

# Sustainability Report 2025

東京建物グループ サステナビリティレポート 2025





## トップメッセージ

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

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。

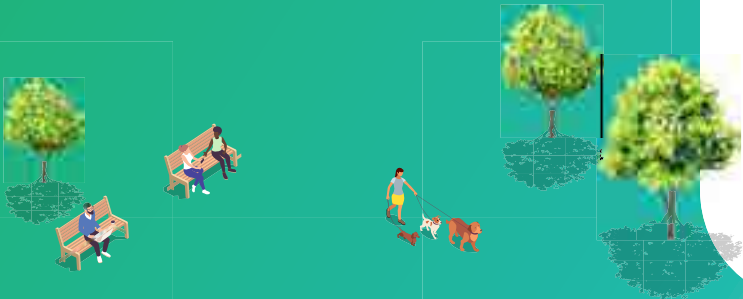
## 企業理念

# 「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。

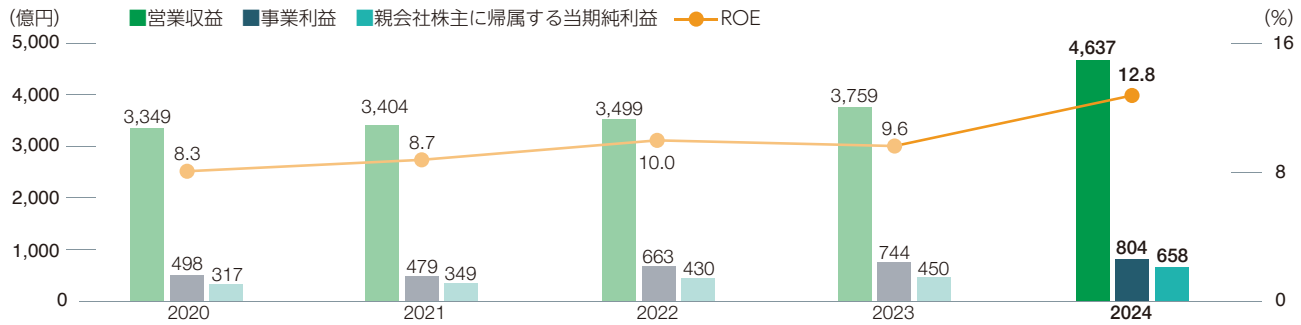


## 会社概要 (2024年12月31日現在)

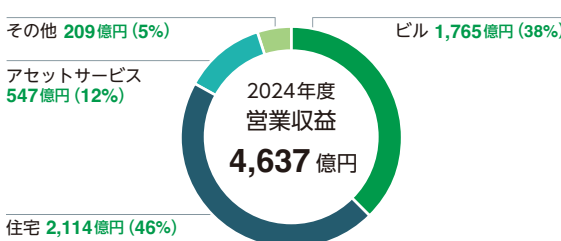
会社名	東京建物株式会社	
本社	〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目4番16号 東京建物八重洲ビル ※商業登記上の本店所在地は東京都中央区八重洲一丁目9番9号。	
代表者	代表取締役社長執行役員 小澤 克人	
創立	1896年(明治29年)10月1日	
資本金	924億円	
事業セグメント	ビル事業(オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・販売・賃貸・運営・管理等)、住宅事業(マンション等の開発・分譲・販売・賃貸・管理等)、アセットサービス事業(不動産の売買・仲介・コンサルティングおよび駐車場の開発・運営等)、その他事業(クオリティライフ事業、資産運用事業および海外事業等)	
	<a href="#">事業紹介</a>	
従業員数	830名	
連結従業員数	4,925名	
連結子会社数	39社	
持分法適用関連会社数	29社	

## 財務ハイライト

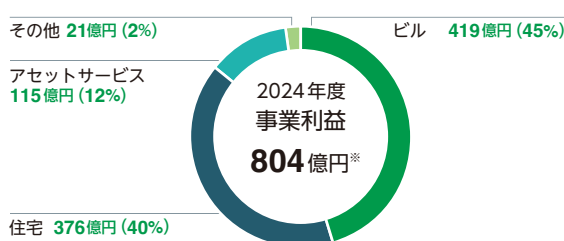
### 営業収益、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益、ROE



### 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 △2億4千2百万円、各報告セグメントに配分をしていない全社費用 △125億6千3百万円が含まれる。





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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

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 東京建物グループのサステナビリティ推進

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 TCFD提言に基づく情報開示  
21 TNFD提言に基づく情報開示  
27 環境マネジメント  
29 脱炭素社会の推進  
35 自然災害対策  
38 生物多様性  
40 水資源  
42 循環型社会の推進  
45 グリーンビルディングに関する外部評価・認証  
46 サステナビリティファイナンス

49 社会

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

81 ガバナンス

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

95 データ集  
105 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関わ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、2024年度の実績を中心に報告しています。

発行日

2025年6月(前回発行：2024年6月、次回発行予定：2026年6月)

対象期間

2024年度(2024年1月1日から2024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「東京建物グループ」または「当社グループ」と表記しています。データ集の集計範囲は下記のとおり区分しており、例外がある場合は、該当箇所に別途記載しています。

集計範囲の区分		東京建物グループ全体に占める比率 <sup>※2</sup>	
		売上高比率	従業員比率
東京建物グループ <sup>※1</sup>	(全事業)	100%	100%
		70.2%	16.9%
	ビル事業 住宅事業	41.0% 58.5%	

※1 東京建物株式会社および国内外の連結子会社39社を対象としている。

※2 データカバー率は、事業活動に関連するデータは売上高比率が該当し、従業員に関連するデータは従業員比率が該当する。

参照したガイドライン

- ・GRI「GRIサステナビリティ・レポート・スタンダード」
- ・SASB「SASBスタンダード」
- ・国際標準化機構「ISO26000 社会的責任に関する手引」
- ・TCFD「気候関連財務情報開示タスクフォースによる提言」
- ・TNFD「自然関連財務情報開示タスクフォースの提言」
- ・国際標準化機構「ISO 30414:2018 ヒューマンリソースマネジメントー内部及び外部的人資本報告の指針」
- ☒ GRIスタンダード内容索引
- ☒ 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、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。

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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

### ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

### データ集

### 第三者保証

東京建物株式会社  
代表取締役社長執行役員

小澤 克人

# 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 サステナビリティな未来を切り拓く

当社は、1896年に安田財閥の創始者である安田善次郎が「不動産取引の近代化」と「市街地開発の推進」を使命として創業した会社です。創業以来、安田善次郎が旨とした「お客様第一」の精神と、時代の流れを先んじて捉える進取の精神を企業活動の原点としてきました。そして、不動産事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」に取り組んできた結果、130年近く存続してきました。長期ビジョンに掲げる、次世代デベロッパーとして「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し、すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指そう、という決意そのものが、サステナビリティに関する当社グループの考え方や、想いを表しています。

私自身、サステナビリティに対する社会の危機意識の急激な高まりを痛切に感じたのは、2011年3月11日に発生した東日本大震災の時でした。激甚化した自然災害によって凄まじい被害が生じ、サステナブルな社会への取り組みが改めて問い直されることとなりましたが、当時私は当社が出資するJ-REIT<sup>\*1</sup>の資産運用会社で、当社のグループ会社である東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントに出向していました<sup>\*2</sup>。J-REITは投資対象が不動産の集合体であるため、市場が誕生した当初から積極的に情報開示を行い、透明性を確保することで資本市場や個人を含めた投資家からの要請に応えるよう努めていました。さらに震災による対象不動産への影響に関する情報は国内外の投資家にとって非常に重要な情報となりますが、東日本大震災のような有事の際の対応は過去に同様の事例があるわけではなく、開示情報の適正性をいかに確保するかが課題となりました。そこで、震災直後は情報収集や情報開示の対応が困難な状況ではありましたが、対象不動産の運営管理を受託していた当社と

# Top Message



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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

### ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

### データ集

### 第三者保証

も連携して可能な限り情報を収集し、スピードを重視して震災翌日の夜中の2～3時には震災による物的な影響の程度を日本語と英語の両方で情報開示をしました。後日、この情報開示は投資家等から高い評価を受けることとなりましたが、社会環境の変化に応じた対応や有事の際の対応はもちろん、常に透明性をもって情報開示をしていくことが重要だと考えます。

当社は、創業来「不動産取引の近代化」と「市街地開発の推進」を使命とし、不動産事業を通じて「社会価値の創出」に取り組んで参りましたが、この姿勢を貫いてきたからこそ約130年という長い年月にわたり存続してきたのだと考えています。このような当社の姿勢を、今後も大事にしていきたいと思います。

※1 日本プライムリアルティ投資法人。

※2 出向期間は2009年から2015年。出向当時の会社名は「東京リアルティ・インベストメント・マネジメント」。

## 2030年の長期ビジョン実現とサステナビリティの関係性

当社グループでは、2020年に、「2030年頃」を目標時期とする長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を公表しました。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」となることを目指しております。今般、目標時期をより明確にするため、「2030年頃」を「2030年」に変更しました。

長期ビジョンの達成に向けては、2021年に、事業を通じて実現する社会との共有価値を意識し、取り組むべき重要課題として14のマテリアリティを特定しています。サステナビリティの観点からは、『『場の価値』と『体験価値』の創出』や「地球環境との共生」という社会価値創出に分類される「安全・安心な社会への貢献」や「顧客・社会の多様な

ニーズの実現」などを特に意識しています。

長期ビジョンの目標時期である2030年に向けては、中期経営計画をマイルストーンと位置付けており、2020年から2024年の中期経営計画(前中計)をホップ、2025年から2027年の中期経営計画(現中計)をステップという位置付けとしました。

前中計ではESG経営の高度化を掲げていましたが、そのベンチマークとしていたESG格付機関による評価やインデックスへの組み入れが進んだことから、ESG経営の高度化について一

定の評価が得られたものと考えています。ただし、ESG経営の高度化も一つの目的ではありますが、それを通じて長期ビジョンに掲げる「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こそが重要です。その目的を果たすためのベースとして存在するのが、現中計に掲げる「経営インフラの高度化」です。現中計では、「サステナビリティ(環境・社会・ガバナンス)」を、相互に高め合う関係にある「人的資本」や「DX」とともに、経営インフラの高度化を推進するうえでの基盤ということで改めて位置付けました。長期ビジョンの達成に向けたステップ(成長)期間である現中計において、サステナビリティが経営インフラの重要な要素であることを明確に定義付けることで、全員で長期ビジョンの実現に向かって取り組みを推進・加速していこうと考えています。

不動産事業では開発に長い期間を要し、具体的な取り組みが効果となって発揮されるまでに時間がかかる場合が多く、長期ビジョンに掲げる2030年の目標を達成するためには、現中計の3年間で大事な期間となります。2030年を目標時期とする環境関連の目標も同じで、2027年までの現中計の



期間を目標達成に向けたマイルストーンとしてモニタリングし、最終の2028年からの期間につなげていくことが重要となります。

## エリアを越えて他社と協力関係を築き、東京をサステナビリティで世界に先駆ける都市に

当社は、1896年に創業して以来、重点エリアとする八重洲・日本橋・京橋(YNK)エリアに拠点を構えてきました。現在当社では、八重洲通りに面した旧本社の敷地を含む大規模再開発「八重洲プロジェクト」を「TOFROM YAESU」と命名して推進しています。このTOFROM YAESUを起点とし、八重洲エリアにおけるもう一つの大規模再開発「呉服橋プロジェクト」などを含めて、これからもYNKエリアの活性化や価値向上、にぎわい創出に取り組んでいきます。こうした取り組みを通じて、いかにYNKエリアの将来的な付加価値を高められるかが、当社の存在意義の一つと言ってよいでしょう。

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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

### ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

### データ集

### 第三者保証

ただ、YNKエリアの将来的な付加価値を高める取り組みは、当社だけで実現できるものではなく、地元的地権者、拠点を構える企業等の皆様や、このエリアで取り組みを展開する産官学の様々なプレーヤーと連携していくことが重要です。例えば、エリア全体の環境性能を高める検討においては、TOFROM YAESUや呉服橋プロジェクトでコージェネレーションシステム (CGS) という高効率な設備システムを導入予定であり、CGS廃熱直接利用や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) プラントなどを整備するとともに、既存のDHCプラントとの間でエネルギーを融通し合うことで、エリア全体でのエネルギーの効率的利用を図っていきます。また、YNKエリア内の建物の温湿度などの環境データや、ワーカーや利用者の人流データを一元化し、活用することでエネルギー効率の最適化に結びつけ、環境負荷の低減につなげるといったスマート化の取り組みも検討しています。民間のデータだけではなく、行政機関とも連携して公共インフラに関するデータも収集し活用することで、より効率的なスマート化が実現できると考えています。

