

目次

- 2 2016トピックス
- 4 社長ごあいさつ
- 6 **特集1**
まちの一員として参加する
東京建物のまちづくり活動
- 10 **特集2**
健全なサービスは健康な従業員に宿る
着実に成果を上げる健康経営
- 12 安全・安心の取組み
- 18 環境への取組み
- 24 社会変化への対応
- 30 地域社会への貢献
- 34 人材資源の活用
- 36 管理体制の整備
- 38 グループ概要
- 39 編集方針



東京建物グループは、企業理念「信頼を未来へ」に基づき、「都市の未来に貢献する」街づくりの実現に向けて、「安全・安心」「環境」「社会変化への対応」「地域社会への貢献」という4つのテーマを設定し、CSR活動を推進しています。

安全・安心の取組み

環境への取組み

社会変化への対応

地域社会への貢献

詳しいCSR情報・CSRレポートは
東京建物Webサイトをご覧ください
<http://www.tatemono.com/csr/>

2016 トピックス



お客様の「安全・安心・快適」につながる好事例共有と現場活性化を目的としたイベント「Human Building大会」を開催 → P13



1つの番号ですべてのお問い合わせを受ける「Brillia オーナーズダイヤル」を関西圏でも対応開始 → P15



人も愛犬も安心して宿泊できるリゾートホテル「レジーナリゾート」を展開 → P16



環境・社会への配慮を証明する「DBJ Green Building認証」を取得 → P21



東京不動産管理の創エネ事業「いわき太陽光発電所」増設 → P22



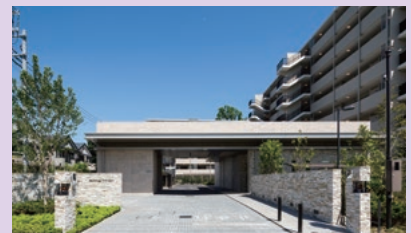
「ミリカ・テラス」が緑化の取組みを評価され「おおさか優良緑化賞 大阪府知事賞」を受賞 → P21



Bloomoi(ブルームオ)プロジェクト「働く女性のための理想のリビング空間」を公開 → P25



医療や介護サービスを地域住民にも提供する高齢者向け住宅「グレイプス辻堂西海岸」開業 → P27



住民によりそい、建替えによって老朽化したマンションを再生した「Brillia 小金井桜町」竣工 → P29



「ナカノ・キッズフェス2016」など地域のコミュニティづくりにつながるイベントを開催 → P31



障がい者も健常者も一緒にトレーニングできる陸上競技用「新豊洲Brilliaランニングスタジアム」オープン → P30・33



東日本大震災からの復興支援として福島県天栄村のお米づくりを支援する「田んぼのパートナー制度」に参加 → P33

社長ごあいさつ

社会にもお客様にも 必要とされる 企業グループを目指して

皆様には平素より東京建物グループに格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当社は1896年(明治29年)に旧安田財閥の創始者・安田善次郎によって設立され、おかげさまで昨年10月に120周年を迎えることができました。

当社が設立された当時は不動産取引がまだ十分に整備されていない時代でした。安田はすべての人が安心して不動産取引ができるようにと考え、当社を立ち上げ、今の住宅ローンの原型のようなビジネスモデルを考案しました。その安田が事業の基本としていたのは、「お客様第一の精神」と「進取の精神」です。この精神は、今も当社の事業活動の原点となっています。

現在、当社グループは、一世紀を超えて培ってきた信頼を誇りとし、今後も豊かな社会づくりに貢献し続けるべく、「信頼を未来へ」という企業理念を掲げ、多様な事業を通じてお客様や社会への価値創造に取り組んでいます。

一方、我が国は国際都市間競争の激化、少子高齢化社会の進展、中長期的な人口減少、価値観の多様化など、さまざまな変化に直面しています。そのような時代であるからこそ、お客様や社会の目線に立って、真にお客様のためになること、そして社会が求めるものは何なのか？と考えることこそ、すべてのスタートラインではないかと考え、当社グループは2015年(平成27年)2月に2019年(平成31年)を最終年度とする5年間の新中期経営計画を策定しました。

本計画では「次も選ばれる東京建物グループへ ～革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を～」をグループステイトメントとして掲げており、グループが有する多様な事業の有機的な協働でシナジー(相乗効果)を巻き起こし、ソフト・サービスの一層の強化を図ることで、「お客様が驚きを感じられる魅力あふれる価値」の提供を行うことを目指しています。ハードとしての使いやすさは勿論のこと、ソフト・サービスの追求によって、

企業理念

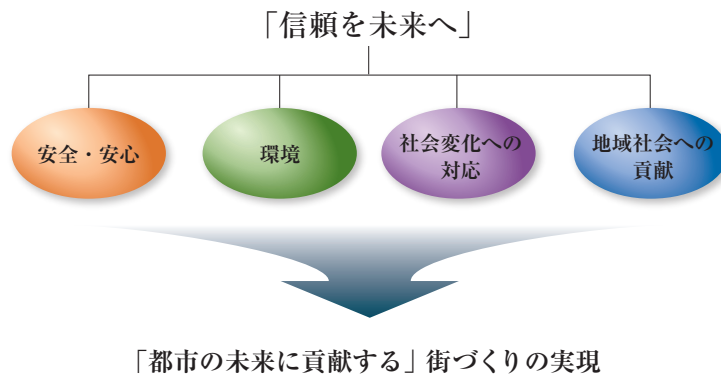
「信頼を未来へ」

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、豊かな夢のある暮らしを
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。

東京建物グループのCSRのイメージ



少子高齢化や価値観の多様化といった社会の変化に対応し課題解決に取り組むことは、社会にとって新たな価値となります。そして、多様な人材の力を受け入れ、育てる環境を整えることにより、社員それぞれが力を発揮し、グループシナジーを生み出す力となるでしょう。

私たち東京建物グループは、「信頼を未来へ」という企業理念をグループ社員全員で体現することで社会やお客様からの信頼を築き上げ、『社会の役に立つ、社会にもお客様にも必要とされる企業グループ』として成長してまいります。引き続きご支援・ご指導のほど、よろしくお願い申し上げます。

代表取締役 社長執行役員

野村 均



まちの一員として参加する 東京建物のまちづくり活動

東京・八重洲に本社を構え、この地域で多くのビルを保有・管理する東京建物は、地域伝統の祭りである「山王祭」にまちの一員として参加しています。

“まち”の魅力を知り、“まち”の魅力を高める、そのためにさまざまな取組みを行うことが、東京建物のまちづくり活動です。



都市における文化の継承

日本では、戦後の急速な都市化により、人々の住まいは郊外へと移転し、都心部は仕事や買い物などをする場所へと変わってきました。東京もその例外ではなく、都心である八重洲・日本橋・京橋地域の夜間人口はとてまもなくなくなりました。しかし、今でもこの地域で生活やお店を営んでいる方々により、お祭りをはじめとするさまざまな行事などの伝統文化が受け継がれています。この伝統文化は、このまちのアイデンティティであり、特別な魅力でもあります。これを今後も永きにわたって継承していくことも、私たち企業の大切な役割です。

東京建物の取組み

1. 企業も社員も“まち”の一員としてまちづくりに参加する
2. “まち”の歴史的文化を学び継承する
3. 継承した文化を“まち”の発展へとつなげる

まちの歴史を知り参加する

天下祭「山王祭」への参加

東京建物はまちの住人の一人として、江戸時代より続く山王祭に参加しています。

町会が代々守ってきた伝統を未来へ受け継ぐ一人となるため、町会の習わしや絆纏の着方、神輿の担ぎ方など、事前に社内レクチャーなどを行い、お祭りに備えています。社員が気軽に参加できる仕組みを導入することで、多くの社員が山王祭に触れ、神輿を担ぎ、歴史あるまちの重みや魅力を感じることができました。文化を引き継ぎ、まちの住人として、東京建物社員一人ひとりがまちの住人の意識を持ち、学び、後世へ伝えていくことが重要だと考えています。

その取組みが町会との信頼関係につながり、東京建物本社の所属する檜物町での神輿巡幸の際には、企業名が入った企業絆纏を着ることを許され、本社前で“手締め”をしていただいています。

山王祭、下町連合渡御とは？

500年以上前から日枝神社で行われている例祭と関連する祭典を総称して「山王祭」といい、2年に一度の本祭で、6月中旬、各町会の用意する町神輿が各町会を渡御(とぎよ)し、その中で各町神輿が日枝神社摂社や中央通りに集結し、一斉渡御を行うことを「下町連合渡御」という。下町連合渡御は戦争や関東大震災により途絶えていたが、近年復活、2016年で6回目。山王祭は江戸時代、三代目将軍家光公以来、山車と神輿が江戸城に入ることを許されていた数少ない祭。歴代の将軍が上覧する「天下祭」であり、かつ江戸三大祭りの筆頭、日本三大祭りの一つとして愛されている。



東都日枝大神祭禮練込之図(写真提供：中央区立京橋図書館)



檜物町の神輿は戦火を潜り抜けた数少ない明治時代からのもので重量は約1トン



町会の名前が入った提灯を掲げ持って神輿を先導する提灯隊は重要な役割

八重洲・日本橋・京橋地域の東京建物のビル



神輿を止めて行われる本社前での「手締め」には役員も多数参加

テナントもまちの住人に

東京建物の社員だけでなく、より多くの人に山王祭に参加していただくために、東京建物が運営するビル「東京スクエアガーデン」では、テナント様からも神輿の担ぎ手を募集しました。

