◆主なZEB・ZEH開発の実績

2018年	• Brillia 弦巻が東京都内で初となる経済産業省による「平成30年度 高層ZEH-M実証事業」(住宅用途部分が6~20層の建築物を対象)に採択され、ZEH-M Orientedを開発
2019年	• Hareza Towerが超高層複合用途ビルにおけるZEB(ZEB Ready)取得の第1号案件となる • Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCEが経済産業省による「平成31年度 超高層ZEH-M実証事業」(住宅用途部分が21層以上の建築物を対象)に採択され、ZEH-M Orientedを開発
2022年	• Brillia自由が丘が環境省による「令和4年度中高層ZEH-M支援事業」に採択され、ZEH-M Orientedを開発
2023年	• Brillia 深沢八丁目が国土交通省による「令和5年度サステナブル建築物等先導事業(省CO <sub>2</sub> 先導型)」に採択され、『ZEH-M』を開発(2025年3月竣工予定)

◆ZEB・ZEH開発における取り組み事例

Hareza TowerにおけるZEB Ready達成に寄与した取り組み

●照明

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



EVホール 照度：100~150lx 色温度：3,000k  
廊下 照度：150~200lx 色温度：3,000k  
専用部 照度：500lx 色温度：4,000k

●空調

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



グリッド型室内機 LED照明器具 グリッド型加湿器

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

脱炭素社会の推進

GHG排出削減へのその他の取り組み

●省エネ設備機器の採用・更新



当社は、エネルギー使用量の原単位を、5年間の移動平均で毎年1%削減することを短期目標として、省エネ・環境負荷の低減に取り組んでいます。当社の長期保有ビルや賃貸マンションでは、省エネルギー設備機器の採用・更新に積極的に取り組んでいます。2023年度末時点で、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です。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」に、2016年度より9年連続で認定されています。

●エネルギーマネジメントシステムの導入



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

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

●スマートメーターの導入



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

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

●木材の利用促進



木材はCO<sub>2</sub>を吸収し、炭素を貯留(固定)する機能を持ち合わせるだけでなく、鉄や鉄筋コンクリートに比べて、製造、加工や建設時に必要とされるエネルギーが少なく、CO<sub>2</sub>排出量の削減に寄与します。また、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もあります。

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

現在、「木材の利用促進」に係る目標を掲げ、新築する長期保有ビルや分譲・賃貸マンションの共用部の内装・家具等への国産材・認証材等の使用を進めています。

Brillia ist 大井町(東京都品川区、2024年1月竣工)では、エントランスホールのしつらえであるデザインウォールやカウンター、スツールに北海道産のタモ材をはじめとした国産木材を活用しています。また、カウンターなどの製作過程で生じた国産木材の端材を、エントランスホールに展示しているアートや小物の一部として再利用しています。

なお、「木材の利用促進」については、「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の開発」を掲げていましたが、目標年度である2023年度までに開発に至りませんでした。当社では、手法の如何にかかわらず、今後の分譲マンションや賃貸マンションの開発においても引き続き木材の利用促進に努めます。



Brillia ist 大井町 エントランスホールのしつらえ



Brillia ist 大井町 エントランスホールのアート

●インターナルカーボンプライシング制度の導入

当社は、CO<sub>2</sub>排出量を金銭に換算することで、当社が事業を通じて排出しているCO<sub>2</sub>量や、省エネへの対応および再生可能エネルギーの導入等の効果を可視化する「インターナルカーボンプライシング」の導入を開始しています。将来の日本におけるカーボンプライシング制度の導入による追加コストを予測し、それに備えるとともに、脱炭素社会の推進に関する取り組みを加速することを目的としています。



トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足度の向上
- 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

脱炭素社会の推進

GHG排出削減におけるお客様との連携・共創

テナント様／入居者様とのコミュニケーション

当社では、「お客様との連携・共創」に係る目標に基づき、長期保有ビルにおけるテナント様、分譲・賃貸マンションにおける入居者様とのサステナビリティに関するコミュニケーションに積極的に取り組んでいます。

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

グリーンリース条項の導入

当社が保有するビルおよび賃貸マンションでは、テナント様や入居者様と締結する賃貸借契約書にグリーンリース条項を採用し、テナント様や入居者様と協働して省エネや廃棄物削減などによる環境負荷の低減に努めています。2023年度末時点でのグリーンリース条項の採用率は、当社が保有する全物件の約41%に当たります。

エネルギー使用量の見える化

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

◆エネルギー使用量の見える化の事例

東京建物 八重洲ビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>「電気使用量の見える化システム」の導入</li> <li>テナント様に対して、年別・月別・日別の電気使用量や前年との比較をグラフ化したデータを提供</li> </ul>
四条烏丸 FTスクエア	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー使用量の見える化</li> <li>ビルの日ごとのエネルギー(電気・ガス・水道)使用量を共用部のモニターに表示</li> </ul>