加えて、TOFROM YAESUにおいては、ワーカーのウェルビーイング向上につながる多様な取り組みを推進予定ですが、それだけではなく、このエリアの他の企業とも連携し、YNKエリアをウォーカブルな街にしていきたいと考えています。たくさんの人々が集まり、街を歩くことで自然と楽しくなってウェルビーイングになれるような、そのような街を目指しています。さらにはYNKエリアだけではなく、東京駅を挟んだ反対側の丸の内エリアで様々な取り組みを展開する多様な企業と連携を図り、日本の中心である東京駅周辺エリアの価値を一層高めることができれば理想的ではないかと考えます。こうした取り組みが、東京という街の魅力をさらに向上させ、国際都市としての競争力を強化することになると考えています。

## サステナブル ディベロップメントの実現を目指して

サステナブル ディベロップメント ゴールズ (SDGs)、「持続可能な開発目標」は、2030年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標として広く世の中に浸透しており、当社の長期ビジョンにおいても「様々な社会課題の解決」として「SDGsへの貢献」を掲げ、また、長期ビジョン実現に向けて特定したマテリアリティにおいては、事業を通じて実現する社会との共有価値である「地球環境との共生」を意識して、「脱炭素社会の推進」「循環型社会の推進」を重要課題として特定しています。

ここで、「SDGs」として使われている「サステナブル ディベロップメント」は、1987年に国連の「環境と開発に関する世界委員会」の中で定義付けられており、「将来の世代のニーズを満たす能力を損なうことなく、今日の世代のニーズを満たすような開発」を意味しており、環境と開発の共存を目指した概念とされています。

私たちは、これからの開発や建物の管理、運営において、このサステナブル ディベロップメントを実現するべく、様々な取り組みを進めています。

建物は時間の経過とともにハード面の劣化が進行するものですが、例えばオフィスビルであれば働いている人に働きやすいと感じてもらうこと、マンションであれば住んでいる人が住み心地が良いと感じてもらうことなどを通じて、資産価値を低下させず、むしろ向上させることができるのではないかと考えています。

例えば、当社が分譲したマンションにおいては、分譲後に廃食油や衣類・雑貨などの回収や、ごみ置き場の環境改善などの取り組みを始めていて、マンションの購入者から大変高い評価をいただいています。通常、分譲後のマンションの共用部分については、管理組合が運営を担うこととなりますが、当社グループは、マンションの価値を維持・向上させる様々

な取り組みを管理組合に積極的に提案することで、ソフト面から資産価値を維持・向上することにチャレンジしています。

また、YNKエリアにおけるスマート化の取り組みを前述しましたが、そもそもスマート化は最新のデジタル技術の活用によって様々なデータを収集し、このデータを一元的に管理することでオペレーションの最適化を目指すものであり、データドリブンな取り組みとすることができます。スマート化が進むと、データがますます蓄積されることになり、これを最大限活用することによって、効率化、高度化を図り、持続的に資産価値を維持・向上することも可能になるでしょう。

## ステークホルダーの皆様へ

これまでの企業経営では、株主還元や財務的リターンのみを重視する「株主資本主義」が中心とされていましたが、現在は顧客や地域社会、取引先や社員などあらゆるステークホルダーへの貢献や価値共創が求められる「マルチステークホルダー資本主義」へと転換が進んでいるものと思います。

当社グループは、こうした状況も踏まえ、ステークホルダーとの強固な関係を築いてすべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指してまいります。そして、冒頭来触れてきたように、事業を通じた「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「次世代デベロッパーへ」の変革を強力に推し進めていきます。サステナビリティに関連した様々な打ち手を講じ、それらについて適時適切な情報開示をするとともに、ステークホルダーの皆様と積極的な対話を行い、皆様からの意見にしっかりと耳を傾けることで、グループ一丸となって、社会価値の創出と、持続的な企業価値の向上に取り組んでまいります。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。

小澤克人



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

## 東京建物グループのサステナビリティ推進

## 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

TCFD提言に基づく情報開示

TNFD提言に基づく情報開示

環境マネジメント

脱炭素社会の推進

自然災害対策

生物多様性

水資源

循環型社会の推進

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・コミュニティへの貢献

人材開発

健康経営／労働安全衛生

ダイバーシティ&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

## 長期ビジョン・マテリアリティ

## 東京建物グループのサステナビリティ推進

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ます。当社グループは、デベロッパーとして求められる役割を果たしていくために、2030年を見据えたグループ長期ビジョン「次世代デベロッパー」を策定しており、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」を目指しています。

また、長期ビジョンの実現に向け、事業を通じて実現する社会との共有価値を意識し、マテリアリティ（重要課題）を特定しています。社会との共有価値の一つとして掲げる「サステナビリティ経営の実現」に向けて、サステナビリティ委員会を中心とする体制を構築し、グループ全体でサステナビリティの取り組み推進と高度化に取り組んでいます。

さらに、長期ビジョンの実現に向けて策定したグループ中期経営計画（2025～2027年度）では、「成長を支える経営インフラの高度化」の要素の一つとして「サステナビリティ（環境・社会・ガバナンス）」を掲げており、マテリアリティの解決につながる様々なサステナビリティの取り組み推進に取り組んでいきます。

## 長期ビジョン・中期経営計画

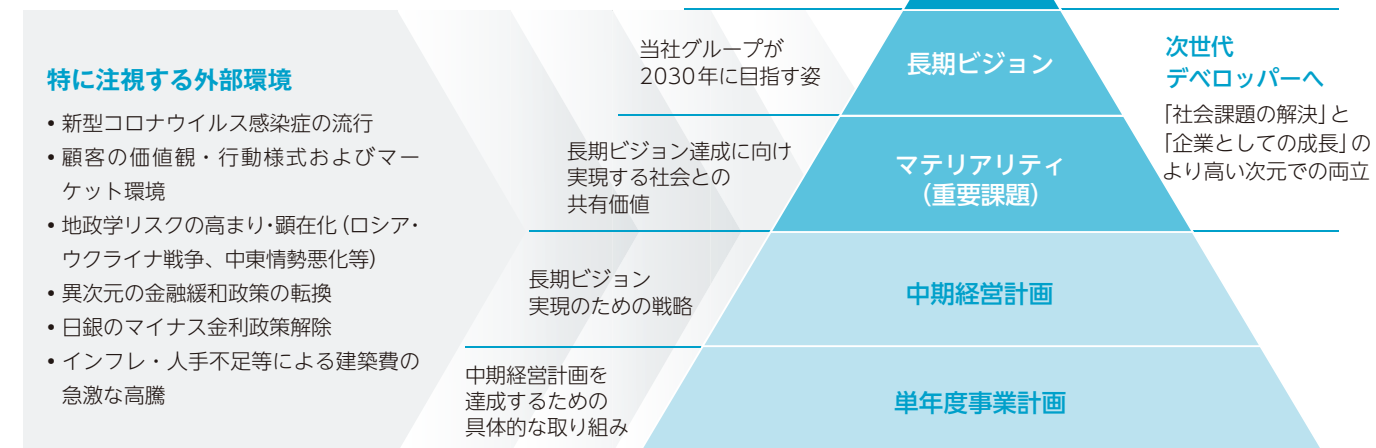
2030年※を見据えた  
長期ビジョン

## 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。

※ グループ中期経営計画（2025-2027年度）対象期間より、長期ビジョンの目標時期を「2030年頃」から「2030年」に変更。

## 長期ビジョンの位置付けと特に注視する外部環境



## ●SDGs達成への貢献

長期ビジョンは、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年を見据えています。当社グループは、長期ビジョンにおいて様々な社会課題の解決による「SDGs達成への貢献」を掲げています。また、マテリアリティの解決による社会との共有価値の実現が、SDGs達成への貢献につながると考えています。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。

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 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・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス

データ集

第三者保証

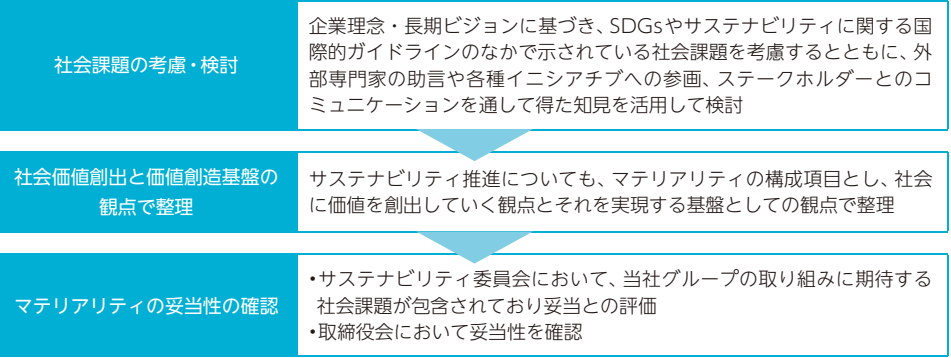
長期ビジョン・マテリアリティ

東京建物グループのマテリアリティ

当社グループは2019年に、国際的な課題 (SDGs) および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が大きく変化するなか、策定したグループ長期ビジョンの達成に向けて、2020年よりマテリアリティの再特定に着手しました。グループ長期ビジョンに掲げる「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で実現していくにあたり、事業を通じて実現すべき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14のマテリアリティ (重要課題) を特定しました。

現在のマテリアリティの特定プロセス



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		
	 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	サステナビリティ 経営の実現	
	 ガバナンスの高度化		
	 リスクマネジメントの強化		



トップメッセージ

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

サステナビリティ推進体制

ガバナンス

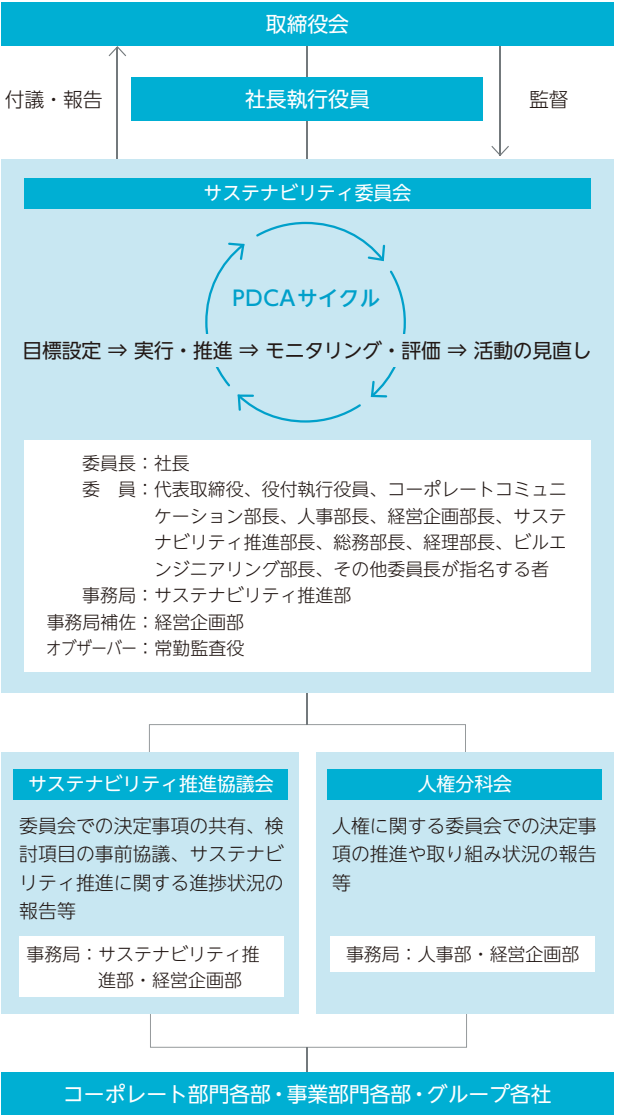
当社は、サステナビリティの取り組みを当社グループ全体で横断的かつ継続的に推進するため、当社社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置するとともに、下部組織としてサステナビリティ推進協議会および人権分科会を設置しています。

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られ、原則として年2回以上開催しており、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、当社グループのサステナビリティの取り組み推進を監督しています。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。

サステナビリティ委員会の開催頻度と議題（2024年度）

議題テーマ	開催回数
マテリアリティに基づく環境・社会関連KPI・目標の進捗状況(PDCA管理)	2回
サプライチェーンマネジメントの取り組み状況(PDCA管理)	

サステナビリティ推進体制図



リスク管理

当社では、当社グループにおけるリスク管理を統括するため、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ています。リスクマネジメント委員会では、当社グループのリスク管理に関する年度計画の策定、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、対応状況の定期的なモニタリングを実施しています。また、当社におけるリスク管理を統括するため、当社社長を「リスク管理統括責任者」とし、各部門におけるリスク管理のため、各部門長を「リスク管理責任者」とする体制を構築しています。

サステナビリティに関するリスク管理については、サステナビリティ委員会が関係部門と連携して実施するとともに、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リスク管理に関する体制、方針、年度計画等の重要な事項、リスク管理に関する状況等は定期的に取り締役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リスクを含む当社グループのリスク管理の有効性を監督しています。

[リスクマネジメント\(P.87\)](#)

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

- 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

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 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・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス

データ集

第三者保証

マテリアリティに基づくKPI・目標

当社グループは、サステナビリティ推進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、環境・社会関連のマテリアリティに基づき、KPI・目標を設定しています。