参加者の絆纏と帯は京橋三丁目町会様からの借り出しを仲介。当ビルに入居されている企業・店舗から40名が参加し、まちの文化を感じていただきました。

温故知新—歴史を知ってこのまちの住人になる

「江戸まち塾」による文化の継承

「江戸まち塾」は、山王祭をより楽しむために、その歴史から神輿の担ぎ方まで、さまざまなことを学ぶプログラムです。山王祭を支える町会に主催をお願いし、東京建物は事務局を務めています。

参加者は社内外に広く募集し、第一人者を講師にお迎えして、さまざまな視点から山王祭の楽しみ方をお話していただきます。こうした活動を通じて、地域の歴史や文化を深く知り、文化を引き継ぐこのまちの住人が増えることを願っています。



神輿をはじめとした神輿の担ぎ手の装束を解説

「江戸まち塾」の募集チラシ



VOICE

江戸まち塾に参加して

江戸まち塾の全四講座に参加して、二つのことに驚いた。一つはテーマの設定と講師選びの巧みさ豪華さ、そして二つ目が主催者、聴講者の熱心さだ。お祭りはまちづくりの基本。そして見るよりも踊る方が一段と楽しい。祭りの歴史や由来、意義を勉強してから踊るか、踊ってから勉強するかはどちらでもいい。しかし、こうした講座が祭りを一層盛り上げ、楽しくさせ、まちの活性化と誇りにつながる。私自身、参加して山王祭が一段と楽しくなった。

月刊「東京人」編集長 高橋 栄一 氏



地域から外への発信

歴史と現在を発信する「東京街人」

トーキョーガイド

東京建物は、八重洲・日本橋・京橋地域の情報を発信するWebサイト「東京街人」を2016年4月にオープンしました。

イベント・スポットガイドはもちろん、エリアの歴史・文化についても発信することで、インターネットを通じて地域の外へまちの魅力を広げています。

また、このエリアで暮らし、働く人には、まちの魅力をより深く知る機会を提供しています。



地元の歴史をよく知る人へのインタビューや老舗企業・商店の紹介なども

神輿・神輿図鑑など山王祭の情報も多数掲載

東京街人(トーキョーガイド)
<http://guidetokyo.info/>

新しい文化の発祥によりそう

スポーツをまちづくりに生かす

公道に敷かれた人工芝の上で3対3で行うスピード感あふれる新しいスポーツ「ストリートラグビー」や、2019年ラグビーワールドカップ日本開催に向けて中央区観光商業まつり日本橋・京橋まつりの中で開催された「ラグビーチャリティーフェスティバル」、当社のビルに入居されているテナント様同士の交流促進施策として実施したフットサル大会の開催など、東京建物はスポーツを通じたコミュニティづくり、まちづくりにも携わっています。



ストリートラグビー
さくら通りに人工芝を敷いてグラウンドに。東京建物社員チームはオリジナル絆纏を着て参加。女性の参加者も多数



ラグビーチャリティーフェスティバル
震災被災地の復興支援ブース出店、オークションなどを開催。東京建物はイベントを後援しつつ、社員が運営に参加

その他のまちづくり活動

その他、地域社会への取組み情報は→ P30

まちの清掃

八重洲・日本橋・京橋地域で業務開始前の時間を活用してボランティアで清掃活動を行っています。また、日本橋「橋洗い」イベントには2013年から継続して参加しています。



その他の取組みは
→ P31

まちの防災

地域の防災会議に参加し、自治体や鉄道会社、周辺企業との連絡・連携体制を構築しています。八重洲地域では防災区民組織の事務局を担当しています。



その他の取組みは
→ P17

未来に向けて 魅力と競争力のあるまちづくりとは

2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けて、そしてその後も東京は大きく変わっていきます。東京建物も八重洲一丁目の再開発をはじめ、複数の計画に参加しています。現在、東京はニューヨークやシンガポールなど、世界に名だたる大都市と企業や人を誘致する競争を繰り広げています。近い将来、再開発された大都市では、都市内の区・エリア単位で競争することになるでしょう。

そこでは、経済活動のための機能だけでなく、暮らしやすく、歴史・文化を含めた潤いのあるまちづくりが重要になってきます。行政や企業主導の旧来型のまちづくりではなく、そこに住む住民自身が主体的にまちづくりに関わっていくことが必要です。こうした時代に、私たち東京建物は不動産の専門家としてだけでなく、住民の一人としてまちづくりに関わっていきたくと考えています。

計画中の「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」完成イメージ(→P31)



健全なサービスは健康な従業員に宿る

着実に成果を上げる健康経営



VOICE | 「オフィス de エクササイズ」参加者より

「オフィスdeエクササイズ」(写真)への参加は初めてです。業務の合間にちょっと身体を動かせるプログラムをたくさん覚えられたので、これから試してみたいと思います。グループコミュニティー room (グルコミュ)では趣味の集まりや勉強会などに加えて、健康を考えたイベントも実施されています。自分の部署以外の普段交流のない人とも知り合いになれるのがいいですね。

東京建物 財務部 魚住俊介



東京建物では、健全なサービスは健康な従業員に宿ると考え、2011年に「100%元気!」というキャッチフレーズを掲げ、会社を挙げて社員の健康への取組みをスタートしました。

大きな事業所では仕事の都合もあって従業員全員が健康診断を受診することは容易ではありません。しかし、受診できなかった一人ひとりに直接連絡をくりかえすことで、東京建物では健康診断受診率100%を6年間継続しています。

その他、長時間労働対策やメンタルヘルス対策を進め、着実に成果が上がってきています。それは「DBJ健康経営格付」の最高ランクの取得や「健康経営優良法人ホワイト500」の認定など、社外からの評価にも表れています。

現在は、この取組みを東京建物グループ全体に広げること、個人が自主的に健康に配慮するように意識を変える手伝いをするのが重要な課題です。まずはグループ各社で健康診断受診率100%を目標としています。

個人に対しては、社内でのインフルエンザ予防接種会や健康管理プログラムを開いたり、リフレッシュルームで軽い運動や血圧チェックができるようにしています。

2017年には健康経営に向けた新たな宣言を発表しました。よりよいサービスを担う役職員の健康維持に向け、これからも取り組んでいきます。

健康診断受診率 6年連続

100%

東京建物単体では2011年から6年連続で100%を達成。再検査の受診率を100%にするのが目下の課題です。

健康経営格付

ホワイト500



日本政策投資銀行が従業員の健康に配慮した取組みを行う企業を評価して融資の条件に反映するもの。2014年3月に不動産業界で初めて最高ランクでこの格付を取得しました。

経済産業省が優良な健康経営を実践している企業を認定するもの。2017年から始まったこの制度で「ホワイト500」の一員に認定されました。

その他、ワークライフバランスへの取組み情報は→ P35

残業時間削減の取組み

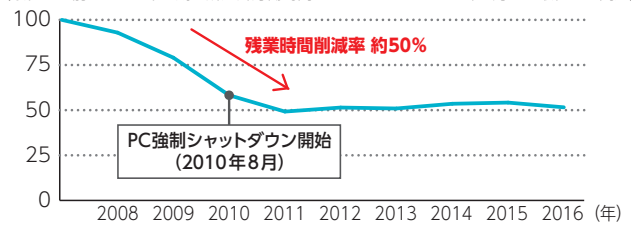
近年、長時間労働による身体やメンタルへの悪影響が社会的な問題となっており、働き方を変えて仕事の効率を上げ、時間外労働時間（いわゆる残業時間）をできるだけ減らそうという流れがあります。

東京建物では、2008年から残業時間削減に会社として取り組んできました。夜間のPC強制シャットダウンシステムを導入したほか、経営層が長時間労働の実態を把握し、上長から改善報告を受ける制度を設け、PDCAサイクルでの残業削減に取り組んでいます。2016年までに約50%（2008年比）の残業時間（時間外労働時間）を削減しました。今後は「働き方改革」を意識した対策にも積極的に取り組んでまいります。



所定外労働時間の推移

（取組み直前の2008年上期の所定外労働時間を100とする。2008年7月から取組みを開始）



VOICE | 労働組合より

当社では、これまでも労使が一丸となって長時間労働対策に取り組んでまいりました。導入済のPC強制シャットダウンシステムに加え、「働き方改革」を念頭においた業務生産性向上に向けた取り組みについても、引き続き労使で考えていきたいと思っております。

東京建物 労働組合委員長
黒川 恭佑



しなやかなメンタルの強さを目指す

健康は身体だけでなく心の健康も重要です。

東京建物では、法定のストレスチェックを行うだけでなく、社員に対して各種メンタルヘルスケアの研修を行っています。なかでも、メンタルヘルスラインケア研修は、新任ライン管理職の受講率100%を維持しており、管理職による職場環境の把握と改善に注力しています。

また、2016年からはスポーツトレーナーを講師に招き、新入社員向けのメンタルヘルス研修を実施したほか（新入社員全員参加）、精神科医師との顧問契約もスタートさせ、職場、働く本人自身、外部の専門家とあらゆる方面からケアができる体制を構築しています。

メンタルトレーニング
受講率

100% ※

※ 新任ライン管理職、新入社員

VOICE | 研修参加者より

これまで心の健康に目を向ける機会は、ほとんどありませんでしたが、ストレスに対する考え方など、メンタル管理に関するお話を聞くことができ、大変有意義な研修でした。

東京建物
プロジェクト開発部
村上 宥



東京建物グループ 健康経営宣言

東京建物の企業理念は「信頼を未来へ」であり、「世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦する」という意味が込められています。