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

# 自然災害対策

## 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。

当社グループは、平常時より災害へのレジリエンス(強靱性)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。

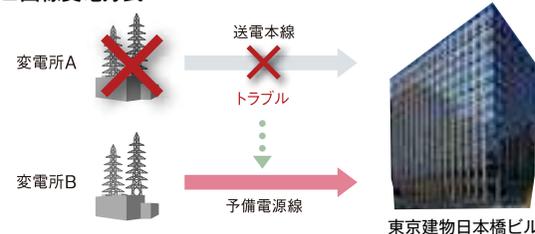
## 自然災害に強い不動産の開発

近年、気候変動等が原因とみられる大規模な自然災害が増えています。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。

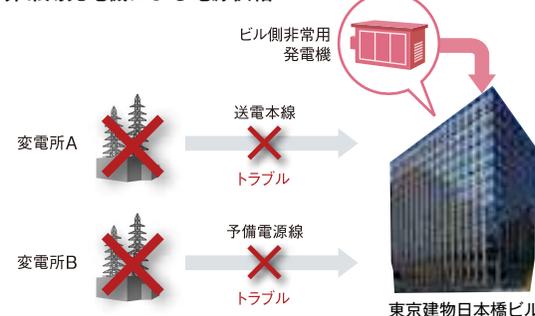
## 非常時における電源供給の確保

東京建物日本橋ビル(東京都中央区、2015年2月竣工)では、震災時や浸水時にも電源供給が途絶えることなく、継続的な運営ができるよう、それぞれ異なる変電所から電力を供給する本線・予備電源線の2回線受電方式を採用し、災害時や送電事故時に本線が停電した際には、自動的に予備電源線に切りかわる、信頼性の高い電源供給をしています。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、ゲリラ豪雨や台風の激甚化に対する浸水対策として、ビルの中核機能である防災センターを2階に設け、変電設備・非常用発電機は屋上に設置しています。停電時にはビル非常用発電機より、専有部へ72時間・15VA/m<sup>2</sup>の電源供給が可能です。

### 2回線受電方式



### 非常用発電機による電源供給



## オフィス専有部非常用発電機の設定

東日本大震災以降、災害時におけるBCPの観点から、オフィスビルの非常用電源に対するニーズが高まっています。

現在、当社が開発する一定規模以上の新築オフィスビルでは、共用部だけでなくテナント様にご入居いただくオフィス専有部に対しても非常用電源の給電を可能としています。東京スクエアガーデン(東京都中央区、2013年3月竣工)では、竣工当初は非常用電源の供給先を共用部のみとしていましたが、オフィス専有部給電用の非常用発電機を新たに設置し、有償で、15VA/m<sup>2</sup>を最大72時間供給する体制を構築しました。これにより、停電時におけるテナント様のBCPを支援することが可能となりました。



非常用発電機

## 強風や地震による振動の低減

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)を搭載した新世代制震オイルダンパー「HiDAX-R®\*(Revolution)」をビルの躯体部分に設置しています。当ダンパーは、地震による建物の振動エネルギーを一時的に補助タンクに蓄え、ダンパーの制震効率を高めるアシスト力として利用することで、従来の制震オイルダンパーの限界を大幅に超えた制震を可能とします。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。

## トップメッセージ

## ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ  
 サステナビリティ推進体制  
 マテリアリティに基づくKPI・目標  
 ステークホルダー・エンゲージメント  
 イニシアチブへの参加  
 サステナビリティに関する外部評価

## 環境

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

## 社会

人権の尊重  
 サプライチェーンマネジメント  
 品質・お客様満足の向上  
 不動産ストックの再生・活用  
 地域社会への貢献  
 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

## 自然災害対策

## 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（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400㎡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は、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、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



津波避難施設お披露目会

## 自然災害対策への備え

## 各事業における防災対策の強化

ビル事業では、当社が保有・管理するビルにおいて、建物の耐震性能の確保や向上、非常用電源の設置や強化等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ソフト面の施策も実施し、防災対策やBCPを強化しています。

また、複数のセンサーによって地震発生時の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、ただちに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、建物構造への累積した損傷を自動計算する機能を有しています。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。

さらに、当社が保有するビルにおいては、「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することで、現地の状況を速やかに情報共有できます。さらに、情報共有後に状況に応じた対策指示ができる体制を整えています。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。

住宅事業では、当社が開発を手掛けるマンションブランド「Brillia」シリーズの分譲マンションにおいて、防災対策の実務的な方針として制定した「Brillia防災対策ガイドライン」に基づき、「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、「そなえる（平常時）、まもる（災害時）、たすけあう（災害後）」の3つの時間軸に応じた防災対策「トリプルセーフティ」を提供しています。