環境関連では、マテリアリティ「脱炭素社会の推進」に基づき、「2050年度までに、CO<sub>2</sub>排出量ネットゼロ」と「2030年度までに、2019年度対比Scope1・2のCO<sub>2</sub>排出量46.2%削減、Scope3のCO<sub>2</sub>排出量40%削減」掲げており、2030年度の目標については、世界の平均気温

の上昇を産業革命前と比較して1.5℃に抑える水準の目標としてSBT認定を取得しています。また、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。また、マテリアリティ「循環型社会の推進」に基づく目標を設定しており、各目標達成に向けては、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ています。

社会関連では、マテリアリティ「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」に基づく目標を設定しています。

これらの目標については、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	実績			詳細	
							2022	2023	2024		
脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出の削減	全事業※1	Scope1・2・3	2050年度までに、CO2排出量ネットゼロ	CO2排出量	t-CO2	1,015,172	984,407	1,406,137	P.30	
			Scope1・2	2030年度までに、2019年度対比CO2排出量46.2% 削減※3	CO2排出量	t-CO2	72,213	44,283	43,450		
					2019年度対比削減率	%	15.9	48.4	49.4		
			Scope3※2	2030年度までに、2019年度対比CO2排出量40% 削減※3	CO2排出量	t-CO2	596,335	621,989	831,460		
					2019年度対比削減率	%	1.8	-2.4	-36.9		
			ZEB・ZEH※4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※5においてZEBを開発			ZEB開発率	%		— (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※6においてZEHを開発			ZEH開発率	%	— (対象無し)	100.0 (対象1物件)	100.0 (対象8物件)		
	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%			再生可能エネルギー 導入率	%	11.2	31.1	43.0	P.30
		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			再生可能エネルギー 導入率	%	16.3※7	42.1※7	54.5	
	グリーンビルディング認証※8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※9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	%	— (対象無し)	— (対象無し)	— (対象無し)	P.45

※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(カテゴリー11・13)は607,511t-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 精査の結果、数値を修正。

※8 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。

※9 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。



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

マテリアリティに基づく KPI・目標

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標		単位	実績			詳細
						2022	2023	2024	
循環型社会の推進	廃棄物の排出量削減	長期保有ビル <sup>※10</sup>	2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減 <sup>※11</sup>	廃棄物排出量原単位 <sup>※12</sup>	t/千㎡	5.3	5.3	5.3	P.42
				2019年度対比削減率 <sup>※12</sup>	%	28.4	28.4	28.4	
	廃棄物のリサイクル推進	長期保有ビル <sup>※10</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 <sup>※12</sup>	%	60.9	58.4	60.8	P.42
	水使用量の削減	長期保有ビル <sup>※13</sup>	水使用量原単位を前年度より低減 <sup>※14</sup>	水使用量原単位(前年度との差)	㎡/㎡	0.76(0.08)	0.79(0.03 <sup>※7</sup> )	0.84(0.05)	P.40
	再生水の利用促進	延床面積30,000㎡ <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30,000㎡を超えるすべての新築オフィスビルに中水 <sup>※15</sup> 処理設備を導入	中水設備導入率	%	— (対象無し)	— (対象無し)	— (対象無し)	P.41
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・認証材使用率	%	13.0 <sup>※7</sup> (対象23物件)	7.1 <sup>※7</sup> (対象14物件)	23.8 (対象21物件)	P.33
		分譲・賃貸マンション	2026年度までに、主要構造部に木材を採用した分譲マンションまたは賃貸マンションを開発 <sup>※16</sup>	—	—			開発物件無し	
	お客様との連携・共創	長期保有ビル	テナント様とのサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施	—	—	達成	達成	達成	P.34 P.42
		分譲・賃貸マンション	入居者様とのコミュニケーションを行い、サステナビリティに関する施策を立案・推進	—	—	達成	達成	達成	

※10 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。

※11 2019年度の廃棄物排出量原単位は7.4t/千㎡。延床面積(千㎡)あたりの原単位。

※12 2024年度より集計期間を1～12月に変更(2023年度までは4～翌3月)。

※13 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。

※14 持分床面積(㎡)あたりの原単位。

※15 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。

※16 本KPI・目標は、2024年に新設。

社会関連

マテリアリティ	項目	対象範囲	KPI・目標	単位	実績			詳細
					2022	2023	2024	
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	15.8	15.2	16.0	P.70
		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.73
			再検査受診率 <sup>※1</sup> 毎年度100%	%	98.0	81.5	97.5	
		東京建物	喫煙率 <sup>※2</sup> 毎年度12%以下	%	12.1	13.1	13.1	
ダイバーシティ& インクルージョン	人権の尊重	東京建物	適正体重維持者率 <sup>※1</sup> 2028年度までに75%以上	%	72.0	72.9	74.6	P.50
		東京建物グループ	人権方針の周知 グループ各社への展開・遵守	—	実施	実施	実施	
	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	%	67.8	72.2	68.0	P.77
		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	%	50.0	78.1	84.2	P.78
	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	9.4	12.1	P.79
		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	%	2.33	2.53	2.90	

※1 各年4月～翌年3月で集計。

※2 各年4月～翌年3月の特定時点。

※3 各年6月1日時点。

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

- 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

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 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・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス

データ集

第三者保証

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経営や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意見や期待などの声を様々な形で経営や事業活動に取り入れていきます。様々なステークホルダーからの継続的な信頼を事業に活かしていくことを通じて、社会価値創出と価値創造基盤の確立に取り組んでいきます。なお、各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オーナーズダイアル(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／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／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>東京建物グループ人権方針の周知</li><li>サステナブル調達基準への理解と遵守の要請</li><li>アンケートや面談等による対話</li></ul>



トップメッセージ

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

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
国連グローバル・コンパクト(UNGC)	 <p>当社グループは、UNGCに参加企業として登録しています。「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野10原則からなる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>
気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)	 <p>当社は、当社グループとして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.17)</a></p>
SBTイニシアチブ(SBTi)	 <p>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、1.5℃水準のSBT認定を受けています。</p>
RE100	 <p>当社は、当社グループとして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>
気候変動イニシアティブ(JCI)	 <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>
日本気候リーダーズ・パートナーシップ(JCLP)	 <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>

イニシアチブ	参加の目的・当社の役割および取り組み
経団連生物多様性宣言イニシアチブ	 <p>当社は、当社グループとして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>
経団連自然保護協議会	 <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>
自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD)	 <p>当社は、当社グループとしてTNFD提言に賛同し、TNFD Adopterに登録しています。TNFDが提言するフレームワークに沿って、情報開示を実施しています。<a href="#">TNFD提言に基づく情報開示(P.21)</a></p>
生物多様性のための30by30アライアンス	 <p>当社は、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する目標を掲げる生物多様性のための30by30アライアンスに参加しています。</p>
責任投資原則(PRI)	 <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>
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)	 <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

東京建物グループのサステナビリティ推進

- 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

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 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・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス

データ集

第三者保証

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
一般社団法人 日本ビルデング協会連合会	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
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

トップメッセージ

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

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 Index

FTSE Blossom Japan Sector Relative 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



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



サステナビリティに関する各種評価・認定

CDP



CDP気候変動において最高評価の「Aリスト」に選定

えるぼし



くるみん



GRESB



リアルエステイト評価のうちスタンディング・インベストメント・ベンチマークにおいて8年連続で最高位評価「5スター」を獲得

健康経営優良法人認定





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

## 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証



# Environment

- P.17 TCFD提言に基づく情報開示
- P.21 TNFD提言に基づく情報開示
- P.27 環境マネジメント
- P.29 脱炭素社会の推進
- P.35 自然災害対策
- P.38 生物多様性
- P.40 水資源
- P.42 循環型社会の推進
- P.45 グリーンビルディングに関する外部評価・認証
- P.46 サステナビリティファイナンス

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示

TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

関連するマテリアリティ 脱炭素社会の推進

# TCFD提言に基づく情報開示

## ガバナンス

当社は、気候変動への対応を含むサステナビリティの取り組みを当社グループ全体で横断的かつ継続的に推進するための体制として、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するとともに、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られ、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の取り組み推進に関する方針の策定、体制の構築、指標や目標の策定、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・協議および報告しています。気候変動に関しては、リスクと機会の特定や温室効果ガス (GHG) 排出削減の中長期目標の設定やその達成に向けた具体的な対応策等の重要事項について、審議・協議および報告しています。

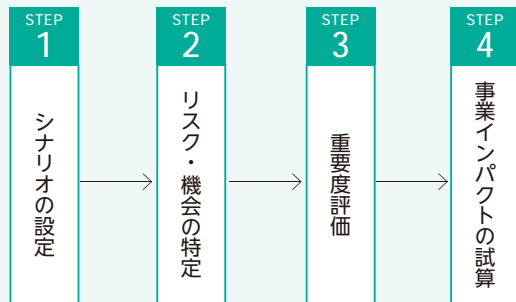
サステナビリティ委員会での審議および協議事項等のうち重要な事項は取締役会に付議または報告され、取締役会は、サステナビリティに関する重要な事項の決定、対応状況のモニタリング等の実施を通じて、当社グループのサステナビリティの取り組み推進を監督しています。

サステナビリティ推進協議会は、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の取り組み推進に関する進捗状況の報告等を行っています。

## 戦略(シナリオ分析)

当社は、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を行っています。

### リスク分析の検討プロセス



### STEP 1 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※1) や国際エネルギー機関 (IEA※2) 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、企業などによる効果的な気候変動対応が一切実施されず、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策として、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、企業などに対し気候変動対応が強く求められた結果、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、平均気温の上昇が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

東京建物グループのサステナビリティ推進

- 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

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 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・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス

データ集

第三者保証

TCFD 提言に基づく情報開示

STEP 2 STEP 3 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
物理リスク			化石燃料の需要増加に伴う光熱費の増加	短～中期	低	—
		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	低
	評判	災害対応やレジリエンスへの対応	災害対応やレジリエンス対策コストの増加	短期	低	低
	急性	温帯・熱帯低気圧等に起因する異常気象の頻発・激甚化	サプライチェーンの麻痺・寸断による工事遅延でのコスト増加	短期	—	—
			熱波・高気温の頻発等による建設の作業効率低下への対策、工事遅延でのコスト増加	短期	—	—
			大雨や河川氾濫による浸水時の賃貸収入減少	短期	低	低
機会			風水害による建物損傷に伴う復旧コスト増加	短期	低	低
			保険料の値上げ	短期	低	低
	慢性	平均気温の上昇	光熱費の増加	短期	低	低
	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	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
市場		省エネ効果の向上	省エネ効果の賃料への上乗せ	短～中期	—	低
		サステナビリティファイナンスの拡大	資金調達コストの削減	短期	—	低



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

関連するマテリアリティ 脱炭素社会の推進

TCFD 提言に基づく情報開示

STEP 4 事業インパクトの試算

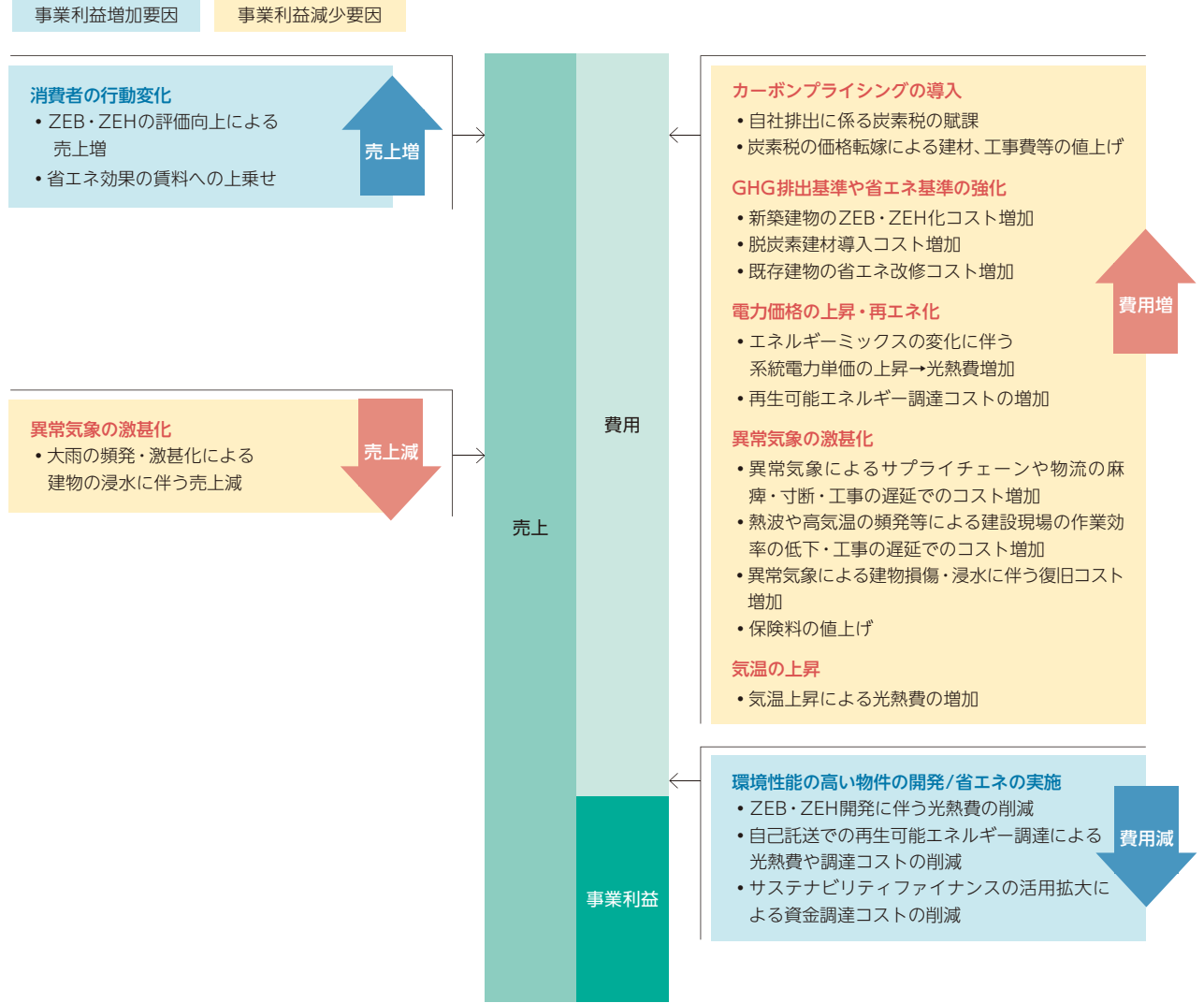
特定した気候変動のリスクと機会が当社グループの2030年度の財務に与える影響を定量的に評価しています。なお、定量的な予測・分析が困難なリスク・機会については、定性的な分析を実施しています。