この企業理念を体現するためには、役職員ならびにその家族が健康であることが大切と考えております。私たち東京建物グループは、役職員の心身の健康を「企業の持続的な発展の源泉」と捉え、一人ひとりの健康の維持・増進活動を積極的に推進してまいります。

私は「最高健康経営責任者」として、そのための環境整備を強化し、グループ一丸となって「健康経営」に取り組むことを宣言いたします。

東京建物株式会社 代表取締役 社長執行役員 野村 均





安全・安心の取組み

東京建物グループは、
お客様第一の精神を企業活動の原点に据え、
「安全・安心」につながる「高品質」な商品・サービスを提供することで、
お客様の期待に応えてまいります。

※写真は、お客様に建築中のマンションをご案内する「Brillia 建築現場見学会」の様相（→P15）

【ビル事業】

「Human Building ～いつも、真ん中に人。～」

東京建物グループでは、「Human Building ～いつも、真ん中に人。～」を合言葉に、ビルを利用するお客様に「安全・安心・快適」を感じていただけるよう、ビル事業を推進しています。建物のハードとしての安全性や快適性を追求するのはもちろんのこと、安心や快適を感じていただくためにはソフト面での対応が重要です。具体的には、次の4つの活動を軸にビル事業における品質向上、顧客満足度向上に取り組んでいます。

①トラブルを早期に解決する3CS(サンクス)活動

トラブル発生から30分以内の応急対応、3時間以内にお客様へ報告、3日以内に問題解決あるいは改善提案をする。

②顧客満足度調査に基づく改善

オフィスビル環境や現地スタッフの対応に関するテナント様の満足度調査を年1回実施。

「安全」「安心」「快適」の観点を質問に盛り込み、お客様の生の声を知ることでニーズを把握し、お客様のニーズに基づいて実際に改善を実施。また施策を関係部門に共有することで、さらなる顧客満足度向上につなげる。

【顧客満足度向上策の例】

- ・防災ポケットガイド(スマホ対応版、英語版あり)の配布
- ・AED設置と講習会の実施
- ・エレベータ籠内備蓄ボックスの設置
- ・トイレ・給湯室などの共用部改修

③表彰制度による積極的な改善

東京建物グループでビル事業にかかわる全社が参加する「Human Building大会」を年1回開催し、優秀事例を表彰する。

好事例を共有することで、ビル事業関係者の人材交流を促進することで、現場を活性化させ、よりお客様の「安全・安心・快適」につながる改善を行う。

④PDCAの実践による定期的な改善

東京建物とビル事業を担うグループ会社による定例会議を月1回開催。またオフィスビルの現場単位・エリア単位での定例会議も同様に開催し、各現場間でのPDCAサイクルを意識して組織的な連携強化と改善につなげる。



喫煙ルームの設置

健康増進法とテナント様の要望に対応し、リニューアルフロアに喫煙ルームを新設



「Human Building大会」の様子

【住宅事業】

高い品質を積み重ねて築く「洗練」と「安心」

[Brillia]のブランドアイデンティティは、「洗練」と「安心」です。「洗練」を実現するデザインガイドラインを設けると同時に、「安心」を感じていただくために品質に関する厳しい基準と管理体制を構築しています。

●国際品質規格「ISO9001」認証の取得・住宅性能表示制度の利用・約1000項目の品質チェックリスト

マンションの企画→建築→アフターサービス→管理という、マンション事業の各分野で認証を取得。住宅の品質を共通の「ものさし」で評価・表示する住宅性能表示制度で、一定の性能等級を満たします。また、建築・構造・設備などに細かな規定を設け、チェックリストとして運用しています。

●施工までの二重の品質チェック

実際の建築までに「プレ品質検討会」、「品質検討会」という二段階の品質チェックを行います。管理会社や設計会社、施工会社が意見を出しあって品質向上に努めています。

●各種検査

試験杭の立会検査からコンクリートの配筋検査、躯体検査などの構造面での検査や、設備の検査など、専門知識を持つ担当者が各段階で詳細にチェックします。

●お客様への報告

「安心」につながる取組みとして、マンションをご購入いただいたお客様には、建築中の状況を随時報告します。「建築レポート」「施工状況レポート」「建築現場見学会」、引渡し前に住居をご確認いただく「内覧会」、管理規約などを説明する「入居前管理説明会」などを開催し、「住んでからの安心」を住む前から提供します。

●アフターサポート

マンション完成後のアフターサポート体制においても、長期にわたる点検サービス、暮らしをサポートするコールサービス「Brillia オーナーズダイヤル」、売却時の品質を保証する「Brillia 認定中古マンション制度」などを実施しています。

設計から竣工までの品質管理



アフターサポート長期点検サービスのイメージ



1つの番号ですべてを受ける 「Brillia オーナーズダイヤル」

「Brillia オーナーズダイヤル」は、お客様の住まいと暮らしに関するお問い合わせに対し、24時間365日受け付けを行う、住まいと暮らしに関するグループ総合窓口です。さまざまな事柄の質問、各種サービスのお問い合わせ窓口の電話番号を一本化し、オペレーターがお客様のお問い合わせ内容に応じて適切なサービス窓口におつなぎします。

いつでも電話ができ、かつ連絡先を考えずに1つの番号にかけるだけでいい、という手軽さがポイントです。



Brillia建築現場見学会

「Brillia」では、お客様に情報を提供することが安心につながるかと考え、その一環として「建築現場見学会」を実施しています。完成後には見ることのできない工事の各段階をできるだけご覧いただけるよう配慮し、現場のスタッフがガイド役として、施工に関する説明をします。お客様からは「専門用語を使わずに具体的な例を挙げて説明してくれたのでわかりやすかった」などの声をいただいています。



VOICE 建築現場見学会担当者の声

わかりやすさが信頼と安心につながる

建築現場見学会をご案内していて、ご契約者様の建物の安全性に対する関心が高まっていると感じています。特に心がけているのは、ご契約者様に十分にご理解いただけたかという点です。より身近に感じていただけるよう、専門用語や複雑な説明を極力減らし、実物のサンプル部材なども用意して、手にとって確認していただけるようにしています。物件の担当者や建築現場の施工者と直に会話をさせていただくことも、「Brillia」に対する信頼と安心につながっているようです。



東京建物 住宅事業部
西嶋 愛

安心できる中古マンションを供給する

「Brillia 認定中古マンション制度」は、お客様により安心して取引をしていただくことをテーマに東京建物グループが開発したサービスです。

「Brillia」の中古取引において、外部専門検査機関による住宅設備機器の事前検査を実施し、一定の基準を満たした物件に認定証を発行。瑕疵担保責任の一部と、住宅設備機器の修復義務の一部について第三者機関が最長5年間*保証します。これらの費用は東京建物不動産販売が負担します。他社の保証サービスと比べて、保証期間が長いこと、住宅設備機器の保証対象が幅広いこと、他の不動産流通会社の紹介による購入でも制度を利用できることが特徴です。



第三者機関の検査



業界トップクラスの保証



東京建物の認定証



お客様費用負担無し

「売主」様のメリット

検査済、長期保証付という高付加価値の中古住宅として売却できます



「買主」様のメリット

事前検査情報による「安心」、入居後の不具合も長期無料保証で「安心」

*保証期間は建築年数によって異なります。

【リゾート事業】

リゾートにおける新しい価値の提供



愛犬と一緒に楽しめるバー

近年、ペットは家族の一員として認識されるようになり、ペットを受け入れる宿泊施設が増えてきました。しかし、最低限、受け入れが可能というだけで、人も愛犬も安心して宿泊できる環境を実現している施設は少ないのが実情です。

東京建物リゾートの運営するレジーナリゾートは、施設の企画段階から愛犬の同伴を念頭に、傷や汚れのつきにくい床、間違っても破損しても大丈夫な保険制度、さまざまなアメニティ、宿泊者個別のドッグランなどを備えた、安心して愛犬と宿泊できるリゾートホテルです。そして、リゾートホテル



充実したアメニティ

としてのクオリティの高さと充実したサービスも兼ね備えており、「人も愛犬もどちらもリラックスできるリゾート」という新しい価値を創りだしました。

【ビル事業】

災害時の帰宅困難者支援

大震災等の災害時は、交通機能が麻痺することで、多くの帰宅困難者が発生する可能性があります。東京建物グループの大規模なオフィスビルでは、テナント様の帰宅困難者への支援準備をするとともに、自治体と協定を結び、周辺からの帰宅困難者の受け入れを想定した体制構築・物資備蓄を進めています。

TOPICS

実践的な消防訓練

東京建物が管理するビルでは、年1～2回、自衛消防訓練を実施しています。所轄消防署の指導を仰ぎながら、地震および火災発生時の初動対応、初期消火、救出救護、傷病者搬送、避難要領など、実践的な訓練を実施しています。

2016年4月には、解体予定ビル(千代田区一番町・アメリカンインターナショナルビル)を使用した消防訓練を初めて実施しました。通常は屋外の開けた場所で行う消火器の噴射や放水訓練を、火災が発生することの多い屋内で行い、とても有意義なものとなりました。また、麹町消防署にも訓練施設として提供し、救助訓練が行われました。