## ◆「トリプルセーフティ」の具体例

## 1st そなえる（平常時）

- 入居者向け防災説明会の開催
- 管理スタッフの救命講習受講
- オリジナル防災マニュアルの作成

## 2nd まもる（災害時）

- 地震対策機能付エレベーターの設置
- 耐震玄関ドア枠の設置
- 家具転倒防止下地の設置
- AED（自動体外式除細動器）の設置

## 3rd たすけあう（災害後）

- Brilliaオリジナル防災リュックを全戸に標準装備
- 共用部に防災備蓄倉庫を設置
- エレベーター内に防災キャビネットを設置

## 自衛消防訓練の実施

当社では、自主防災体制の強化を目的に、年に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、地震や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、これまで多数優勝しています。

また、応急手当等の救命講習を修了した従業員数は当社が194名、東京不動産管理が622名（2023年度末時点）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

## 災害時の帰宅困難者支援

☐ 災害時における地域への対応 (P.62)

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

# 生物多様性

## 方針・考え方

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、不動産開発と密接に関係している地域の生態系や自然環境に直接的または間接的に及ぼす影響を把握し、適切な配慮に努めています。緑が持つ力を最大限に活かし、開発計画に合わせた敷地内の樹木の移植、地域の在来植物の植生や生物分布の調査、植えるべき樹種の選定など、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。

当社ではビル事業と住宅事業において、それぞれ環境ガイドラインを策定しています。両ガイドラインでは、建物・敷地の緑化や緑化によるヒートアイランド現象の緩和、周辺の緑との連携も含んだ生物多様性や生態系の保全の実現、テナント様や入居者様および周辺エリアとの緑を通じたコミュニケーションの実施などを取り組み方針として定めています。さらに一定規模の取り組みができる物件では、既存樹木等の保全と生態系保全に関するABINC<sup>\*1</sup>やSEGES<sup>\*2</sup>などの第三者認証を取得しています。

※1 一般社団法人企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)が作成した「いきもの共生事業所<sup>®</sup>推進ガイドライン」および「土地利用通簿<sup>®</sup>」を認証基準として、オフィスビルや集合住宅などの土地利用における生物多様性保全の取り組みを評価・認証する制度。

※2 緑地の社会・環境価値を「見える化」する、公益財団法人都市緑化機構による社会・環境貢献緑地評価システム。

□□ [サステナビリティに関する外部評価 \(P.15\)](#)

□□ [環境マネジメント \(P.17\)](#)

### ◆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」



SEGES「都市のオアシス」

## 生物多様性・生態系に関する取り組み

### 生物多様性・生態系リスク評価の実施

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。

### グリーンフィールド開発に関するコミットメント

当社は、未利用・低利用の土地で不動産開発を行う場合、地域の生態系や自然環境に直接的または間接的に及ぼす影響を把握し、適切な配慮をしたうえで事業を行っています。

### 生物多様性・生態系に関する外部との協働

当社は、イニシアチブや業界団体とも協働しながら、生物多様性・生態系の保全に取り組んでいます。一般社団法人日本経済団体連合会(経団連)により設立された「経団連自然保護協議会」に入会するとともに、経団連と当該協議会により設立された「経団連生物多様性宣言イニシアチブ」に参加しています。また2022年に、経団連などにより設立された「生

物多様性のための30by30アライアンス」に参加しています。

さらに当社は、一般社団法人不動産協会の環境委員会に委員長を輩出しています。同委員会が策定した「不動産業環境実行計画」において、「自然環境・生物多様性保全」を環境行動目標の一つとして掲げています。

□□ [イニシアチブへの参加 \(P.13\)](#)

## 都市における取り組み

### 自然の再生



当社は大手町タワー(東京都千代田区、2014年4月竣工)に、敷地全体の約3分の1(約3,600㎡)に及ぶ緑地「大手町の森」を保有しています。巨大ビルが林立するオフィス街で「本物の森」を再現するこの取り組みは、生物多様性保全に関するABINC認証の取得、快適で安全な都市緑地を提供する取り組みを認定するSEGESの「都市のオアシス」に認定されるなど、高い評価を受けています。

また、2023年には大手町タワーが、環境省実施の30by30<sup>\*1</sup>目標の達成に寄与する「自然共生サイト<sup>\*2</sup>」として認定されました。

※1 2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる(ネイチャーポジティブ)というゴールに向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標。

※2 2021年6月のG7サミットで合意された「G7 2030年 自然協約」に基づく、日本における30by30の取り組みの一つ。民間の取り組み等によって生物多様性の保全が図られている地域を、環境省が認定する仕組み。



企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

生物多様性

◆大手町タワーの「大手町の森」の特徴

「本物の森」を再現

千葉県君津市の山林に約1,300㎡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を設け、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し、育成した土壌や樹木・地被類を移植。

生物種のモニタリング調査の実施

モニタリング調査の結果、当初約100種だった樹木・地被類が、競争・適者生存の後、2021年には約200種を記録。なかには国や都のレッドリストに記載される希少種も確認。