▶対応策

当社グループは、グループの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、事業を通じてこの課題解決に取り組むため、GHG排出削減の中長期目標として、「2030年度までに、Scope1・2のCO<sub>2</sub>排出量を2019年度対比46.2％削減<sup>※1</sup>、Scope3<sup>※2</sup>のCO<sub>2</sub>排出量を2019年度対比40％削減」および「2050年度までに、Scope1・2・3のCO<sub>2</sub>排出量ネットゼロ」を設定しています。また、当該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」および「グリーンビルディング認証の取得」を設定し、取り組みを推進しています。くわえて、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.30)に記載しています。

※1 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。  
※2 対象はカテゴリ11・13。

当社グループ事業利益に与える影響



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示

TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

TCFD 提言に基づく情報開示

リスク管理

当社では、当社グループにおけるリスクを統括的に管理するため、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ています。リスクマネジメント委員会では、当社グループのリスク管理に関する年度計画の策定、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、対応状況の定期的なモニタリングを実施しています。また、当社の各部室店におけるリスクを「リスク管理責任者」である各部室店長が管理するとともに、当社におけるリスク全般を「リスク管理統括責任者」である当社社長が統括的に管理する体制を構築しています。

さらに、3ラインモデルの考え方を取り入れることにより、リスク管理における実効性の維持・向上を図っています。なお、リスク管理体制の詳細については、[□□ リスクマネジメント\(P.87\)](#)に記載しています。

サステナビリティに関するリスク管理については、サステナビリティ委員会が関係部門と連携して実施するとともに、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リスク管理に関する体制、方針、年度計画等の重要な事項、リスク管理に関する状況等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リスクを含む当社グループのリスク管理の有効性を監督しています。

指標と目標

当社は、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」に関する指標および目標（KPI・目標）を設定し、各年度の状況を定量的にモニタリングしながら、各種施策に取り組んでいます。

項目	対象範囲	KPI・目標	
温室効果ガス 排出の削減	全事業 <sup>※1</sup>	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 <sup>※2</sup>	2030年度までに、2019年度対比CO <sub>2</sub> 排出量を40%削減
ZEB・ZEH <sup>※3</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>※4</sup> 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 <sup>※5</sup> においてZEHを開発	
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%	
	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 <sup>※6</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>※7</sup> 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。

CRREMによる移行リスク分析

当社では、当社が長期保有する建物(2022年12月末時点)を対象に、不動産業界向けのシナリオ分析ツールであるCRREM(Carbon Risk Real Estate Monitor)による移行リスクの分析を行いました。今後はTCFDのシナリオ分析結果に加え、CRREMによる分析結果も踏まえて、GHG排出削減に向けた運用改善に活用していきます。

[☑CRREMによる移行リスク分析](#)

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
**TNFD 提言に基づく情報開示**  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

TNFD提言に基づく情報開示

地球の持続可能性を確保するためには、安定した社会資本とそれに支えられた人的資本の確保が欠かせず、さらにそれらはすべて自然資本を土台として成立しているとされています。すなわち、自然資本は人間の安全保障の根幹と言えますが、現在その自然資本の安定性を生物多様性の損失と気候危機という二つの危機が揺るがしています。

2022年12月の生物多様性条約第15回締約国会議(COP15)で採択された国際枠組「昆明・モントリオール生物多様性枠組」や、2023年3月に閣議決定された日本政府の「生物多様性国家戦略2023-2030」においては、「自然と共生する世界」を2050年の生物多様性ビジョンとして位置付けています。また、その達成に向けた2030年までの目標として、自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させる目標「2030年ネイチャーポジティブ」を掲げています。自然資本・生物多様性への対応は、とても重要な社会課題となっています。

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」「地域をリードする温暖化防止」「地球にやさしい省資源活動」を掲げています。また、事業を通じて実現する社会との共有価値として「地球環境との共生」を意識し、マテリアリティ(重要課題)として「脱炭素社会の推進」と「循環型社会の推進」を特定しています。これらに基づき、自然資本・生物多様性に関する各種取り組みを推進するとともに、2025年4月に自然関連財務情報開示タスクフォース(TNFD: Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) 提言に賛同し、TNFD Adopterに登録しています。今後も自然資本・生物多様性に関する各種取り組みを推進していきます。

ガバナンス

当社は、自然関連の対応を含むサステナビリティの取り組みを当社グループ全体で横断的かつ継続的に推進するための体制として、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するとともに、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られ、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の取り組み推進に関する方針の策定、体制の構築、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・協議および報告しています。自然関連の対応に関しては、自然への依存と影響の評価、自然関連のリスクと機会の特定、自然関連のモニタリング指標や目標の設定と対応方針、その取り組み状況等の重要事項について、審議・協議および報告しています。なお、当社グループ共通で定めた「サステナブル調達基準」に基づくサプライチェーンマネジメント\*の対応方針、その取り組み状況等の重要事項についても、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の実施を通じて、当社グループのサステナビリティの取り組み推進を監督しています。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、サステナビリティの取り組み推進に関する進捗状況の協議・報告等を行っています。

※ サプライチェーンマネジメントに関する当社グループの取り組みの詳細は、[□□ サプライチェーンマネジメント\(P.55\)](#)に掲載。

戦略

当社は、TNFDが推奨する「LEAPアプローチ」に沿って、当社グループの自然関連の戦略を整理しています。

本整理の対象は、当社グループ事業における自然への依存と影響の大きさや自然関連のリスクと機会の大きさなどを考慮し、国内外の施設による事業を前提とする「ビル事業」「住宅事業」「新規事業」「駐車場事業」「クオリティライフ事業」「海外事業」としています。なお、当社グループの売上に占める対象事業の売上は、2024年度において90%を超えます。

LEAPアプローチの概要

自然との接点の特定 (Locate)	当社グループが対象事業において保有・管理運営・販売等する物件の位置情報を把握し、その周辺にある自然の状態などを評価することで、自然との接点を特定
依存と影響の診断 (Evaluate)	対象事業における重要な自然への依存と影響を特定し、その大きさを評価
リスクと機会の評価 (Assess)	対象事業における自然関連のリスクと機会を特定し、評価
対応と報告の整理 (Prepare)	特定したリスクと機会への対応策を整理し、それらの情報を開示



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示

TNFD提言に基づく情報開示

環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

関連するマテリアリティ

脱炭素社会の推進

循環型社会の推進

TNFD 提言に基づく情報開示

● 自然との接点の特定 (Locate)

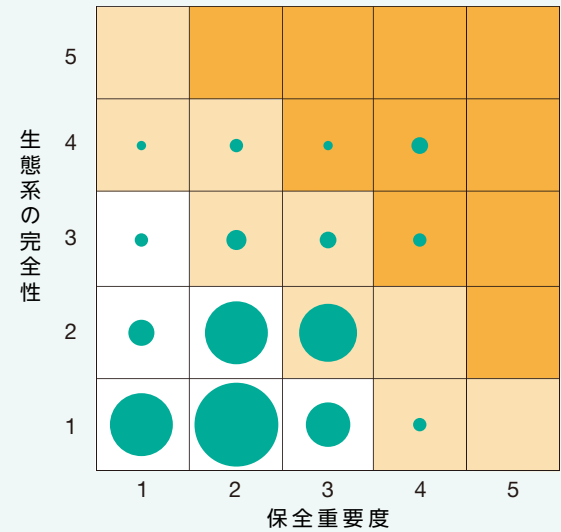
当社は、自然への依存と影響や自然関連のリスクと機会に対処するうえで、対象事業における施設の位置情報を把握し、その周辺に所在する自然の状態などから、自然との接点を評価しました。なお、TNFDが定義する下記の5つの基準に沿って、外部ツールなどで得られるデータを用いながら、施設ごとに評価しています。

TNFDの5つの基準と外部ツール・データ

保全重要度	IBAT(生物多様性評価ツール)を用いて、保全重要度が高い地域(保護地域とKey Biodiversity Area)との近接状況、STAR (Species Threat Abatement and Restoration Metric)の値を確認して評価
生態系の完全性	Natural History Museumが提供している、Biodiversity Intactness Index(生物多様性完全度指数)を用いて評価
生態系の完全性の急激な劣化	WWF Biodiversity Risk Filterが提供している、自然への影響の大きさを示す指標である、Pressures on Biodiversityを確認して評価
水関連の物理リスク	Aqueduct(水リスク分析ツール)を用いて、ベースライン水ストレス、洪水リスク(河川・沿岸)を確認して評価
生態系サービスの重要度	Global Forest Watch(森林状況確認ツール)を用いて、先住民族・地域コミュニティ(IPLCs: Indigenous Peoples and Local Communities)が管理する地域との近接状況を確認して評価

対象事業における施設を評価した結果、都市部以外のクオリティライフ事業の施設(リゾートホテルやゴルフ場など)の一部が、「保全重要度」と「生態系の完全性」が高い地域に所在していることが判明しました。また、「生態系の完全性の急激な劣化」「水関連の物理リスク」「生態系サービスの重要度」については、すべての施設において低～中程度の地域に所在していることが判明しました。

保全重要度と生態系の完全性の評価結果

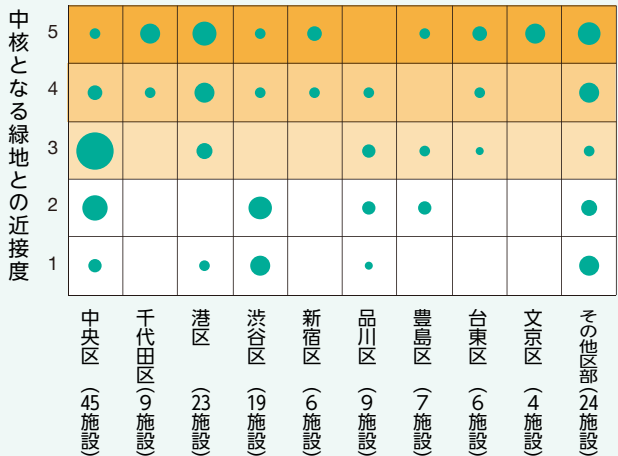


なお、対象事業における施設の多くは東京都内に所在しておりますが、都市部の生物多様性保全においてはエコロジカル・ネットワーク\*の形成が重要です。そこで、23区内に所在する施設については、各自治体が定める緑の基本計画などを参考にして、各地域の中核となる緑地との近接度を算出し、「エコロジカル・ネットワークへの潜在的な貢献度」を追加的に評価しました。

ここでは、対象事業における施設のうち中央区、千代田区、港区に所在する施設を中心に、中核的な緑地と近接している場合が多く、緑地の創出によるエコロジカル・ネットワークへの潜在的な貢献度が高い可能性があることが判明しました。

※ 対象となる地域において優れた自然条件を有する場所として位置付けられる生物多様性の拠点(コアエリア)間で野生生物の移動・分散を可能とするため、コアエリア間をコリドーで相互に連結させる考え方をいう。コアエリアやコリドーについては、外部からの影響を軽減するための緩衝地域(バッファゾーン)を必要に応じ配置していくことも、エコロジカル・ネットワークの重要な要素であるとされる。

東京都内の施設と中核となる緑地との近接度の評価結果



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

TNFD 提言に基づく 情報開示

● 自然への依存と影響の診断 (Evaluate)