屋内での消防訓練

【住宅事業】

「Brillia 防災対策ガイドライン」を全てのBrilliaに導入

「トリプルセーフティ～そなえる、まもる、たすけあう」をコンセプトに、さまざまな防災・減災対策を定めた「Brillia 防災対策ガイドライン」を、全てのBrilliaブランドの住宅に適用しています。本ガイドラインを通じて、日常的な防災啓発や住民同士の防災意識の向上につなげていることなどが高く評価され、「グッドデザイン賞 サービスのデザイン部門」を2011年に受賞しました。

平常時の安全対策：日ごろの備えによる防災意識の醸成を目的に、各物件オリジナルの防災マニュアルの作成、防災説明会の実施、避難訓練、管理スタッフへの救命講習を実施しています。

災害発生時の耐震・減災対策：多重の安全確保のために、専有部においては家具転倒防止用壁下地や耐震仕様の玄関扉を採用、共有部においては停電時用のフットライトやAEDなどを標準装備しています。

避難共助対策：災害時にコミュニティの力で助け合うために、懐中電灯や携帯ラジオなどを収めたBrilliaオリジナルのイス型防災リュックを各住戸に装備しています。さらに共用部には、浄水装置やマンホールトイレなどの防災用品や、備蓄用品保管用の倉庫を整備しています。



Brilliaオリジナル防災リュック

環境への取組み

東京建物グループは
「グループ環境方針」のもと、
それぞれの事業の特性にあわせた環境配慮を行い、
持続可能な社会の構築に貢献してまいります。

※写真は、生物多様性に配慮して大手町に“本物の森”をつくりだした「大手町タワー」(→P21)



グループ環境方針

東京建物グループは、「グループ環境方針」を制定し、環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の構築に貢献します。

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

【ビル事業】

環境への取組みを推進する方針と体制

ビルエンジニアリング部(ビル事業本部内におけるオフィス(商業)ビルの建設推進部門)では、環境マネジメントの国際規格である「ISO14001」の認証を取得し環境への取組みを推進しています。具体的には、ビルの開発では「CASBEE[®]* (建築環境総合性能評価システム) - 新築・改修」のA評価(大規模開発ではS評価)以上の達成を目標とします。

ビルの運営では、省エネ法・各種地方自治体条例の定めに従い、温室効果ガス排出の削減計画を立て、テナント様のご協力を得ながら、排出の抑制に努めています。また、「環境エネルギー優良建築マーク」、「BELS」などの環境認証を取得するなど、省エネルギー活動に取り組んでいます。既存建物の改修では、エネルギー効率の高い設備機器を積極的に導入し、環境負荷の抑制に努めています。

*「CASBEE[®]」は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮だけでなく、室内の快適性や景観への配慮なども考慮し、建物の品質を総合的に評価するシステム。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標であり、当社は使用許諾に基づき使用しています。

ビル事業の環境実行計画と実績

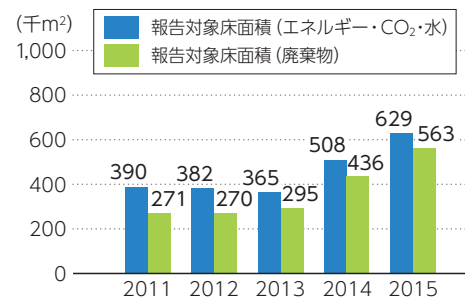
東京建物グループの事業活動において、最もエネルギーを使用するのはオフィス（商業）ビルを運営管理しているビル事業であり、その割合は96.8%を占めています。（省エネ法*に基づく試算による）ビル事業本部では、地球温暖化問題を認識し、高い省エネルギー意識・知識を持ち、日々省エネルギー活動に努めています。新築ビル開発においては環境省エネ技術を積極的に採用し、社会的に評価される環境配慮型ビルづくりを目指しています。既存ビルでは、運用面の省エネを推進するとともに、計画的に省エネ機器への更新を図っています。

また、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。

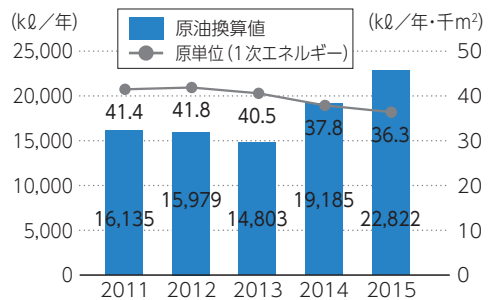
※ エネルギー使用の合理化等に関する法律

2014、2015年度については、大規模オフィスビル（2014年度には「中野セントラルパークサウス」が、2015年度には「東京スクエアガーデン」）が新たに集計対象に加わったため、報告対象床面積（基本原単位）、エネルギー使用量、二酸化炭素（CO₂）排出量が大幅に増加しましたが、両ビルとも環境性能の非常に高いビルであり、原単位を下げることに寄与しています。

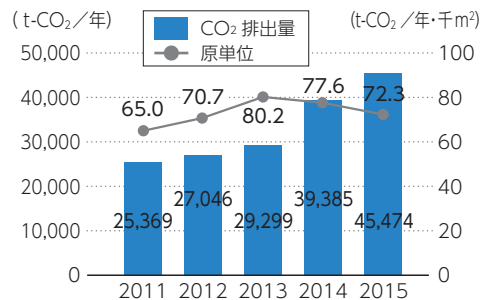
報告対象床面積（基本原単位）の推移



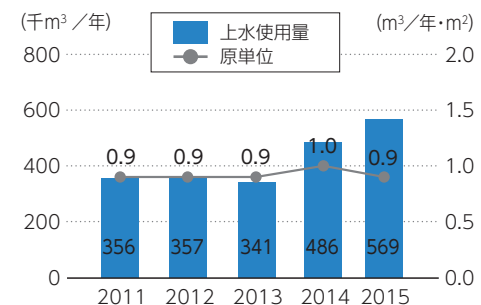
エネルギー使用量の推移



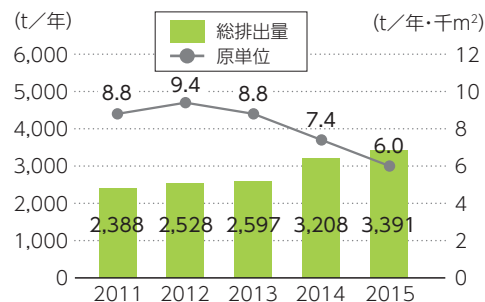
二酸化炭素（CO₂）排出量の推移



水使用量の推移



廃棄物排出量の推移



【集計範囲・原単位について】省エネ法に基づく対象施設（2015年は57施設・629千m²）を集計範囲（廃棄物についてはこれらの一部）とし、各年度の4月から翌年3月までのエネルギー使用量を集計しています。原単位は報告対象となるビルの床面積に入居率を加味して計算します。報告対象となるビルの床面積は年ごとに変動します。

環境・社会への配慮を証明する「DBJ Green Building 認証」

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



現在、東京建物が保有・管理するオフィスビル・商業施設等のうち、6物件が「DBJ Green Building認証」を取得しており、いずれも4つ星から5つ星の高い評価を得ています。

「DBJ Green Building認証」を受けた物件

名称 (所在地)	ランク
「中野セントラルパーク(イースト・サウス)」 (東京都中野区中野)	2016 5つ星
「東京スクエアガーデン」 (東京都中央区京橋)	2016 5つ星
「大手町タワー」 (東京都千代田区大手町)	2016 5つ星
「東京建物日本橋ビル」 (東京都中央区日本橋)	2016 5つ星
「SMARK (スマーク)」 (群馬県伊勢崎市)	2016 5つ星
賃貸レジデンス「アパールメントタワー勝どき」 (東京都中央区勝どき)	2016 4つ星



SMARK

潤いのある暮らしと生物多様性保全につながる緑地づくり

グループ環境方針「緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造」のもと、緑がもつ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することをめざしています。

そのために、東京建物グループが開発する物件では、CASBEE®や東京都マンション環境性能表示で高い評価を得ることとしており、それには一定の緑地を設けることも含まれています。こうした基準に適合するために緑地を設ける際は、地域に元々ある植物の植生や生物の分布といった生物多様性を考慮して、植えるべき樹種を選定しています。

時には林全体を保存したり、樹木を移動させたり、新しく土壌や樹木を運び込んで緑地を創ることもあります。そしてこれらの取組みは、SEGES (社会環境貢献緑地評価システム) や ABINC 認証といった緑地の第三者認証制度を利用して公平な第三者の視点での評価を受けています。



「大手町タワー」の「大手町の森」
SEGES「都市のオアシス」・ABINC認証取得



「ミリカ・テラス」と「ミリカ・ヒルズ」の桜並木
SEGES「つくる緑」・「おおさか優良緑化賞」受賞

「創エネ」太陽光発電事業

東京不動産管理は環境事業として、ビル管理の視点からの省エネルギー提案や、再生可能エネルギーの固定価格買取制度のスタートにあわせて太陽光発電所による「創エネ」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、2016年3月末までに8ヶ所、計12,382kWの発電容量を有しています。



いわき太陽光発電所(全体)

TOPICS

不動産に関する世界的ベンチマークで2年連続高評価

東京建物は、不動産セクターのE(環境)S(社会)G(ガバナンス)の取組みを評価するベンチマーク「GRESB®リアルエステート評価」において、2年連続で最高位の「Green Star」という高い評価を受けました。また、2016年から導入された総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング(5段階評価)」では、上位評価である「4スター」を獲得しました。

※GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)。欧州の年金基金等により設立された不動産関連に特化したESGベンチマーク。<http://gresb.com/>



【住宅事業】

環境への取組みを推進する方針と体制

住宅事業では、住宅への環境配慮を進め、Brilliaブランドの価値を向上させるため、東京建物グループが実施してきた住宅の環境対策を体系化し、2009年4月に「Brillia 環境配慮型すまいガイドライン」を策定。このガイドラインに沿って個々の物件を設計し、環境負荷の抑制に努めています。ガイドラインは社会の変化や技術の進歩を吸収し、随時改訂を重ねています。

すべての人の笑顔を想う

Brillia eco

●全ての基礎となる3つのコンセプト

マンションは大きさや耐用年数、使う資材も多様であり、環境に及ぼす影響も幅広く、とりうる対策も多岐にわたります。そこで、「みどりを想う」「くらしを想う」「みらいを想う」という3つのコンセプトを設けて、全てのBrilliaシリーズに取り入れています。

I みどりを想う ～ 緑あふれる「グリーン&クール」な住空間：緑地を設けることでヒートアイランド対策を行い、生態系に配慮した豊かな自然環境を生み出す。

II くらしを想う ～ 高効率でクリーンな住設備機器の導入：高効率な機器で無理なく省エネし、非常時には防災にも貢献する。

III みらいを想う ～ エネルギーと緑の「エコライフサイクル向上計画」：維持管理への住民参加・コミュニティ育成により、IとIIのコンセプトがサイクルとして続いていくようにする。

高効率でクリーンな住設備機器の導入

「Brillia」では高効率な機器で無理なく省エネできるよう、さまざまな住設備機器を導入し、とくに意識せずに日常生活から省エネになる住設備機器を設定しています。

また、電気使用状況を「見える化」するHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）端末や、給湯器のガス・お湯使用状況がわかる端末などを導入し、住民自身が主体的に省エネに取り組むこともできるようにしています。

TOPICS

電気を効率よく管理するスマートマンション 「Brillia 仙川 The Residence」

2016年1月に竣工した「Brillia 仙川 The Residence（ザ・レジデンス）」は電気を効率よく利用するエネルギー管理システムを導入した「スマートマンション」です。

各戸の電気使用状況を「見える化」するHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）端末と、マンション全体でエネルギー管理、節電およびピークカットを行い、エネルギーの効率的な使用を実現するMEMS（マンションエネルギーマネジメントシステム）を採用。さらに太陽光発電設備などを併設することで一層の節電に取り組むことができ、マンション丸ごとでの省エネルギーを実現します。

これらの取り組みが評価され、「スマートマンション認定制度[※]」で最高評価の5つ星（Five Star）を獲得しています。



「Brillia 仙川 The Residence」と太陽光発電設備

※2013年に経済産業省がスタートした認定制度で、現在は一般社団法人スマートマンション推進協議会が運営。マンションが備える機能やサービスを5つの星で評価する。



社会変化への対応

東京建物グループは、
社会の変化を見つめながら、事業を通じて社会の課題に取り組み、
「豊かな夢のある暮らし」「快適な都市環境」「価値あるやすらぎの空間」
を実現してまいります。

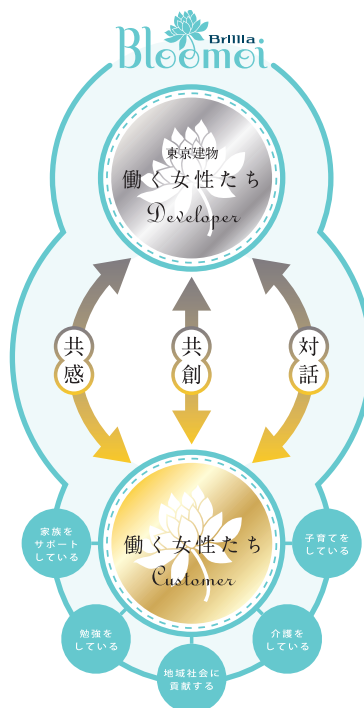
※写真は、「働く女性のための理想のリビング空間」をつくるプロジェクトでのミーティングの様様（→P25）

女性の活躍

働く女性の幸せを実現する Bloomoi

女性の生活や幸せのあり方は多様化し、住宅へのニーズも変化してきています。東京建物グループでは、働く女性のインサイトを深耕し、多様化したニーズに応えられる住まいを考え、実現する「Brillia Bloomoi (プリリアブルーモイ)」プロジェクトを発足し、推進しています。2012年に発足した当プロジェクトでは、マンションの間取りや住宅設備に留まらず、管理やアフターサービスを含むソフトにまで視野を広げて商品開発を行っています。

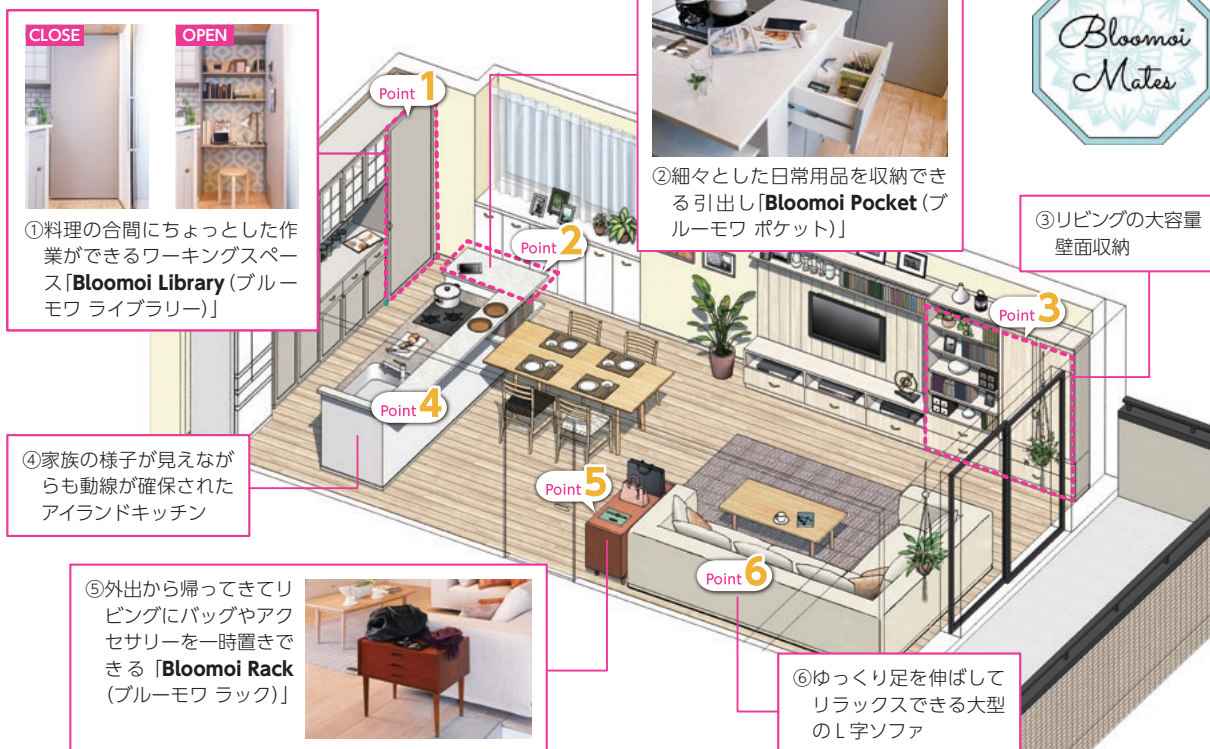
すでに「Brillia 日本橋三越前」「Brillia 田辺」などで Bloomoi のアイデアを生かした商品が続々と登場しています。



共創プロジェクト「Bloomoi Mates(ブルーモワ メイツ)」

「Bloomoi Mates (ブルーモワ メイツ)」とは、一般公募により選ばれた、多方面で活躍し、さまざまなライフステージにある女性10名と理想の住まいのカタチを創り上げるプロジェクトです。2016年2月には、共同で開発した「働く女性のための理想のリビング空間」がACTUS 新宿店において実物大で再現、展示されました。働く女性のリアルな“悩み”と“理想”から導きだされた6つのポイントを取り入れ、新しい設備を生み出しました。

“理想のリビング空間”6つのポイント



CLOSE **OPEN**

①料理の合間にちょっとした作業ができるワーキングスペース「**Bloomoi Library** (ブルーモワ ライブラリー)」

②細々とした日常用品を収納できる引出し「**Bloomoi Pocket** (ブルーモワ ポケット)」

Bloomoi Mates

③リビングの大容量壁面収納

④家族の様子が見えながらも動線が確保されたアイランドキッチン

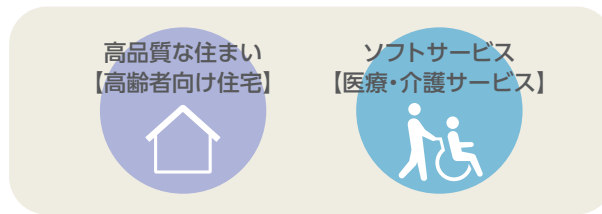
⑤外出から帰ってきてリビングにバッグやアクセサリーを一時置きできる「**Bloomoi Rack** (ブルーモワ ラック)」

⑥ゆっくり足を伸ばしてリラックスできる大型のL字ソファ

生涯住むことができる環境をつくる

近年、少子高齢化は急速に進み、2025年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えることが予想されています。そうした中で、終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療などのサービスのあり方は重要な社会課題といえます。