周辺緑地への生態系保全にも貢献

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。すでに複数の鳥類が定着し、渡り鳥のほか、皇居からの飛来と思われるトンボなど、約130種を確認。

◆「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

都市における緑地の創出 

当社では緑地の限られた都市部で一定規模の緑地を設けるために、「緑地の保全」だけでなく「緑地の創出」を積極的に進めています。

◆緑地創出の取り組み事例

東京スクエアガーデン「京橋の丘」(2013年3月竣工)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下1階から5階(約3,000㎡)に及ぶ立体的緑化空間を設置</li> <li>緑が集積していることで都心のクールスポットとなり、ヒートアイランド対策に寄与</li> </ul>
Brillia Towers 目黒(2017年12月竣工)	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に森の広場を整備し、樹木約900本の植栽と水路を設置</li> <li>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・拡大に貢献</li> </ul>
ののあやま民活棟(2020年5月竣工)	<ul style="list-style-type: none"> <li>青山の地形や水脈を活かした約3,500㎡の大規模緑地空間・ピオトープを整備</li> <li>明治神宮などの周辺地域の潜在植生や生態系に配慮した植栽計画による樹林を形成</li> </ul>
Brillia City 西早稲田「インナーフォレスト」(2022年5月竣工)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「山手線の内側で森と生きる」をコンセプトに敷地内に約680㎡の緑地を設置</li> <li>自治体が行った動植物生態調査等をもとに植樹する在来種を選定・採用</li> </ul>
都立明治公園「誇りの杜」(2023年10月開園)	<ul style="list-style-type: none"> <li>約60種・約700本の常緑樹・落葉樹を新たに植栽</li> <li>土づくりや生態系を活発にする落ち葉などを敷き詰め、都民とともに時間をかけて育てる“ハーフメイドの杜づくり”を推進</li> <li>東京都初の公募設置管理制度(Park-PFI)を活用(P.61)</li> </ul>



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



ののあやま民活棟 緑地空間内ピオトープ

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

# 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において効率的な水利用の継続的な改善が求められています。

当社グループでは、「グループ環境方針」において「地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」を特定するとともに、この課題解決に事業を通じて取り組むため、水資源に関するKPI・目標を設定し、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、水資源の保全を図っています。

### KPI・目標

#### ● 水使用量の削減

水使用量原単位を前年度より低減する

**対象範囲** 長期保有ビル\*

#### ● 再生水の利用促進

2030年度までに、原則として延床面積30,000㎡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

**対象範囲** 延床面積30,000㎡超のオフィスビル

\* 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。

□□ **マテリアリティに基づくKPI・目標 (P.10)**

□□ **環境マネジメント (P.17)**

□□ **(データ集)水使用量・使用量原単位 (P.88)**

## 水資源に係る管理計画の設定

当社は、ビル事業における保有物件すべて(当社の総賃貸面積の89.2%を占める)を対象に、水使用に係る管理計画を設定しています。物件ごとに月次で使用量を把握し、前年同月の使用量と比較して増減が大きい場合はその理由を確認することなどにより、以降の水使用の適正化につなげています。

## 水ストレス・水リスク評価の実施

当社では、世界資源研究所(WRI)が開発した評価ツールであるAquaduct(アキダクト)を使用し、2023年度末時点で当社グループが国内外において保有・運営するすべての物件について、水ストレス・水リスクの評価を実施していません。国内・海外ともに「High」以上の地域に所在する物件はなく、そのためハイリスクな地域での取水・水使用はありませんでした。今後も定期的なモニタリングを継続していきます。

## 水資源にかかわる取り組み

### 節水機器等の導入による水使用量の削減



当社は開発・保有・運営するすべての物件において、節水機器を積極的に採用しています。

ビル事業では、「環境実行計画・ガイドライン」において「節水・中水の再利用等による環境負荷低減」を掲げるとともに、既存ビルにおいて10年単位での修繕・投資計画を策定し、リニューアル工事と併せて計画的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。なお、2023年度の長期保有ビルにおける水使用量原単位は、0.02ポイント増加しました。

#### ◆ 四条烏丸FTスクエアでの導入事例

工事期間	2019年～2021年
概要	トイレのリニューアル工事 ・節水型の衛生機器を導入
水使用量	2018年度23,261㎡に対し、2021年度は9,913㎡まで削減(削減率57.3%*)

\* 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。

住宅事業では、「Brillia環境ガイドライン」で、当社が開発する分譲マンション「Brillia」や賃貸マンション「Brilliaist」において、台所水栓、浴室シャワー水栓、洗面水栓を節湯水栓とすることを標準としており、環境負荷が低減された分譲・賃貸マンションの供給に貢献しています。