当社は、対象事業における自然への依存と影響を特定し、それらの大きさを評価しました。本評価は、対象事業のサプライチェーンを「直接操業・下流」と「上流」に分類し、TNFDが推奨する評価ツール「ENCORE<sup>※</sup>」などを活用して、それぞれ実施しています。本評価の結果については、自然への依存と影響の大きさを色の濃淡で示すヒートマップで整理しています。

※ Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposureの略称で、国連環境計画世界自然保全モニタリングセンター (UNEP-WCSC) などにより開発された、企業の自然への影響や依存度の大きさを把握するためのツール。

対象事業における自然への依存と影響

対象事業における自然への依存と影響			自然への依存																				自然への影響																		
			供給サービス			調整・維持サービス														文化的サービス			土地利用			資源採取		気候変動	汚染			攪乱									
サプライチェーン	事業	事業プロセス	バイオマス資源	遺伝物質	水資源	動物由来エネルギー	グローバルな気候調整	降水パターンの調整	ローカルな気候調整	大気浄化	土壌の質の調整	土壌と堆積物の維持	固形廃棄物の分解	水質の浄化	水流の調整	洪水の緩和	暴風の緩和	騒音の緩和	受粉の媒介	生物学的な制御	生育地・生息地の維持	大気や生態系による希釈	知覚影響の緩和	レクリエーション	視覚的なアメニティ	教育・研究	精神的・美的・象徴	陸域	淡水域	海域	水資源	その他の生物資源	その他の非生物資源	GHG排出	大気汚染	有害物質	栄養塩	固形廃棄物	侵略的外来生物	攪乱	
直接操業・下流	ビル事業・海外事業	オフィスビル・商業施設・都市型ホテルの管理運営			M		M	M	M			M		VH		H		M						M	VH	VH		VH						M				M	M		
		物流施設の管理運営							M			M					H										VH						M								
	住宅事業・海外事業	分譲・賃貸マンションの販売・賃貸							M			M					H		M					M	H	VH		VH													
		駐車場事業	駐車場の管理運営							M		M					H										VH						M								
	クオリティライフ事業・新規事業	リゾートホテルや温浴施設の管理運営			M		M	M					M	VH		H	M	M						M	VH	VH	VH	VH		M	M			M				M	M	M	
		ゴルフ場・公園・スポーツ施設の管理運営			M		M	M					M	VH		H	M								VH	VH				M	M			M						M	
上流	全事業	建物の建設			M		M	VH				H		M	M	M	M													M	M			H	H	H		M		VH	
		建設資材（鋼材、骨材、セメント、非鉄金属）			H		H	VH		M		H	M	VH	H	H	M						M							M	VH	VH	VH	M	VH		VH		VH		
		建設資材（木材）	VH		M			M		H	H	VH	M		M	M	M				H									M	VH		M	VH	M		M	M	H		
	クオリティライフ事業	食材	VH	VH	VH		VH	VH	VH	M	VH	VH	VH	VH	VH	H	VH		VH	H	VH	M					VH	VH		VH	H	H	VH	VH		H	H	H	VH	VH	VH

VH とても大きい H 大きい M 中程度 □ 小さい、とても小さい

「直接操業・下流」では、すべての対象事業に共通で、文化的サービスへの依存が大きいと評価しています。オフィスビルや分譲マンションのなかには、敷地内に緑地を設置したり、周辺の緑地に面して建てたりしたものも多くあります。そのような施設では、緑が見えること、森林浴やウォーキングなどのレクリエーションを楽しむことによる、自然がもたらす心理的・生理的な効果などが期待され、自然が有する機能に依存していると言えます。「上流」では、すべての対象事業に共通で、建設に必要な建材の調達が、多くの点で自然への依存と影響が大きいと評価しています。また、ビル事業やクオリティライフ事業におけるホテルなどで提供する食材の調達も、多くの点で自然への依存と影響が大きいと評価しています。

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

- 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

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 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・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス

データ集

第三者保証

TNFD 提言に基づく 情報開示

● 自然関連のリスクと機会の評価 (Assess)

当社は、対象事業における自然関連のリスクと機会を特定しました。本特定も、対象事業のサプライチェーンを「直接操業・下流」と「上流」に分類し、それぞれ実施しています。

対象事業における自然関連のリスク

分類		項目	当社グループ事業への影響
直接操業・下流	移行リスク	政策・法規制	保護地域やまちづくりに関する法規制の導入・強化
		技術	緑地管理の負担
		市場・評判	消費者・社会の変化
	物理リスク	急性	異常気象の頻発・激甚化
		慢性	平均気温の上昇
			周辺の生態系の劣化
上流	移行リスク	政策・法規制	持続可能な調達対応の圧力の高まり
			自然への影響の低減に向けた規制強化
	物理リスク	急性	異常気象の頻発・激甚化
		慢性	平均気温の上昇や生態系の劣化

対象事業における自然関連の機会

分類		項目	当社グループ事業への影響
直接操業・下流	技術	レジリエンスの向上	集中豪雨などの自然災害に強い不動産の開発による被害の低減
		水資源の保全	水使用量の削減や再生水の利用促進
		廃棄物排出量の削減や廃棄物再利用の促進	廃棄物排出量の削減や廃棄物再利用の促進による廃棄物処理コストの削減
	製品・サービス	環境配慮物件の収益向上	環境認証を取得した物件、環境負荷の低減に取り組む物件、緑地を有する物件、共用部に木材を利用した物件などのニーズ拡大による物件の稼働率・資産価値の向上
		都市における緑地の創出、自然を活かしたまちづくり	都市緑地の創出、緑地をNature-based Solutions/グリーンインフラとして活かしたまちづくりによる利用者の利便性や地域課題の解決（ヒートアイランド現象の緩和、土壌の保水機能による水害の抑制など）に伴う、地域のブランド価値や物件の稼働率・資産価値の向上
		歩行者中心の空間の構築	都市緑地などを用いた、歩行者中心の空間の構築を意識したまちづくりにおける、都市のにぎわいや歩行者の自然体験の創出に伴う、地域のブランド価値や物件の稼働率・資産価値の向上
		イノベーション創出の場の提供	フードテックなどのネイチャーポジティブに資する技術イノベーション創出の場の提供に伴う、地域のブランド価値や物件の稼働率・資産価値の向上
	資金調達		サステナビリティファイナンスの拡大
上流	製品・サービス		持続可能な方法で生産された建設資材（鋼材や木材）の利用
			持続可能な農業・漁業で生産された食材の利用



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

TNFD 提言に基づく情報開示

● 対応と報告の整理(Prepare)

当社は、自然との接点の特定において「保全重要度と生態系の完全性が高い地域」に所在することが判明した施設（＝都市部以外のクオリティライフ事業の施設（リゾートホテルやゴルフ場など）の一部）では、自然資本・生物多様性の「保全」を主な対応策として整理しています。

同じく「エコロジカル・ネットワークへの潜在的な貢献度が高い地域」に所在することが判明した施設（＝東京都中央区、千代田区、港区などに所在する施設）においては、自然資本・生物多様性の「保全」に加えて「創出」を主な対応策として整理しています。

自然資本・生物多様性に関する対応策

自然との接点	主な対応策	具体的な取り組み
「保全重要度と生態系の完全性が高い地域」に所在する物件	自然資本・生物多様性の「保全」	脱炭素社会の推進(CO <sub>2</sub> 排出削減)、環境影響評価(環境アセスメント)の実施、水資源の適正利用、循環型社会の推進(廃棄物や有害物質の発生抑制、自然資源の有効活用、農業等薬剤の適正利用)
「エコロジカル・ネットワークへの潜在的な貢献度が高い地域」に所在する物件	自然資本・生物多様性の「保全」と「創出」	保全：同上 創出：緑地や水景の創出

自然資本・生物多様性「保全」の具体的な取り組み

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に応じて環境影響評価(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)では、温室効果ガス(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る項

目から、地域や事業特性に応じて評価項目を選定しています。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。

水資源の適正利用、循環型社会の推進

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(重要課題)の一つとして「循環型社会の推進」を特定するとともに、事業を通じてそのマテリアリティに取り組むため、水資源と廃棄物に関するKPI・目標を設定しています。

水資源については、水使用量の削減と再生水の利用促進に関する目標を、廃棄物については、廃棄物の排出量削減と廃棄物のリサイクル推進に関する目標を設定し、取り組みを推進しています。当社グループの取り組みの詳細は、[□□水資源\(P.40\)](#)、[□□循環型社会の推進\(P.42\)](#)に記載しています。

自然資本・生物多様性「創出」の具体的な取り組み

都市における緑地や水景の創出

当社は、緑地の限られた都市部においても一定規模の緑地を創出し、ヒートアイランド現象の緩和に貢献するとともに、その緑地が周辺の緑地とつながることで、エコロジカル・ネットワークの構築に貢献しています。当社の取り組みの詳細は、[□□生物多様性\(P.38\)](#)に記載しています。

都市における取り組みの具体例

プロジェクト名	地域	緑地や水景の創出内容	取得済の自然関連認証
大手町タワー	東京都千代田区	敷地全体の約3分の1(約3,600㎡)に及ぶ緑地「大手町の森」を設置	ABINC認証、SEGES、自然共生サイト、TSUNAG
東京スクエアガーデン	東京都中央区	地下1階から5階(約3,000㎡)に及ぶ立体的緑化空間「京橋の丘」を設置	ABINC認証、SEGES
ののあおやま民活棟	東京都港区	青山の地形や水脈を活かした約3,500㎡の大規模緑地空間・ビオトープを設置	—
都立明治公園	東京都新宿区	約16,000㎡の公園のなかに、約7,500㎡の樹林地「誇りの杜」を設置	—
Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE	東京都多摩市	多摩川の自然と連続性のある緑豊かな約5,000㎡の公開空地を設置	ABINC認証

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
**TNFD提言に基づく情報開示**  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

TNFD 提言に基づく 情報開示

リスクと影響の管理

当社では、当社グループにおけるリスクを統括的に管理するため、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ています。リスクマネジメント委員会では、当社グループのリスク管理に関する年度計画の策定、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、対応状況の定期的なモニタリングを実施しています。また、当社の各部室店におけるリスクを「リスク管理責任者」である各部室店長が管理するとともに、当社におけるリスク全般を「リスク管理統括責任者」である当社社長が統括的に管理する体制を構築しています。

さらに、3ラインモデルの考え方を取り入れることにより、リスク管理における実効性の維持・向上を図っています。なお、リスク管理体制の詳細については、[□□リスクマネジメント\(P.87\)](#)に記載しています。

自然関連を含むサステナビリティに関するリスク管理については、サステナビリティ委員会が関係部門と連携して実施するとともに、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リスク管理に関する体制、方針、年度計画等の重要な事項、リスク管理に関する状況等は取締役会に付議または報告され、取締役会は自然関連を含む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管理の有効性を監督しています。

指標と目標

当社グループでは、自然資本・生物多様性の「保全」に関する指標を設定し、モニタリングや目標の対象としています。それらの指標の多くはTNFDの開示指標に準拠しています。

自然資本・生物多様性の「保全」に関する指標

項目			当社グループ指標	TNFD開示指標との関係
	モニタリング	目標		
脱炭素社会の推進	●	●	CO <sub>2</sub> 排出量 (Scope1・2・3)	－
環境マネジメント	●	－	環境関連法規制の違反および環境事故	グローバル中核開示指標C7.2
水資源	●	●	水使用量・水使用量原単位	グローバル追加開示指標A3.0
	●	－	取水量・取水量原単位 (取水源ごと、地域の水リスクごと)	グローバル中核開示指標C3.0
	●	－	排水量 (排水先ごと)	グローバル追加開示指標C2.1
	●	●	中水設備導入率	－
循環型社会の推進	●	●	廃棄物排出量・廃棄物排出量原単位	グローバル中核開示指標C2.2
	●	●	再利用率・再利用率	グローバル中核開示指標C2.2
	●	－	有害物質の排出量	グローバル中核開示指標C2.4
	●	－	原材料使用量 (鉄骨・木材)	グローバル中核開示指標C3.1

トップメッセージ

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示

環境マネジメント

脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

# 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。

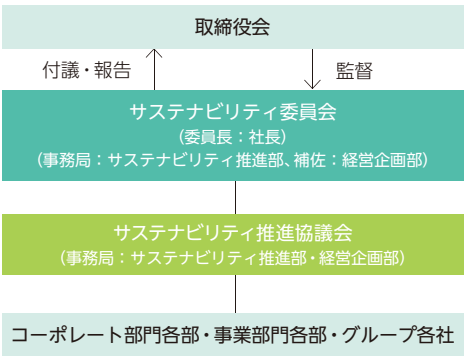
2011年1月制定

## 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各社	<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。

### 当社グループのビル事業における「環境実行計画・ガイドライン」の詳細



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

環境マネジメント

● 住宅事業の環境マネジメント

住社会の環境意識の高まりに鑑み、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である「Brillia」シリーズとして統一して実施すべき基準を整備し、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、企画から設計の各段階における環境認証ランク(CASBEE等)や温室効果ガス(GHG)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。