東京建物グループは、東京建物シニアライフサポートを中心に、高齢者向け住宅サービスと介護サービスを一体的に提供することで、「住まい」と「サービス」がひとつになった豊かな暮らしを提供することを目指します。また、周辺に住まわれる住民の方々との関係を計画段階から念頭に置き、地域コミュニティの一員として、生涯住むことができる環境づくりを行います。

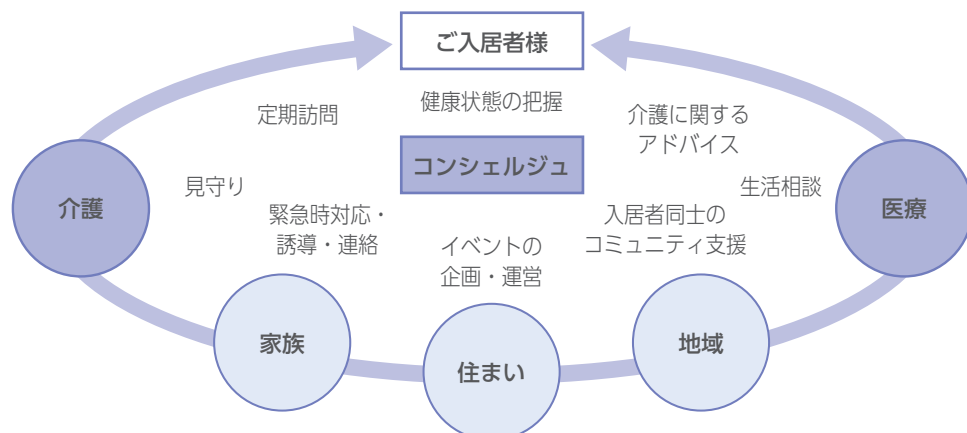


デベロッパーならではの高品質な住まいと コンシェルジュサービスをベースとしたソフトサービス

2016年末現在で10棟を運営するサービス付き高齢者向け住宅^{*1}「グレイプス」シリーズは、Brilliaブランドの新築分譲住宅で培った「人」を中心とした暮らしを実現するための住宅性能とサービスの考え方をもとに、高齢者が「自分らしく生きる」環境を追求しています。

ユニバーサルデザインに配慮したスイッチ等の高さなど高齢者の方々に使いやすい住環境。高齢者住宅に多いワンルームだけでなく、物件によって2LDKまでの多様な部屋タイプを用意し、それぞれの入居者に応じた自分らしい暮らしを提供します。

日中はコンシェルジュが常駐し、居宅介護支援事業所や訪問介護事業所、医療機関と連携して入居者一人ひとりに合った最適なサポートを提案します。要介護度が高くなった場合でも、有料老人ホームと同等のサービスが提供可能です。また、高額な一時金が不要なので入居しやすく、「更新」が発生しない終身建物賃貸契約なので、「終の棲家」として安心して暮らしていただけます。



有料老人ホーム事業の展開

健康状態など入居者によっては有料老人ホームのご希望もあることから、有料老人ホーム運営会社である誠愛苑を2014年9月に東京建物グループに加え、有料老人ホーム事業も展開しています。2017年秋には、新宿区大京町にて有料老人ホームを新規開設する予定です。

TOPICS

地域包括ケアにより継続的に地域で生活できる環境を整える

2016年10月に開業した「グレイプス辻堂西海岸」は、東京建物グループが目指すCCRC^{※2}のモデルケースとして、医療や介護サービスを事業者と連携して地域住民にも提供します。

近隣の辻堂団地は昭和39年(1964年)に完成した団地で住人の約40%が高齢者です。訪問介護のニーズに医療や介護サービスで応えつつ、将来「グレイプス辻堂西海岸」への入居という選択肢が近隣住民の方々の安心につながれば良いと考えています。



グレイプス辻堂西海岸

※1 サービス付き高齢者向け住宅とは、高額な入居一時金を支払うことなく、介護が必要な方には介護サービスなどを利用しながら自由に生活できる賃貸住宅であり、高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)によって規定されています。2011年10月の登録制度創設から4年で約5千7百件、約18万7千戸が整備され、今後も拡大が期待されています。

※2 CCRC(Continuing Care Retirement Community)とは、高齢者が健康でアクティブな生活を送るとともに、地域の住民との交流があり、介護が必要な時にはケアを受けて生活を続けられるコミュニティのことをいう。

保育環境の整備

近年、都市部では人口の集中や両親共働きの世帯が増えることにより保育施設が不足する待機児童問題が発生しています。東京建物グループは、保育事業を新たに展開し、子育て世帯および未来を担う子ども達のために保育環境の整備に取り組みます。

2016年8月に設立した東京建物キッズでは、保有するビルのテナント様に向けた事業所内保育の提供や、マンションの付属施設としての保育所運営など、東京建物グループの事業を生かしながら保育事業を拡げていきます。

2017年4月1日には、東京建物グループ初の保育園として、東京都江東区に「おはよう保育園 亀戸」を、神奈川県横浜市に「おはよう保育園 横浜根岸」「おはよう保育園 三ツ沢下町」を開園しました。



老朽化した集合住宅を建て替えて 地域コミュニティを再生する

戦後、日本各地につくられ高度成長を支えた「団地」が老朽化し、建替えが必要な時期を迎えています。また、建物の劣化だけでなく、かつて多くの子育て世代が住んでいた団地は住人の高齢化と減少が進んでおり、孤独死が社会的な問題に挙げられるなど、地域住民をつなぐコミュニティの再生が必要になっています。

東京建物グループは、中期経営計画で住宅事業の重点戦略として「長期建替え・再開発事業への注力」を掲げています。団地やビルなどの既存ストックを更新するとともに、これからの時代に対応した新しい価値を生み出して、地域コミュニティの再生に貢献します。



団地再生「Brillia 多摩ニュータウン」

2013年10月に竣工した「Brillia 多摩ニュータウン」は、40年余りの歴史を持つ多摩ニュータウン「諏訪2丁目住宅」の建替え事業によって生まれたコミュニティです。同じ敷地面積で建替え前は全23棟640戸、建替え後は全7棟1,249戸となりました。

東京建物は2007年から8年間にわたって権利者や関係者と共に建替え事業を進めました。

「Brillia 多摩ニュータウン」の分譲販売では、「日本最大級の建替え事業」「歴史ある多摩ニュータウンの再生」という社会的意義をアピールして話題性を高め、順調な成果を得ました。お客様だけでなく建替えを検討している団地の管理組合や自治体からの視察も相次いでいます。

建替え以前、旧住民の世代構成は高齢者に偏っていましたが、分譲で新たに住宅を購入した層の約7割が20～40代であったこと、旧住民の多くが再入居したことから、一般的な郊外型マンションよりも幅広い年代の人々が住む多世代型のコミュニティが実現しました。

「Brillia 多摩ニュータウン」 団地再生のポイント

- ①日本最大級の団地建替え事業(640戸→1,249戸へ)
- ②住民構成の変化によるコミュニティ活性化
- ③緑地保存による生活環境の維持



集合住宅の老朽化と地域再生

マンション再生「Brillia 小金井桜町」

2016年5月に竣工した「Brillia 小金井桜町」は、武蔵野の豊かな緑の中に位置する「小金井コーポラス」の建替えによって生まれました。

マンション再生の検討を始めた時はすでに築約50年が経過し、老朽化が進行していました。国土交通省補助事業による建物調査を実施し、大規模修繕による機能向上と建替えを詳細に比較。2013年に建替えを決定しました。

その後、建築費の高騰による事業計画の見直しなど、困難に直面しつつも、無事に完成。建替えによって大きく住宅性能が向上し、住棟の配置を変更することで防犯性能を高めるなど、子どもや高齢者にも暮らしやすいマンションとなりました。

「Brillia 小金井桜町」 マンション再生のポイント

- ①大規模修繕と建替えを綿密に比較検討
- ②建替えによる住宅性能の大幅向上
- ③緑豊かな環境と防犯を両立する植栽と提供公園

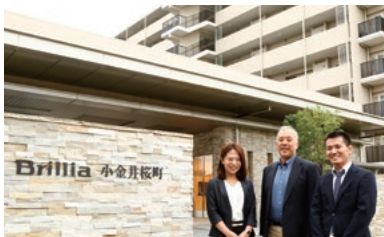


TOPICS

マンション建替えの道程～ 小金井コーポラスマンション建替組合理事長に聞く

私たちが合意形成に向けて重視したのは、住民全体で正しい情報を共有し、理解を得ることです。建物調査を実施して現状の問題点や修繕にかかる費用を明らかにし、個別説明と全体説明をくりかえしながら、丁寧に合意形成を進めました。所有者のうち、4割の方が実際にはコーポラスに居住していなかったため、現状を知っていただくなど、とくに初期段階の合意形成には苦労しました。

事業関係者すべての方々が、東京建物を中心にチームとしてまとめ、さまざまな局面で長期にわたり、かつ丁寧に対応していただいたことに、住民一同、本当に感謝しています。建替え後に戻ってこられた方々からは「建替えができて本当によかった」という声をたびたび耳にします。設備・仕様の向上や高い断熱性によって、本当に住み心地の良い住まいになりました。また、自主管理の大変さを知っているからこそ、東京建物アメニティサポートがきれいに管理してくださる今の生活に大変満足しています。