企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

## トップメッセージ

### ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

## 環境

- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性

## ▶ 水資源

- 循環型社会の推進
- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

## 社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

## 水資源

### 再生水の利用による資源循環促進



当社は、一定規模以上のビルにおいて、雨水やテナント様の厨房から発生する雑排水などをビル内で中水に処理できる設備を積極的に導入しています。中水に処理された再生水は、トイレの洗浄水や外構部の植栽散水等、非飲料用途で再利用しています。

#### ◆ 主な中水処理施設導入ビル (延床面積 30,000㎡超)

- ・霞が関コモンゲート (東京都千代田区、2007年9月竣工)
- ・大崎センタービル (東京都品川区、2009年3月竣工)
- ・中野セントラルパークサウス (東京都中野区、2012年5月竣工)
- ・東京スクエアガーデン (東京都中央区、2013年3月竣工)
- ・大手町タワー (東京都千代田区、2014年4月竣工)
- ・Hareza Tower (東京都豊島区、2020年5月竣工)

### 水使用に関する関連法規制への対応



当社は、水質汚濁に関する法令・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。2023年度における水使用に関する関連法規制(水質や水量に関するものなど)への違反は0件でした。



トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源

循環型社会の推進

- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足度の向上
- 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

# 循環型社会の推進

## 方針・考え方

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

当社グループでは、「グループ環境方針」において「地球にやさしい省資源活動」を掲げています。また、マテリアリティの一つに「循環型社会の推進」を特定するとともに、この課題解決に事業を通じて取り組むため、廃棄物に関するKPI・目標を設定し、事業を通じて環境負荷の低減に努め、循環型社会の形成に寄与しています。また、建物の開発においては、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た企画・設計・建築計画を策定し、運営管理においては、廃棄物の削減や有害物質の発生抑制と適正管理を行っています。

## KPI・目標

### ● 廃棄物の排出量削減

2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減

対象範囲 長期保有ビル\*

### ● 廃棄物のリサイクル推進

2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現

対象範囲 長期保有ビル\*

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

□□ マテリアリティに基づくKPI・目標 (P.10)

□□ 環境マネジメント (P.17)

□□ (データ集) 廃棄物排出量および再利用率・再利用率 (P.89)

## 廃棄物削減への取り組み

当社グループでは、事業活動のあらゆる場面において、廃棄物の削減、リサイクル、資源の有効活用を通じた、環境負荷の低減に取り組んでいます。2023年度は、廃棄物の排出量原単位を約27%削減(2019年度比)することができました。

### 廃棄物一元管理システムの導入

当社が保有・管理するオフィスビルでは、廃棄物を適正かつ的確に管理・把握するため、電子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。

### 廃棄物削減におけるお客様との連携・共創

当社グループでは廃棄物の削減に向けて、当社が保有・管理するオフィスビルのテナント様や当社が分譲・賃貸するマンションの入居者様との連携・共創を通じて、3R (Reduce: リデュース、Reuse: リユース、Recycle: リサイクル)をはじめとする様々な取り組みを推進しています。

ビル事業では、2023年に、中野セントラルパークにて、出店するキッチンカーで使用されるテイクアウト容器の廃棄を削減することを目的として、キリンホールディングス株式会社、株式会社丸井グループと協働し、テイクアウト容器を株式会社カマンのリユース容器Megloo(メグルー)に置き換える容器シェアリングサービスの実証実験を行いました。



住宅事業では2024年より、当社が販売した、または今後販売を予定する分譲マンションにおいて廃食油回収や衣類・雑貨回収など様々な廃棄物削減に寄与する「すてないくらしプロジェクト」を開始しました。引き続き、入居者様が積極的に廃棄物削減に取り組める環境づくりに努めていきます。

### ◆「すてないくらしプロジェクト」での取り組みの具体例

#### 廃食油回収

廃食油は、回収し適切な処理を行うことによって、肥料や飼料、石炭やSAF(航空燃料)へのリサイクルが可能であることから、廃食油の回収を実施。マンション共用部に集団回収ボックスを設置し、入居者様の負担が少なくなる方法で実施。



廃油回収の様子 (Brillia 多摩センター)

#### 衣類・雑貨回収

まだ着ることができる衣類、使うことができるおもちゃなどの雑貨をリユース品として活用すべく、株式会社ECOMMITが提供する、不要品の回収・選別・再流通を一気通貫で行うサービス「PASSTO(パスト)」をマンション共用部に導入。回収した不要品は、ECOMMITにより国内外でリユース品として再流通させるほか、劣化などによりリユースが困難なものに関してはリサイクルパートナーを通じて再資源化を実施。



PASSTO 設置イメージ

#### 通いたくなるゴミ置き場「GOMMY」

入居者へのヒアリングで、常に声がかかる課題点の一つであるゴミ分別や衛生環境について、「ゴミ置き場が変われば、意識も変わるのではないかと」視点を換え、空間デザインでの課題解決にチャレンジ。照明を居室と同じ温かみのある色みにしているほか、ピクトグラムを多用し、英語も表記することで、幅広い年齢、多様な背景を持つ方もゴミを出しやすくなる工夫を実施。