さらに、住宅事業にかかわる社員に対してeco検定の受験を推奨するなど、環境問題に関する幅広い知識を身につける仕組みを整備し、社員の環境意識の向上を推進しています。

Brillia環境ガイドライン 環境性能格付(2024年5月時点)  
(例：「省エネ性能」に係る水準設定)

水準	レベル	レベル1	レベル2 (標準)	レベル3 (高水準)	
	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	
専有部 BEI	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
	基準値	1.0以下	0.8以下	0.8以下	0.5以下
住棟BEI	設計目標値	0.97以下	0.77以下	0.77以下	0.47以下
	基準値	1.0以下	0.8以下	0.8以下	0.5以下
住宅 性能 評価	設計目標値	0.97以下	0.77以下	0.77以下	0.47以下
	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

- 敷地内を豊かに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

多岐にわたる項目から、地域や事業特性に応じて評価項目を選定しています。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策を行い、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。

2024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\(P.97\)](#)

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

## 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

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

### 脱炭素社会の推進

自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

# 脱炭素社会の推進

## 方針・考え方

脱炭素社会の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に由来する温室効果ガス（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。

## KPI・目標

### ●温室効果ガス排出量の削減

- ↳ 2050年度までに、CO<sub>2</sub>排出量ネットゼロ
  - ↳ 2030年度までに、2019年度比CO<sub>2</sub>排出量のScope1・2排出量を46.2%削減
  - ↳ 2030年度までに、2019年度比CO<sub>2</sub>排出量のScope3<sup>\*1</sup>排出量を40%削減
- 対象範囲** 全事業<sup>\*2</sup>

### ●ZEB・ZEH<sup>\*3</sup>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<sup>\*4</sup>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<sup>\*5</sup>においてZEHを開発
- 対象範囲** 住宅事業

### ●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%
- 対象範囲** 全事業<sup>\*2</sup>
- ↳ 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
- 対象範囲** ビル事業

### ●グリーンビルディング認証<sup>\*6</sup>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<sup>\*7</sup>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

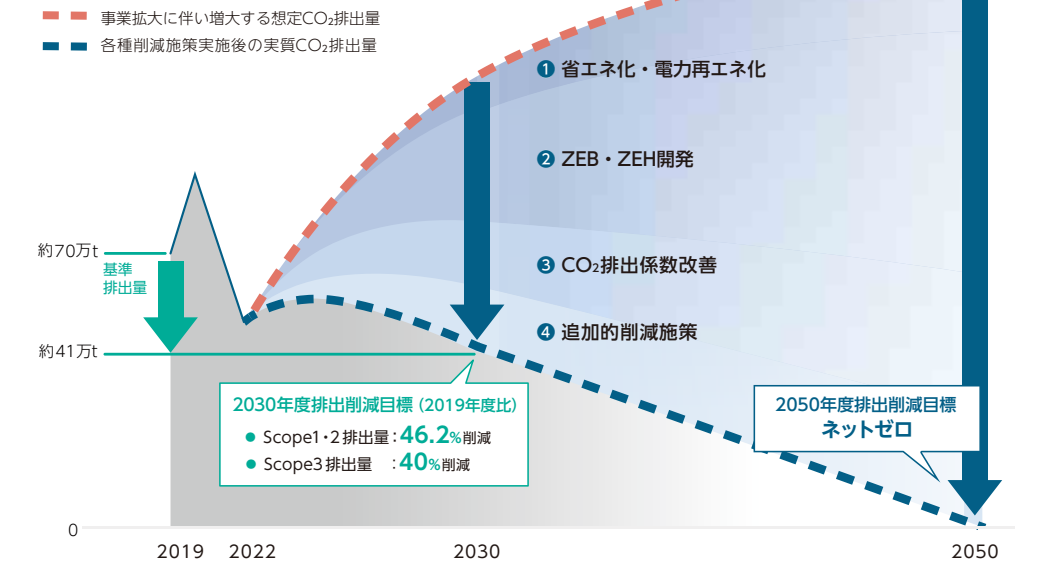
### ●木材の利用促進

- ↳ 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
- ↳ 2026年度までに、主要構造部に木材を採用した分譲マンションまたは賃貸マンションを開発
- 対象範囲** 分譲・賃貸マンション

### ●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
- ↳ 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
- 対象範囲** 分譲・賃貸マンション

## GHG排出削減ロードマップ



- マテリアリティに基づくKPI・目標一覧(P.10) □ 自然災害対策(P.35)  
□ イニシアチブへの参加(P.13) □ グリーンビルディングに関する外部評価・認証(P.45)  
□ 環境マネジメント(P.27)

※1 Scope3カテゴリー11・13が対象。 ※2 東京建物グループが対象。 ※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。

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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

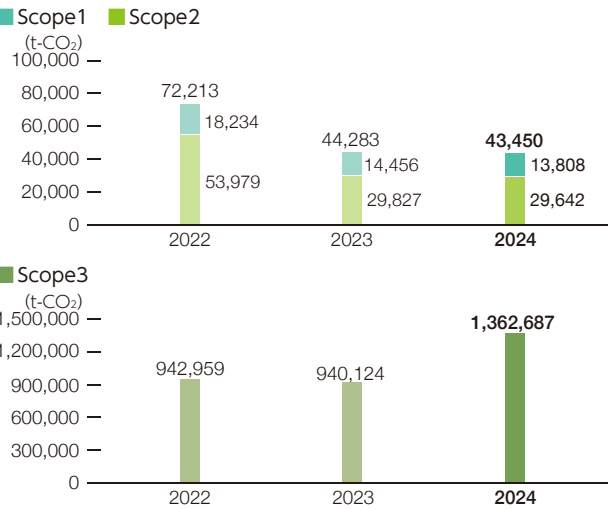
## 第三者保証

## 脱炭素社会の推進

### GHG排出削減の達成に向けた取り組み

2024年度の当社グループにおけるCO<sub>2</sub>排出量は、1,406,137t-CO<sub>2</sub> (Scope1・2：43,450t-CO<sub>2</sub>、Scope3：1,362,687t-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)



#### 〔データ集〕GHG(CO<sub>2</sub>)排出量(P.95)

### ● 再生可能エネルギーの導入

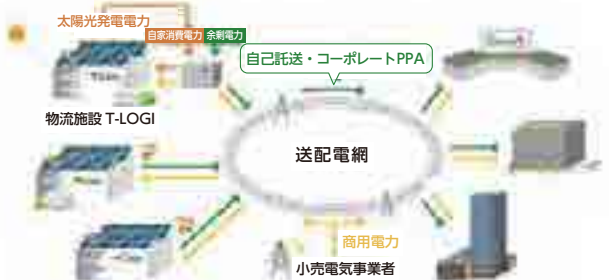
#### 太陽光発電による再生可能エネルギーの創出と活用

当社は、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のひとつとして「再生可能エネルギーの導入」を設定しており、太陽光発電による再生可能エネルギー由来の電力(以下、再生エネルギー)の創出と活用を実現するため、様々な取り組みを進めています。

当社が開発する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エネルギーを発電し、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・コーポレートPPA」を複数エリアで実施・計画しています。

#### ☑ T-LOGI物流施設の公式サイト

#### 自家消費と自己託送・コーポレートPPAのイメージ



また、創出された再生エネルギーをより有効に活用するため、蓄電池の活用も行っています。東京建物博多ビル(福岡県福岡市、1985年6月竣工)では、蓄電池を設置し、オフィスビルの特性上電力需要が少なく余剰電力が発生しやすい土曜日・日曜日・祝日にT-LOGI福岡(福岡県糟屋郡須恵町、2022年4月竣工)の屋上に設置した太陽光発電設備より供給される再生エネルギーを蓄電しています。蓄電された再生エネルギーは、テナント様のBCP強化や、電力使用のピーク時の消費を抑えるために利用しています。

さらに、電力需要が大きい反面、再生エネルギーを創出する空間が限られる都心部においても、他社との協業のもと、再生エネルギーの創出を進めています。

東京建物八重洲ビル(東京都中央区、2011年11月竣工)では、2024年にAGC株式会社の太陽光発電ガラス「サンジュール®」を、当ビルのステップテラスの庇、ガラス壁に設置しました。これにより、建築用ガラスとしての役割を担いつつ、これまで発電に活かされていなかった垂直面などを活用した再生エネルギーの創出を可能にしています。また、本取り組みは、環境省が推進する建材一体型太陽光発電設備の導入支援のうち「窓、壁等と一体となった太陽光発電」として初めて採択されました。加えて当ビルは、JSA規格S1024「太陽電池パネルを設置した建築物等の土地有効活用スコアの評価方法」で規定された「土地有効活用型PV設置建築物等」として初めて認定されました。

今後も、再生可能エネルギーの創出と活用に関する取り組みを加速していきます。

## TOPICS

### 「NIKKEI脱炭素アワード2023」プロジェクト部門奨励賞を受賞



「都心部における脱炭素化の現実解への取り組み」が、株式会社日本経済新聞社主催の「NIKKEI脱炭素アワード2023」でプロジェクト部門奨励賞を受賞しました。広い屋根を活用して可能な限り多くの太陽光発電パネルを設置し、建物の一次エネルギー消費量を実質ゼロにする『ZEB』を取得している点や、太陽光パネルを設置する適地が減少してくる状況のなか、所有する建物を最大限に活用し、追加的な開発を行わず環境にも配慮している点、屋根面積の広さを活かして消費する電力以上の電力を生み出し、再生エネルギー創出が難しい都心部に直接融通している点などが評価されました。



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

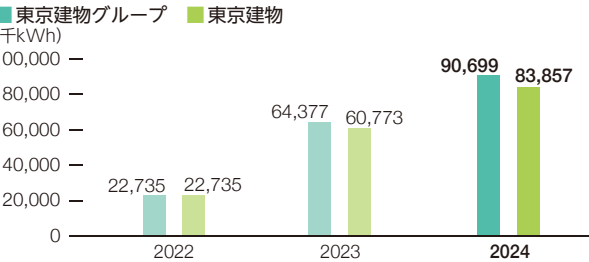
脱炭素社会の推進

再エネ電力への切り替え

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

なお、「脱炭素社会の推進」に係るKPI・目標として設定していた、ビル事業における「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」については、達成することができました。

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）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<sup>\*1</sup> となり、「Brillia」初となるオンサイトPPAモデルによる太陽光発電を導入し、マンションの専有部・共用部に電力を供給しています。また、太陽光発電では賄いきれない電力については再生可能エネルギーとみなされる電力<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した。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)：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。

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。2024年は約75万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、2024年度末時点で8カ所において、合計約13MWの発電容量を有しています。

● ZEB・ZEHの開発推進

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

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

住宅事業においては、2018年5月に設立された「ZEHデベロッパー登録制度」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。

2024年度には、最高レベルの『ZEB』の物流施設3棟を含む15棟のZEB・ZEHを開発し、これまでに合計で33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.45)

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 	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12月竣工)
2019年	・Hareza Tower(事務用途部分)が超高層複合用途ビルにおけるZEB(ZEB Ready)取得の第1号案件となる(2020年5月竣工) ・Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCEが経済産業省による「平成31年度 超高層ZEH-M実証事業」(住宅用途部分が21層以上の建築物を対象)に採択され、ZEH-M Orientedを開発(2022年9月竣工)
2022年	・Brillia自由が丘が環境省による「令和4年度中高層ZEH-M支援事業」に採択され、ZEH-M Orientedを開発(2024年5月竣工)
2023年	・Brillia 深沢八丁目が国土交通省による「令和5年度サステナブル建築物等先導事業(省CO <sub>2</sub> 先導型)」に採択され、大規模建築物として日本初「ZEH-M」竣工(2024年12月竣工)



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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
**脱炭素社会の推進**  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

## 脱炭素社会の推進

### スマートメーターの導入

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はなく、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が重要と考えています。

現在、「木材の利用促進」に係るKPI・目標の一つとして、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。

suito芝浦（東京都港区、2024年3月竣工）では、国産木材を積極的に活用しており、特に、エントランスおよび屋上の庇には、東京都の多摩地域で生育した木材である「多摩産材」を使用しています。この取り組みが高い評価を得て、令和6年度港区みなとモデル二酸化炭素固定認証制度表彰<sup>\*1</sup>において奨励賞を受賞しました。

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。

また、2024年より、新たなKPI・目標として、「2026年度までに、主要構造部に木材を採用した分譲マンションまたは賃貸マンションを開発」することを設定しています。

2024年度には、主要構造部や共用部の内装に天然木材を用いた賃貸マンション「（仮称）洗足池プロジェクト」（東京都大田区、2026年3月竣工予定）が着工しました。本物件は木造化に係る先進的な設計・施工技術を導入したことや炭素貯蔵効果が期待できることから、令和6年度優良木造建築物等整備推進事業<sup>\*2</sup>に採択されています。