地域社会への貢献

東京建物グループは、
地域社会の一員として、まちづくり、コミュニティづくりに取り組むとともに、
「豊かな社会づくり」に向けて、さまざまな社会貢献活動に取り組んでまいります。

※写真は、東京・豊洲に2016年12月にオープンした障がい者も健常者も一緒に本格的な陸上競技のトレーニングを行える施設
「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」のオープニングイベントの様相（→ P33）

地域支援(コミュニティ活動)

東京建物グループでは、東京建物本社ビルの位置する八重洲・日本橋・京橋地域をはじめとする複数の地域において、清掃や地域活性化のためのイベントの運営など、さまざまなコミュニティ活動を通じて地域の価値向上に取り組んでいます。

東京建物が取り組むまちづくり活動について本レポートで特集記事を掲載しています。あわせてご覧ください。→P6

さまざまな人が集うにぎわい空間に(中野セントラルパーク)

隣接大学や行政と共に一体的に整備した約3haもの緑豊かなオープンスペースを交流の場として活用しています。年間を通じてフリーマーケットやワークショップ等の各種イベントを開催しつつ、積極的にコミュニティづくりを行うことで、多様な人々が集い、にぎわいあふれる空間の創出ならびに人、大学、街および企業等が有機的に交じり合い生み出される知識の創造や継続的なエリアの活性化につなげています。

ナカノ・キッズフェス2016
子どもがカフェの店員を体験できるアンテナキッズ
カフェなど子どもの情操教育を意識した催しがある



TOPICS

街づくり(東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業)

本事業は、東京圏の国家戦略特別区域の特定事業にも指定され、国際都市東京の陸の玄関口として、八重洲エリアのみならず東京全体のさらなるにぎわい創出と国際競争力の向上に貢献することが期待されています。

東京駅八重洲口駅前、江戸時代から商業・文化の中心地としてにぎわい、現在でも日本橋や銀座にも隣接し商業・伝統・文化の集積地であるとともに、東京駅は国際空港や地方都市を結ぶ大規模ターミナル駅となっています。

計画地には、大規模バスターミナルや回遊性の高い歩行者ネットワークの整備をすることで交通結節機能のさらなる強化を図るとともに、国際交流機能やビジネスの国際的中枢機能、地域の業務継続(BCP)機能と高い防災対応力を兼ね備えた延床面積約24万 m^2 の大規模複合ビルを整備することにより、国際都市東京の競争力の向上に貢献します。



完成イメージ(外観)



八重洲通り・八重洲仲通り側



さくら通り・八重洲仲通り側

Brillia のコミュニティづくり

良好なコミュニティはマンションの維持管理に良い影響を及ぼし、資産価値の向上にもつながります。東京建物グループは、マンションの管理組合に対してコミュニティ醸成のためのイベント開催を提案し、運営のお手伝いをしています。

入居前の交流イベントから、入居後の季節に応じたコミュニティイベント（クリスマス、七夕など）、植栽づくり、クラブ活動の運営補助など、コミュニティ醸成につながる活動を管理組合と協力して行っています。

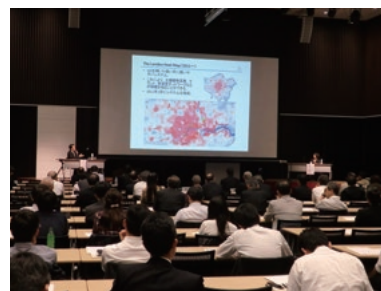


共有の菜園スペースを利用した菜園教室

エコなまちづくりを学び考える「エコまち塾」を開催

東京建物が保有・管理する東京スクエアガーデンの6階には、「京橋環境ステーション」という都市の低炭素化をすすめるための拠点施設があります。

この京橋環境ステーションでは、「エコまち塾」という無料で受講できる連続セミナーが開催されています。市民や企業などさまざまな立場の人がエコなまちづくりを学び考える塾として、塾長に早稲田大学特命教授 伊藤滋先生を迎え、他にも建築や都市開発、環境、経済などさまざまな分野の専門家を招き、1期1年間にわたり講演やパネルディスカッションを行っています。2014年度よりスタートし、2016年度も塾生約50名と各回ごとに参加する一般の受講者とともに4回のセッションとまとめのシンポジウムを開催しました。東京建物は、この塾の主催団体である一般社団法人エコまちフォーラムの法人会員として企画運営を行っています。



エコまち塾について詳しくはこちら <http://ecomachi-forum.or.jp/>

VOICE

受講者の声 エコまち塾で得たネットワークと知見が役立っています



清水建設株式会社 執行役員 ecoBCP事業推進室 室長 那須原 和良 氏

平日の夜に開かれるエコまち塾には、会社帰りに参加できることもあって、第1期から第3期まですべて受講しました。第1期はエコなまちづくりを推進している著名な講師の方々の講演会、第2期はディスカッション形式の講演会に塾生も参加、第3期は海外の都市での事例について、非常に有意義で興味深いお話が聞けました。

私は隣接地区で京橋スマートコミュニティ協議会を設立して活動していますが、エコまち塾で学んだことを参考としたり、講師の先生に協議会の検討委員として参加していただいたりもしています。次第に顔なじみも増え、一部の方々とはOB会有志と称して時々「ノミネーション」を楽しみ、情報交換をしています。今後もエコまち塾で得られたネットワークと知見を、仕事に役立てていきたいと思っています。

芸術(アート)の視点から多世代の交流を促す

東京建物シニアライフサポートは、子どもから高齢者まで多様な世代が交流することがコミュニティの活力につながると考え、多世代交流事業を行っています。コーシャハイム千歳烏山のコミュニティカフェ「ななつのこ」は、千歳烏山駅前の団地再生によって生まれた多世代交流施設です。カフェやレンタルスペース、ギャラリー、シェアライブラリーを備え、ニットカフェや読書会、親子ディナー、ストレッチクラスなど食・生活・文化的なイベントを行い、子育て世代や高齢者などの地域の人々の居場所づくりに取り組んでいます。



コミュニティカフェ「ななつのこ」

障がい者スポーツの支援

東京建物は、社会貢献活動の一環として、2015年8月から公益社団法人日本障がい者スポーツ協会(JPSA)のオフィシャルパートナーを務めています。

障がい者スポーツの理念である「活力ある共生社会の創造」実現の一助となるべく、普及啓発活動などを通じて、障がい者スポーツを積極的に応援していきます。2016年はグループ内に向けて競技や大会情報を発信して観戦を促しました。約40名の社員が大会を観戦、応援することで、障がい者スポーツへの認識を新たにしました。

また2016年12月にオープンした、競技用義足開発ラボラトリーが併設され障がい者も健常者も一緒になってトレーニングが行える陸上競技施設「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」のネームリングライツを取得しました。今後も障がい者スポーツの普及拡大に努めていきます。



社員による応援



「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」



日本障がい者スポーツ協会オフィシャルパートナー

TOPICS

東日本大震災復興支援「田んぼのパートナー制度」参加

「田んぼのパートナー制度」は福島県天栄村のブランド米「天栄米」をサポートする制度です。東日本大震災の際に天栄米が福島第一原子力発電所の事故の風評被害に晒されたことを受け、頑張る農家と応援したい消費者を結びという想いで企画されました。東京建物グループは、2016年まで保有していた「羽鳥湖高原レジーナの森」が天栄村に所在していた縁でこの制度への参加を決め、会社と社員有志約100名が参加しています。

社員とその家族が地元農家の方々と交流しながら、春の田植え、夏の草とり、秋の稲刈りなどの作業も体験し、天栄村に対する理解を深め、会社と個人が一体となって天栄村から福島復興を応援しています。



稲刈りの参加者たち

人材資源の活用

若手の育成に注力する人材育成

東京建物の新卒社員は、入社から5年間で「育成期間」と定め、お客様と接点のある部署へ初任配属（グループ会社への出向を含む）します。また、ビジネス基礎研修（ロジカルシンキング、プレゼンテーションなど）を含む5年間の集合研修プログラムを実施するなど、若手社員の育成に注力しています。

さらに、総合不動産会社の社員として幅広く幅広い見識と経験を積むという目的のもと、新卒入社後の10年間で3部署程度の職務を経験する人事ローテーションを行っています。

職場におけるOJTの育成サイクルを強化するため、指導にあたる管理職向けの研修や新入社員カウンセラー制度を設け、その運用状況を人事部による各社員との定期面談等を通じてモニタリングしています。

中堅社員以降は、社員の「自ら学ぶ」風土を醸成するため、手上げ制（希望者参加型）の社内研修や外部派遣研修の充実を図っています。

管理職向けには、評価者研修やメンタルヘルスラインケア研修といった日常のラインマネジメントの強化に加えて、戦略的視点やマネジメント力を高めるため外部研修機関への派遣を実施しています。

さらに、今後のグローバル展開をにらみ、英語・中国語の語学習得支援や海外派遣研修も行っています。



若手社員向けのグループ合同研修。2016年は新卒入社直後に東京建物グループのリゾート施設で『導入研修（4泊5日）』を実施。半年経過後には団結力のさらなる向上を目的として『運動会』を開催しました。



2016年の**海外派遣研修**はマレーシアのクアラルンプールに若手社員6名を派遣し、現地企業への訪問や開発物件の視察、ビジネスパーソン等との交流を通じて、グループの事業進出の可能性を検討しました。