GOMMY 採用事例(Brillia 西国)

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源

循環型社会の推進

- グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

循環型社会の推進

◆その他の廃棄物削減におけるお客様との取り組み事例

SDGs推進会議

テナント様向けに、ごみの分別・リサイクルを含むサステナビリティ全般の情報共有や意見交換を実施(P.62)

マイボトル利用による紙コップの利用廃止

当社では、支店営業所等を含む全社において、マイボトルを利用することで、紙コップごみを削減しています。2022年に、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、味の素AGF株式会社と協働で実施した実証実験では、東京建物八重洲ビルの7階に勤務する当社従業員約300名を対象とし、2カ月間で約50kg(年換算約300kg)分の紙コップごみの削減を実現しました。この結果を受け、当社に勤務する全役職員を対象にマイボトルを配布し、マイボトル利用を全社で展開しました。これにより、本社で年換算約766kg分の紙コップごみの削減を実現しました。

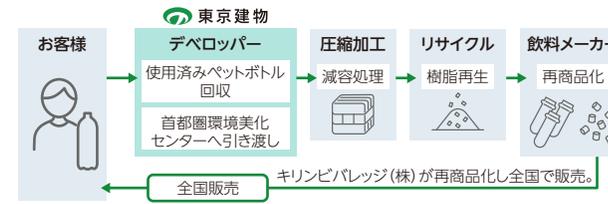
廃棄物の再資源化

当社では、所有・管理するオフィスビルでは、廃棄物の再資源化・再活用を図る様々な実証実験や試験導入を行っています。廃棄物の循環リサイクルを実際に体現することで、廃棄物の削減だけでなく、当社従業員およびテナント様のリサイクル意識の醸成、向上も図っています。なお、2023年度は、廃棄物の再利用率58.5%を達成しました。

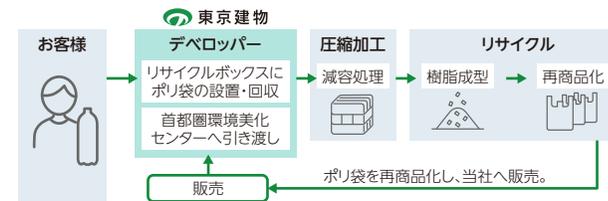
2023年には、国内飲料メーカーのキリンビバレッジ株式会社と協同で、使用済みペットボトルを回収してペットボトルへ再生する「ボトルtoボトル」の取り組みを開始しました。日本では、一度ペットボトル以外のPET製品に再生されたものをペットボトルに再生することが技術的に困難であ

ることに加え、回収された使用済みペットボトルにゴミなどの異物が混在していることも「ボトルtoボトル」の推進を阻害する要因となっており、リサイクルに適した良質な使用済みペットボトルを安定的に確保することが喫緊の課題となっています。今回の取り組みでは、キリングループが本社を構える中野セントラルパーク内にリサイクルボックスを設置して、使用済みペットボトルを回収し、中間処理などを経て再原料化した後、キリンビバレッジにて全国で販売される商品に使われるペットボトルとして再度使用する資源循環のスキームを構築しています。また、リサイクルボックスで使用したポリ袋をポリ袋へ再生し、再生されたポリ袋を当社が購入する水平リサイクルのスキームも構築することで、廃棄プラスチックを削減し、持続可能な資源循環のスキームの確立を目指します。将来的には当社が保有するほかのビル・施設内に設置されているリサイクルボックスを対象を広げ、取り組みの規模を拡大させていく予定です。

ペットボトル回収・再原料化・商品化までの流れ



ポリ袋回収・再原料化・商品化までの流れ



◆オフィスビルごとの廃棄物の再資源化に向けた取り組み

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

廃棄物の有価リサイクル

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

\* 有価物とは、有価処分した売却収入からリサイクル処理に係る費用を差し引いて1円以上の価値があるもの。例えば、空調機、鉄製品等。

## トップメッセージ

### ESG経営

長期ビジョン・マテリアリティ  
サステナビリティ推進体制  
マテリアリティに基づくKPI・目標  
ステークホルダー・エンゲージメント  
イニシアチブへの参加  
サステナビリティに関する外部評価

## 環境

環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源

### ▶ 循環型社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証  
サステナビリティファイナンス

## 社会

人権の尊重  
サプライチェーンマネジメント  
品質・お客様満足の向上  
不動産ストックの再生・活用  
地域社会への貢献  
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

## 循環型社会の推進

### 有害物質の発生抑制と適正管理

#### 窒素酸化物 (NOx) および硫黄酸化物 (SOx) 対策

当社は、事業活動を通じて排出される大気汚染物質を特定・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、定期的に濃度を測定するとともに、大気汚染防止法に定める環境基準を遵守し、設備の運転を行っています。