※1 港区が建築物やテナント事業者に対して、協定木材や国産木材の活用を促進し、国内の森林整備と二酸化炭素吸収の促進を目的とした表彰制度。  
※2 木造化に係る先進的な設計・施工技術が導入されるプロジェクトや、炭素貯蔵効果が期待できる中大規模木造建築物の普及に資するプロジェクトを国土交通省が支援する事業。



suito 芝浦 多摩産材を使用した庇



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。





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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
**脱炭素社会の推進**  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

## 脱炭素社会の推進

### GHG排出削減におけるステークホルダーとの連携・共創

#### ● テナント様／入居者様とのコミュニケーション

当社では、「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・管理するビルおよび賃貸マンションでは、テナント様や入居者様と締結する賃貸借契約書にグリーンリース条項を採用し、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。2024年度末時点でのグリーンリース条項の採用率は、当社が保有する全物件の面積の約52%に当たります。

#### ● スマートメーターの導入等によるエネルギー使用量の見える化

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

### エネルギー使用量の見える化の事例

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

#### ● ボランタリークレジット創出に向けた実証事業

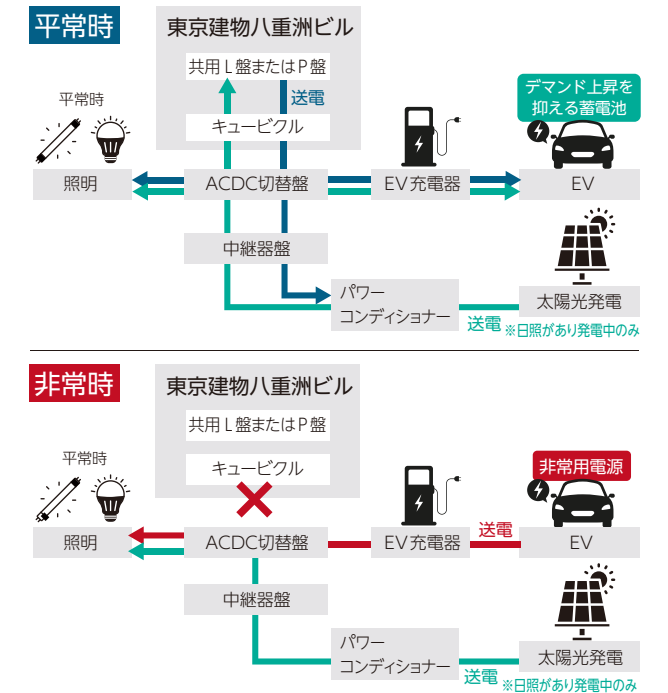
当社は、アイフォレスト株式会社を中心に、ヤマハ発動機株式会社、株式会社バイオーム、一般社団法人ナチュラルキャピタルクレジットコンソーシアム、国立大学法人九州大学都市研究センターの6者と産学連携し、東京都多摩地域の森林を対象に、超高精度なCO<sub>2</sub>吸収量および生物多様性の定量的価値の算定方法の開発に取り組んでいます。

この実証事業では、高精度な森林価値の1次データ、日本最大級の生物分布ビッグデータに基づく生物多様性データおよび衛星データの高度な解析技術を組み合わせ、森林価値を可視化を行い、それに基づいた実用可能な科学的根拠のあるCO<sub>2</sub>吸収・固定量の算定方法の開発に関する実証事業を行っています。この取り組みにより、東京から、世界に先駆けた新たなボランタリークレジットの創出を目指します。また、ボランタリークレジットの方法論、認証、発行だけでなく、同ボランタリークレジットが「森林資源の適切な管理・利活用によるCO<sub>2</sub>吸収・除去量の増加と生物多様性の保全、ならびに農林業を通じた地域経済の活性化を循環させるハブ」として有効に機能するビジネスモデルづくりを目指します。

#### ● EVおよびEVステーションを活用したデマンドレスポンスの実装

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

### EV自動車実証実験システム構成



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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進

### 自然災害対策

生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

# 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

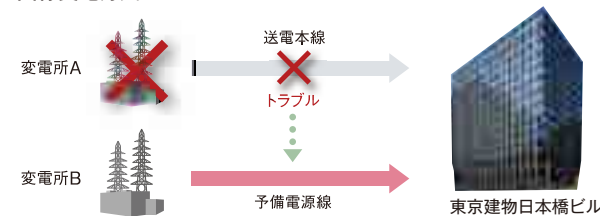
近年、気候変動等が原因とみられる大規模な自然災害が増えています。当社グループでは、ビルや住宅の開発において、台風や水害、大地震など、様々な災害の発生を想定し、災害に対応した設計などを採用しています。

### ● 非常時における電源供給の確保

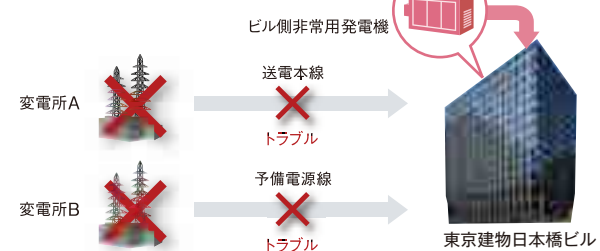
東京建物日本橋ビル（東京都中央区、2015年2月竣工）では、震災時や浸水時にも電源供給が途絶えることなく、継続的な運営ができるよう、それぞれ異なる変電所から電力の供給を受ける本線・予備電源線の2回線受電方式を採用し、災害時や送電事故時に本線が停電した際には、自動的に予備電源線に切りかわる、信頼性の高い電源供給をしています。免

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階に設けるとともに、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/㎡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置

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/㎡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

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

## 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
**自然災害対策**  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

### 第三者保証

自然災害対策

● 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 軀 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。

※ 鹿島建設株式会社の特許技術。

● 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

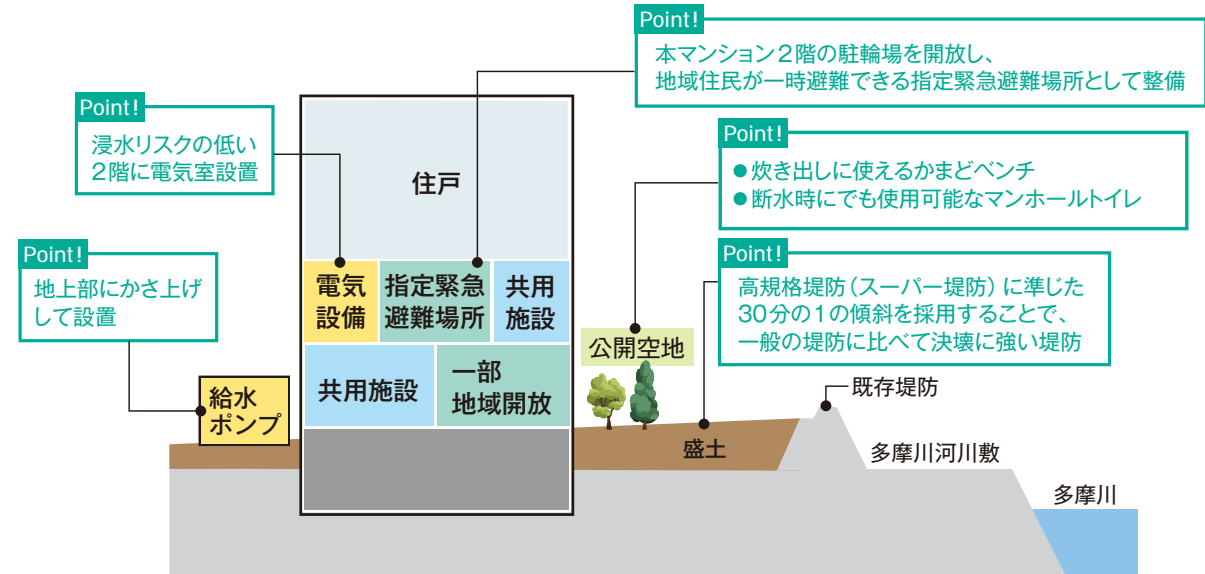
● 地域防災力の向上

当社と株式会社東栄住宅は、多摩川に面し水害リスクが懸念される聖蹟桜ヶ丘周辺地域において、防災力強化を目的とする多摩市聖蹟桜ヶ丘北地区土地区画整理事業および分譲マンション等開発事業を手がけました。本事業は、Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE（東京都多摩市、2022年10月竣工）における電気設備の上階移設および給水設備のかさ上げ移設に加え、多摩川隣接地に高規格堤防（スーパー堤防）準拠の盛土整備を実施したほか、本マンションの駐輪場を水害時の指定緊急避難場所に利用できるよう整備するなど、地域防災力の向上に貢献しています。

さらに本事業では、脱炭素・生物多様性への配慮、自治体・地元企業との協力による周辺地域のにぎわい創出も同時に実現しており、防災性や回遊性の向上、にぎわいや自然との調和を創出する地区へと変貌させたまちづくり施策が高い評価を得て、日本不動産学会業績賞「日本不動産学会長賞<sup>\*</sup>」をはじめ、複数の賞を受賞しています。

※ 学術研究分野である不動産学の観点から見て特に優れた業績を表彰するもの。

## Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCEの防災対策





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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
**自然災害対策**  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

## 自然災害対策

### 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）

- ・入居者様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295名、東京不動産管理が655名(2024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.69)

## TOPICS

### 当社分譲マンション入居者様への防災情報の発信

「Brillia」シリーズや東京建物アメニティサポートの管理物件では、入居者様および管理組合に向け防災情報の発信に注力しています。当社分譲マンションを所有する方が入会できる会員組織「東京建物Brilliaオーナーズクラブ」のウェブサイトでは、「Brillia防災コラム」ページを設け、専門家の監修のもと、災害時の対応方法や必要な準備・知識など、もしもの時に役立つ情報を随時発信しています。また、東京建物アメニティサポートの管理物件の各戸に定期的にお届けしている冊子「Amenity Life」でも、各管理組合が取り組んでいる防災訓練・防災イベントの紹介や、平常時の備え・地震発生時や水害予報発出時にとるべき行動等の被災時に有用な情報を盛り込んだ「Brillia防災カード」、防災備品の使用方法に関する解説動画の案内を添えるなど、災害に対する十分な準備を促す取り組みを推進しています。

さらに、管理組合向けに、地震が発生した際にマンション内で起こり得る事象を想定して考案した被災時疑似体験ゲーム「Brillia防災ゲーム」を提供しています。体験された方からは、水の備蓄とトイレ対策の重要性や、自助・共助の大切さといった「普段からの備えの重要性に気づいた」等の反響をいただくなど、平常時からの「そなえる」機会を提供しています。

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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
**生物多様性**  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

### 第三者保証

# 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し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認証<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「土地利用通信簿<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\(P.27\)](#)

### 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、法令に基づき、必要に応じて環境影響評価(環境アセスメント)を実施するなど、樹木や樹林などの保存・移植、保全などに努めています。

### ● 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

### ● 緑地や水景の創出

当社では、緑地の限られた都市部においても、一定規模の緑地や水景の創出を積極的に進めています。大手町タワー(東京都千代田区、2014年4月竣工)では、敷地全体の約3分の1(約3,600㎡)に及ぶ緑地「大手町の森」を整備しました。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認証の取得に加え、快適

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

生物多様性

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<sup>\*1</sup>」に認定されるなど、高い評価を受けています。2023年には環境省実施の30by30<sup>\*2</sup>目標の達成に寄与する「自然共生サイト<sup>\*3</sup>」として認定されました。

また、2025年3月には、国土交通省が創設した「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)<sup>\*4</sup>」の初回認定にて、「大手町の森」が最高ランクとなる「トリプル・スター」を取得しました。CO<sub>2</sub>吸収や炭素固定、生物多様性の確保、ウェルビーイングにつながるイベントの実施などの取り組みが評価されました。

- ※1 SEGESにおける認定の一つで、快適で安全な都市緑地を提供する取り組みを認定する制度。
- ※2 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。
- ※3 日本における30by30目標の達成に向けた環境省の施策の一つ。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。
- ※4 都市緑地法に基づき、企業等による良質な緑地確保の取り組みを、気候変動対策・生物多様性の確保・Well-beingの向上等の「質」と緑地の「量」の観点から、国土交通大臣が評価・認定する制度。

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



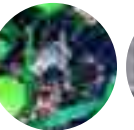
カタクリ



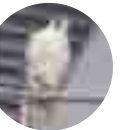
ヤマザクラ



ヤブツバキの花とメジロ



タヌキ



ハヤブサ

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)	東京都中央区	・地下1階から5階(約3,000㎡)に及ぶ立体的緑化空間を設置 ・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
Brillia Towers 目黒(2017年12月竣工)	東京都品川区	・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 ・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
ののあおやま民活棟(2020年5月竣工)	東京都港区	・青山の地形や水脈を活かした約3,500㎡の大規模緑地空間・ビオトープを整備 ・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
Brillia City 西早稲田「インナーフォレスト」(2022年5月竣工)	東京都豊島区	・「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 ・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
Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE(2022年9月竣工)	東京都多摩市	・多摩川の自然と連続性のある緑豊かな約5,000㎡の公開空地を整備 ・在来種中心の樹木の選定など、周辺地域特性に配慮した緑化計画で、みどりのネットワーク形成に寄与(緑化率38%) ・地域との調和・共生の観点から、多摩市内で初めてABINC認証を取得
都立明治公園「誇りの杜」(2023年10月開園)	東京都新宿区	・約60種・約700本の常緑樹・落葉樹を新たに植栽 ・落ち葉などを敷き詰めることで生態系が活発となる土壌環境を整備するなど、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 ・東京都初の公募設置管理制度(Park-PFI)を活用(P.62)