□□ (データ集) 有害物質の排出量 (P.89)

#### 揮発性有機化合物 (VOC) 対策

当社は、テナント様の健康を維持するために、建築基準法の規定とは別に、ホルムアルデヒド対策基準を定めています。この基準に沿って、新築ビルでは、建物において発生するシックハウス症候群の主な原因物質であるホルムアルデヒド発散製品の使用を禁止し、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。

#### アスベスト対策

当社は、すべての保有ビルにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用状況の調査を行っています。アスベストの使用を確認したビルにおいては、除去・封じ込め等の適切な措置をとるとともに、テナント様に対して情報提供を行っています。

□□ (データ集) 有害物質の排出量 (P.89)

#### フロン<sup>1)</sup>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。

#### PCB(ポリ塩化ビフェニル)の適正処理

当社は、保有ビルにて保管していたPCBが含まれる廃棄物(トランス、コンデンサ、安定器等)についての適正処理を完了しています。

□□ (データ集) 有害物質の排出量 (P.89)

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

# 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、環境負荷の低減や、利用者様の快適性・多様性に配慮した不動産を開発・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」を特定するとともに、この課題解決に事業を通じて取り組むため、ZEB・ZEHの開発推進や、グリーンビルディング認証の取得に関するKPI・目標を設定し、取り組んでいます。また、当社は新築に限らず、既存のオフィスビルや賃貸マンションについても、積極的にグリーンビルディングに関する外部評価・認証を取得しています。

## KPI・目標

### ● ZEB・ZEHの開発推進

└ 原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設においてZEBを開発

**対象範囲** ビル事業

└ 原則として、新築するすべての分譲マンション、賃貸マンションにおいてZEHを開発

**対象範囲** 住宅事業

### ● グリーンビルディング認証の取得

原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、賃貸マンションにおいてグリーンビルディング認証\*を取得

**対象範囲** ビル事業／住宅事業

\* DBJ Green Building 認証・CASBEE 建築等。

- マテリアリティに基づくKPI・目標 (P.10)
- サステナビリティに関する外部評価 (P.15)
- (データ集) 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割合 (P.89)

## グリーンビルディングに関する外部評価・認証の取得推進

当社グループでは、「DBJ Green Building 認証<sup>\*1</sup>」をはじめとするグリーンビルディングに関する外部評価・認証<sup>\*2</sup>の取得を推進しています。

2023年度は新たにオフィスビル6件、物流施設4件、賃貸マンション3件でグリーンビルディングに関する外部評価・認証を取得しました。引き続きグリーンビルディングの開発を通じて、脱炭素社会の実現に貢献していきます。

\*1 段階評価：

- [5つ星(上位10%) / 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(上位30%) / 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル]
- [3つ星(上位60%) / 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル]
- [2つ星(上位85%) / 優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル]
- [1つ星(上位100%) / 十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル]。

\*2 DBJ Green Building 認証・CASBEE 建築等。



Brillia ist 東雲キャナルコート (2023年度版「DBJ Green Building 認証」で5つ星を取得)

◆ グリーンビルディングに関する外部評価・認証の取得割合 (2023年度末時点)



当社が保有・管理する全物件に占める割合



オフィス賃貸面積に占める割合



住宅賃貸面積に占める割合

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

# サステナビリティファイナンス

## 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を通じて、エリアの魅力向上と保有する資産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。

調達資金を持続可能な社会の実現に向けた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、脱炭素社会の推進と、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、国際資本市場協会等が言及するグリーン債券原則、ソーシャル債券原則、グリーンローン原則およびソーシャルローン原則における4つの要素(調達資金の用途、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)に適合する複数のファイナンス・フレームワークを策定し、資金調達を行っています。

## 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、最終決定は当社社長もしくは財務担当役員(CFO)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

調達資金が全額充当されるまでの間の資金充当状況、および環境改善効果・社会的便益について、年1回ウェブサイトにて開示します。

## サステナビリティファイナンスの実績

### 国内初、不動産セクターでは世界初となるグリーンボンドの発行

当社は、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<sup>\*</sup>」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。

### 不動産セクターとして国内初となるサステナビリティボンドの発行

当社は、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、一般事業会社としては、国内最大発行額・最多投資表明数となりました。

発行したサステナビリティボンドは、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ています。また、この取り組みが世界でも先駆的な事例として、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。

その後も継続して、2021年には合計500億円、2023年には200億円のサステナビリティボンドを発行しています。



企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足の向上
- 不動産ストックの再生・活用
- 地域社会への貢献
- 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

サステナビリティファイナンス

◆グリーンボンド・サステナビリティボンドの概要

銘柄	第2回劣後特約社債 (グリーンボンド)	第31回・第32回無担保社債 (サステナビリティボンド)	第3回劣後特約社債 (サステナビリティボンド)	第34回無担保社債 (サステナビリティボンド)	第33回無担保社債 (サステナビリティボンド・個人向け)
発行日	2019年3月15日	2020年7月16日	2021年2月10日	2023年7月6日	2021年7月30日
償還期限	2059年3月15日	2025年7月16日(第31回)、 2030年7月16日(第32回)	2061年2月10日	2033年7月6日	2028年7月28日
発行総額	500億円	各200億円(第31回、第32回)	400億円	200億円	100億円
フレームワークの 適格クライテリア	<p><b>グリーンプロジェクト</b></p> <p>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の物件</p> <p>① DBJ Green Building認証：5つ星または4つ星</p> <p>② CASBEE-建築(新築)：SランクまたはAランク</p> <p>③ BELS認証：5つ星または4つ星</p>	<p><b>グリーンプロジェクト</b></p> <p>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の物件</p> <p>① DBJ Green Building認証：5つ星または4つ星</p> <p>② CASBEE-建築(新築)：SランクまたはAランク</p> <p>③ BELS認証：5つ星または4つ星</p>			<p><b>グリーンプロジェクト</b></p> <p>下記①～④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の物件</p> <p>① DBJ Green Building認証：5つ星または4つ星</p> <p>② CASBEE-建築(新築)：SランクまたはAランク</p> <p>③ BELS認証：5つ星または4つ星</p> <p>④ ZEB認証における「ZEB」、Nearly ZEB、ZEB ReadyまたはZEB Oriented</p>
		<p><b>ソーシャルプロジェクト</b></p> <p>下記①～③のいずれかに資するプロジェクト</p> <p>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</p> <p>② 社会経済的向上・エンパワーメント</p> <p>③ 食の安全</p>			<p><b>ソーシャルプロジェクト</b></p> <p>下記①～②のいずれかに資するプロジェクト</p> <p>① 必要不可欠なサービスへのアクセス</p> <p>② 社会経済的向上・エンパワーメント</p>
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hareza Towerの取得・建設資金およびリファイナンス</li> <li>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</li> </ul>	<p>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</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>③ 東京スクエアガーデン</p> <p>④ 東京建物日本橋ビル</p> <p>⑤ City Lab TOKYO</p> <p>⑥ TOKYO FOOD LAB</p> <p>⑦ xBridge-Tokyo/xBridge-Tokyo Next</p> <p>⑧ Kitchen Studio SUIBA</p> <p>⑨ TOKYO IDEA EXCHANGE</p>			<p>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</p> <p>① Hareza Tower</p> <p>② 中野セントラルパークサウス</p> <p>③ Brillia ist Tower 勝どき</p> <p>④ ののあやま民活棟(高齢者向け住宅・保育施設)</p>
外部評価	Green1 (JCR)			SU1 (F) (JCR)	

企業理念、会社概要、財務ハイライト、目次、編集方針

トップメッセージ

ESG経営

- 長期ビジョン・マテリアリティ
- サステナビリティ推進体制
- マテリアリティに基づくKPI・目標
- ステークホルダー・エンゲージメント
- イニシアチブへの参加
- サステナビリティに関する外部評価

環境

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

サステナビリティファイナンス

社会

- 人権の尊重
- サプライチェーンマネジメント
- 品質・お客様満足度の向上
- 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

サステナビリティファイナンス

グリーンローンによる資金調達

当社は、2022年6月に新たに策定したファイナンス・フレームワークに基づき、順次グリーンローンによる資金調達を行っています。

◆グリーンローンの概要

銘柄	第1回グリーンローン	第2回グリーンローン	第3回グリーンローン	第4回グリーンローン	第5回グリーンローン
借入日	2022年6月28日	2022年12月23日	2022年12月23日	2023年9月29日	2023年12月22日
借入期限	2032年6月28日	2029年12月28日	2032年12月23日	2028年9月29日	2030年12月27日
借入金額	100億円	10億円	100億円	10億円	10億円
フレームワークの適格クライテリア	<b>グリーンプロジェクト</b> 下記①～⑤の第三者認証機関の認証／再認証のいずれかを取得済みもしくは取得予定物件 ① DBJ Green Building認証：5つ星、4つ星または3つ星 ② CASBEE-建築(新築)：SランクまたはAランク ③ BELS認証：5つ星または4つ星 ④ ZEB認証：ZEB、Nearly ZEB、ZEB ReadyまたはZEB Oriented ⑤ ZEH認証：ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M ReadyまたはZEH-M Oriented				
資金使途	① 東京建物仙台ビルの取得・建設資金のリファイナンス ② T-LOGI習志野の取得・建設資金のリファイナンス	東京建物仙台ビルの取得・建設資金のリファイナンス	東京建物仙台ビルの取得・建設資金のリファイナンス	東京建物仙台ビルの取得・建設資金のリファイナンス	SMARK伊勢崎の取得・建設資金のリファイナンス
外部評価	Green1 (F) (JCR)				