東京スクエアガーデン 京橋の丘



ののあおやま民活棟  
緑地空間内ビオトープ



Brillia City 西早稲田 インナーフォレスト



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
**水資源**  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

# 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

**対象範囲** 長期保有ビル<sup>※</sup>

● 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\(P.27\)](#)

 [\(データ集\)水使用量・使用量原単位\(P. 96\)](#)

## 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87.5%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Aqueduct(アキダクト)を使用し、2024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す。国内については「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。海外については一部の物件が「High」の地域に所在しています。今後も定期的なモニタリングを継続していきます。

 [\(データ集\)「Aqueduct Water Risk Atlas」による水リスク分析結果\(P.96\)](#)

## 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、2024年度の長期保有ビルにおける水使用量原単位は、0.06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「Brillia ist」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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

水資源

また、当社のグループ会社である東京建物リゾートが運営するゴルフ場やホテル、温浴施設では、節水型のシャワーヘッドへの交換や、シャワーへの節水装置の導入による、水使用量の削減に努めています。

東京建物リゾートでの導入事例

実施時期	2021年
対象施設	東京建物リゾートが運営するゴルフ場7施設
概要	節水型のシャワーヘッドへの交換 節水装置の導入
水使用量	7施設合計のシャワーの1分あたり水使用量が、導入前96.0ℓに対し、導入後は58.9ℓまで削減(削減率38.7%)

●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。2024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。

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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
● 循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

### 第三者保証

# 循環型社会の推進

## 方針・考え方

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

当社グループでは、「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、建物を建設する際には、ライフサイクルアセスメントを考慮した企画・設計を行うとともに、建物の運営・管理にあたっては、廃棄物の削減や有害物質の発生抑制を行うなど、適正な管理に努めています。

## 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.27)

□□ (データ集) 廃棄物排出量および再利用率・再利用率 (P. 97)

## 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。2024年度は、廃棄物の排出量原単位を 28.4%削減 (2019年度比) することができました。

### ● 廃棄物一元管理システムの導入

当社が保有・管理するオフィスビルでは、廃棄物を適正かつ的確に管理・把握するため、電子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 (東京都中野区、2012年5月全体竣工) にて、出店するキッチンカーで 사용되는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。



Megloo (メグルー)



住宅事業では、2024年より、当社が開発する分譲マンションなどにおいて、廃棄物削減への取り組みとして「すてないくらしプロジェクト」を実施しています。2024年末までに19物件で実施しており、今後も物件規模や特性を踏まえ、実施物件を拡充していきます。

※ 物件規模等により実施内容が異なる他、分譲済物件においては、管理組合と協議のうえ、導入可否を検討。

### 「すてないくらしプロジェクト」での取り組みの具体例

#### 廃食油回収

廃食油は、回収し適切な処理を行うことによって、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。

廃油回収ボックス (Brillia 深沢八丁目)



#### 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」

入居者様から常に声が上がる課題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」と考え、居室と同じ温かみのある照明の使用、ユニークなピクトグラムによる表示、英語の併記等により、利用する誰もがゴミを出しやすく、通いたくなる空間を創出。



GOMMY 採用事例 (Brillia 自由が丘)



トップメッセージ

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源

循環型社会の推進

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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

循環型社会の推進

その他の廃棄物削減におけるお客様との取り組み事例

SDGs推進会議

テナント様向けに、ごみの分別・リサイクルを含むサステナビリティ全般の情報共有や意見交換を実施(P.34)

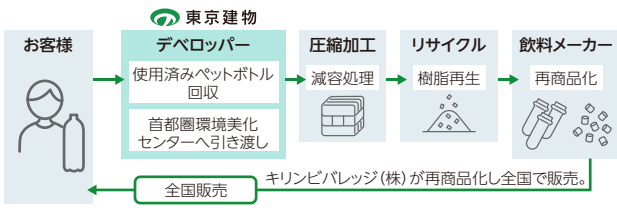
● 廃棄物の再資源化

当社では、所有・管理するオフィスビルにおいて、廃棄物の再資源化・再活用を図る様々な実証実験や試験導入を行っています。廃棄物の循環リサイクルを実際に体験することで、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、向上を図っています。なお、2024年度は、廃棄物の再利用率60.8%を達成しました。

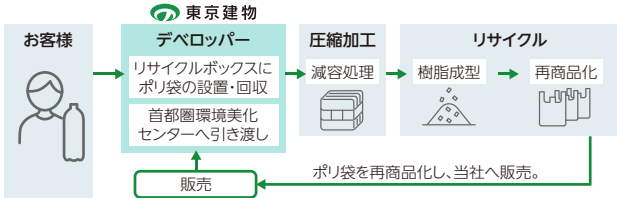
2023年には、国内飲料メーカーのキリンビバレッジ株式会社と協同で、使用済みペットボトルを回収してペットボトルへ再生する「ボトルtoボトル」の取り組みを開始しました。日本では、一度ペットボトル以外のPET製品に再生されたものをペットボトルに再生することが技術的に困難であることに加え、回収された使用済みペットボトルにゴミなどの異物が混在していることも「ボトルtoボトル」の推進を阻害する要因となっており、リサイクルに適した良質な使用済みペットボトルを安定的に確保することが喫緊の課題となっています。今回の取り組みでは、キリングroupが本社を構える中野セントラルパーク（東京都中野区、2012年5月全体竣工）内にリサイクルボックスを設置して、使用済みペットボトルを回収し、中間処理などを経て再原料化した後、キリンビバレッジにて全国で販売される商品に使われるペットボトルとして再度使用する資源循環のスキームを構築しています。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に対象を広げ、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・ミックスペーパーを回収し、製紙工場にてトイレットペーパーにリサイクルするとともに、同製紙工場で製造されるトイレットペーパーを購入しビル内のトイレにて使用することで、循環リサイクルを構築
新宿センタービル	オフィスビルより排出・焼却処理される有機性廃棄物を燃料化する実証実験を実施
大手町タワー	飲食店テナント様から発生する食品の食べ残しや生ゴミなどを回収し、リサイクルセンターにて堆肥として再資源化
東京スクエアガーデン	テナント様オフィスより排出されたペットボトル等から資源プラスチックを選別し、新しいプラスチック製オフィス用品の材料・原料として使用するペレットに加工する、廃プラスチック再資源化の実証実験を実施

● 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、株式会社アベックス、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。

● 傘のシェアリングサービスの活用

当社は、日本の使い捨て傘ゼロを目指す傘のシェアリングサービス「アイカサ」を運営する株式会社Nature Innovation Groupが推進している「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクトforビルディング」に参画し、当社が所有・運営するオフィスビルへの「アイカサ」の導入を進めています。急な雨にも対応できる利便性を提供すると同時に、ビニール傘の使い捨てを減らし、資源の無駄や製造時のCO<sub>2</sub>排出などといった環境負荷の低減に貢献しています。



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

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

## 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

## 循環型社会の推進

### ● 廃棄物の有価リサイクル

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を建設産業廃棄物として処理していましたが、スチールパーテーション、OAフロア、照明器具、エアコン、電線、ケーブル、設備配管やダクトなどの金属を主原料とする資材については、リサイクル業者に有価物<sup>※</sup>として売却し、分解・分別して商品の一部として再利用しています。

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

## 有害物質の発生抑制と適正管理

### ● 窒素酸化物(NOx)および硫黄酸化物(SOx)対策

当社は、事業活動を通じて排出される大気汚染物質について、法令に基づき適切に管理しています。一部のオフィスビルで使用している冷温水発生機やボイラー機器などのばい煙発生設備から排出される窒素酸化物(NOx)および硫黄酸化物(SOx)については、定期的に濃度を測定するとともに、大気汚染防止法に定める環境基準を遵守し、設備の運転を行っています。

□□ (データ集)有害物質の排出量(P.97)

### ● 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て、室内環境の安全性を確認しています。

### ● アスベスト対策

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

□□ (データ集)有害物質の排出量(P.97)

### ● 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るほか、一部ビルでは再生処理を実施し、環境負荷低減に努めています。

### ● PCB(ポリ塩化ビフェニル)の適正処理

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

□□ (データ集)有害物質の排出量(P.97)

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

### 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進

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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

# 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

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

□□ 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)

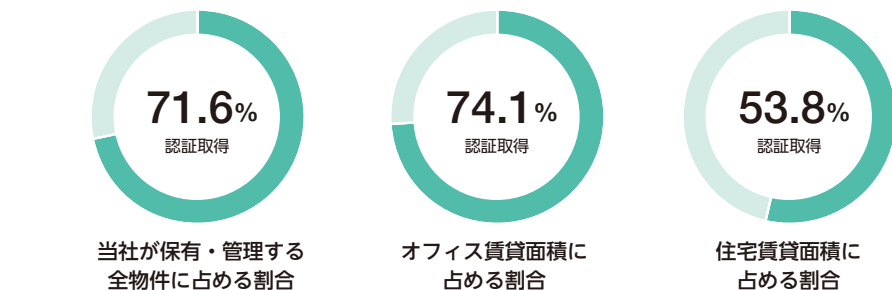
□□ (データ集)保有・管理物件におけるグリーンビルディング認証の取得割合(P. 97)

## 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。  
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 不動産の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するため、株式会社日本政策投資銀行が創設した制度。1つ星から5つ星の5段階で認証される。  
[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 主にDBJ Green Building認証・CASBEE建築およびBELSなどの認証を指すが、これに限らない。

### 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(2024年度末時点)



ビルトン京都(※写真中央の建物)  
(2024年度版「DBJ Green Building認証」で5つ星を取得)



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

## 東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

## ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

## データ集

## 第三者保証

# 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ボンド原則、ソーシャルボンド原則、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（資金使途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）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。

## ● レポーティング

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。



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

東京建物グループのサステナビリティ推進

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

TCFD提言に基づく情報開示  
TNFD提言に基づく情報開示  
環境マネジメント  
脱炭素社会の推進  
自然災害対策  
生物多様性  
水資源  
循環型社会の推進  
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・コミュニティへの貢献  
人材開発  
健康経営／労働安全衛生  
ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス  
リスクマネジメント  
コンプライアンス

データ集

第三者保証

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回劣後特約付社債 (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回劣後特約付社債 (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)	第35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	2024年5月2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	2031年5月2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	100億円
フレームワークの 適格クライテリア	<u>グリーンプロジェクト</u> 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 ① DBJ Green Building認 証：5つ 星 または4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	<u>グリーンプロジェクト</u> 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 ① DBJ Green Building認証：5つ星または4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			<u>グリーンプロジェクト</u> 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 ① DBJ Green Building認証：5つ星または4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認証における『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB ReadyまたはZEB Oriented	
		<u>ソーシャルプロジェクト</u> 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				
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	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 TOFROM YAESU(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	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 東京スクエアガーデン ② 東京建物日本橋ビル	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 ① Hareza Tower ② 中野セントラルパークサウス ③ Brillia ist Tower 勝どき ④ ののあおやま民活棟(高齢者向 け住宅・保育施設)		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 ① 中野セントラルパークサウス ② Brillia ist Tower 勝どき
外部評価	Green1 (JCR)	SU1 (F) (JCR)				
レポートिंग	📄 サステナビリティファイナンスレポートिंग					

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

東京建物グループのサステナビリティ推進

- 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

- TCFD提言に基づく情報開示
- TNFD提言に基づく情報開示
- 環境マネジメント
- 脱炭素社会の推進
- 自然災害対策
- 生物多様性
- 水資源
- 循環型社会の推進
- 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・コミュニティへの貢献
- 人材開発
- 健康経営／労働安全衛生
- ダイバーシティ&インクルージョン

ガバナンス

- コーポレート・ガバナンス
- リスクマネジメント
- コンプライアンス

データ集

第三者保証

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	第6回グリーンローン	第7回グリーンローン	第8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	2024年3月29日	2024年7月31日	2024年11月19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	2034年3月31日	2034年7月31日	2031年11月28日
借入金額	100億円	10億円	100億円	10億円	10億円	70億円	50億円	10億円
フレームワークの 適格クライテリア	<p><u>グリーンプロジェクト</u></p> <p>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</p> <p>① DBJ Green Building認証：5つ星、4つ星または3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：ZEB、Nearly ZEB、ZEB ReadyまたはZEB Oriented</p> <p>⑤ ZEH認証：ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M ReadyまたはZEH-M Oriented</p>							
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	SMARK伊勢崎の取得・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	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)							
レポートिंग	<a href="#">📄 グリーンローンに関するレポートिंग</a>							