ダイバーシティへの取り組み

東京建物では、人事方針に「成長を実感できる『働きがいのある職場』の実現」を掲げています。多様な人材が、障壁を感じることなく“働きがい”を感じながら職務に専念し活躍できるような環境づくりを進めています。

新卒採用(総合職)における女性比率
(2013~2016年の平均) **30%**

60歳を超えた定年退職者再雇用制度利用者
(2013~2016年の平均) **67%**

障がい者雇用率(2016年末現在) **2.19%**

健康経営への取り組み

東京建物は、従業員の健康管理への取り組みが評価され、2014年3月には株式会社日本政策投資銀行が実施する「DBJ健康経営(ヘルスマネジメント)格付」において、「社員の健康配慮への取り組みが特に優れている」として、最高ランクの格付を取得しました。

2017年2月には、経済産業省が優良な健康経営を実践している企業を認定する制度「健康経営優良法人ホワイト500」の一員に認定されました。

健康経営・時間外労働時間削減・メンタルヘルスの取り組みについては、「特集2 着実に成果を上げる健康経営」に掲載しています。→P10



ライフイベントにも対応したキャリア継続のための制度

東京建物では、多様な背景をもつ従業員が活躍し続けるために、従業員一人ひとりのライフイベントに応じてキャリアを継続する各種制度を設けています。

●妊娠・出産・育児・介護を理由とする退職者の再雇用制度

育児や介護を理由とした休業期間を最長3年間とし、柔軟にキャリアを継続するための支援をしています。また、これらを理由として退職した従業員に対しては、退職者再雇用制度を設けています。

●配偶者海外転勤同行制度

男女問わず海外勤務の機会が増えていますが、東京建物では、従業員の配偶者が海外転勤となり、配偶者に同行して海外で生活する場合は、従業員の充実した家族生活に配慮し、最長3年間の休業を認める制度を設けています。また、当該事由により退職した従業員は、退職者再雇用制度の対象としています。

管理体制の整備

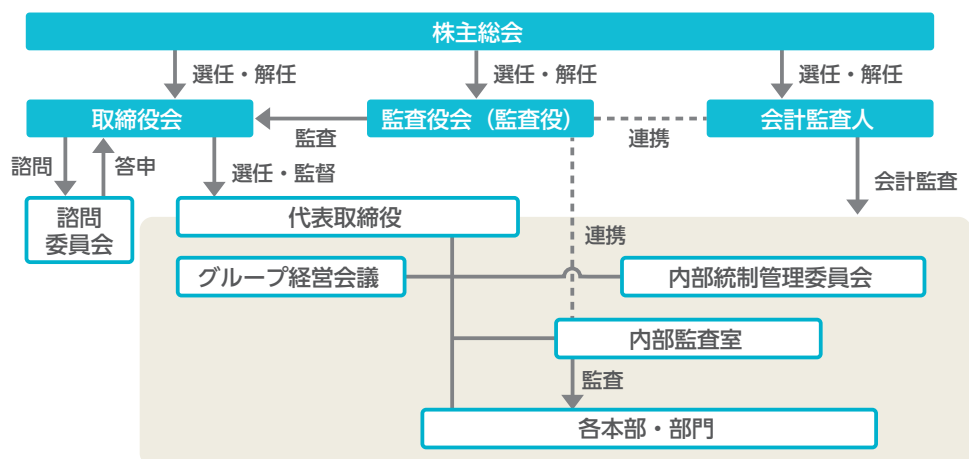
コーポレート・ガバナンス

東京建物は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めています。

企業統治の体制として監査役会設置会社を採用し、取締役会および監査役会を設けるとともに、グループ経営会議の設置や執行役員制度の導入により、効率的かつ健全なグループ経営に努めています。

取締役は11名であり、うち3名が社外取締役です。監査役会は、監査役4名(常勤監査役2名)で構成され、うち2名が社外監査役です。監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べ、また報告を行っています。(人数は2017年4月時点)

コーポレート・ガバナンス体制図

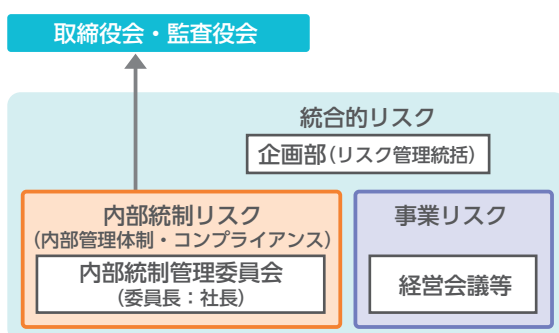


リスクマネジメント

東京建物グループにおける内部管理体制に起因するリスク、およびコンプライアンス上のリスクの管理を目的として、社長(執行役員)を委員長とする内部統制管理委員会を設置しています。委員会では、グループ全体の内部統制管理の推進と、統制管理に必要な事項の協議および情報の共有化を図っています。委員会における

協議内容は必要に応じて取締役会、監査役会等へ報告され、内部統制管理にかかる体制の構築、運用状況のモニタリング、改善等を推進しています。また、一般的な事業リスクに関してはグループ経営会議等で議論して対応するとともに、内部統制リスクと事業リスクが混在した統合的リスクは企画部が所管します。

リスクマネジメント体制のイメージ



TOPICS グループ会社を含めた震災対策共同訓練

東京建物グループでは、震災時の基本方針等を「震災対策基本計画書」に明記するとともに、初動対応、備蓄、安否確認等のマニュアルを整備しています。毎年10月にはグループ各社とともに震災対策共同訓練を行い、指揮命令系統、役割分担、情報収集・伝達、安否確認等の方法を確認しています。また、定期的に方向別帰宅訓練等を実施しています。



震災対策共同訓練の様相

コンプライアンス

東京建物グループでは、コンプライアンスに徹した企業活動を推進するため、2009年6月、社会に対する誓約としてグループ会社共通の「コンプライアンス憲章」を制定しました。

東京建物グループ コンプライアンス憲章

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

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

2009年6月制定

ヘルプラインの設置

東京建物グループでは、法令違反や不正行為などを未然に防止するための相談・通報窓口として、グループ共通で利用が可能な「東京建物グループヘルプライン」を設置しています。また、外部の弁護士事務所による受付窓口も設置し、相談・通報しやすい体制を整備しています。いずれもグループで業務に従事している、全ての従業員が利用できます。

各窓口で受け付けた相談・通報については、東京建物内部監査室（社長直轄の組織）に報告され、独立した立場で内容に応じて調査・事実確認等が行われます。

コンプライアンスアンケートの実施

東京建物グループでは、2009年より毎年、グループ従業員のコンプライアンスに関する意識や浸透度を定期的に把握・検証するため、コンプライアンスアンケートを実施しています。

2016年は、グループ全体で16社の従業員約6,300名を対象に実施し、回収率は71%でした。アンケート結果は、全体傾向とグループ会社ごとの特徴を分析したうえで、内部統制管理委員会に報告されるとともにグループ各社にフィードバックを行い、問題の未然解決、コンプライアンス体制への反映、コンプライアンス啓発活動に役立てています。

グループ概要

会社概要

会社名：東京建物株式会社

Tokyo Tatemono Co.,Ltd.

本社：〒103-8285

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物本社ビル

創立：1896年(明治29年)10月1日

資本金：924億円(2016年12月末現在)

従業員数：571名(2016年12月末現在)

連結従業員数：3,403名(2016年12月末現在)

東京建物グループの事業

東京建物グループは、ビル・住宅などの開発・販売からご入居後の管理、その他、さまざまな分野にわたり、法人のお客様、個人のお客様のさまざまなニーズに対応した商品・サービスを提供していきます。



ビル事業

都市の未来に貢献する街づくりを目指して、国際都市・東京を中心とした都市開発事業、ビル・商業施設運営事業を行っています。また、東京建物グループとして、施設運営業務、建物・設備管理業務、修繕工事業務等の幅広いプロパティマネジメントサービスを提供しています。プロフェッショナルとして、お客様に密着したサービスを徹底し、ハード・ソフトの両面において、安全で安心そして快適な空間を提供します。



住宅事業

「洗練」と「安心」をブランドアイデンティティとする「Brillia」シリーズを中心とした分譲住宅事業と、都心立地を中心に開発・運営を行う賃貸住宅事業を行っています。また、東京建物グループとして、ご入居後の管理業務・アフターサービス業務、修繕・リフォーム・仲介業務など、お住まいに関するさまざまなサービスを提供。末永く安心できる住まいをサポートします。



アセットサービス事業

CRE戦略サポート・仲介、賃貸管理、駐車場運営などさまざまな不動産有効活用メニューの提案およびマネジメントなど、東京建物グループが擁する幅広い分野のプロフェッショナルが最適なソリューションを提供します。



クオリティライフ事業

2009年にサービス付き高齢者向け住宅事業を開始し、2014年にはグループ会社を通じて訪問介護サービス事業と有料老人ホーム事業に参入しました。多様化する高齢者の皆さまのニーズに対応すべく、「自由」な住まいと「安心」の介護サービスを一体的に提供するシニア事業をグループで展開しています。



リゾート事業

1937年に湯河原で温泉付別荘地を分譲して以来、リゾートホテルの開発・運営などに積極的に取り組み、やすらぎの空間を創造してきました。ホテルおよびリゾート施設の運営などを行うリゾートホテル事業、ゴルフ場の運営・コンサルティングを行うゴルフ場事業、温浴事業を、グループ会社を中心に展開しています。



海外事業

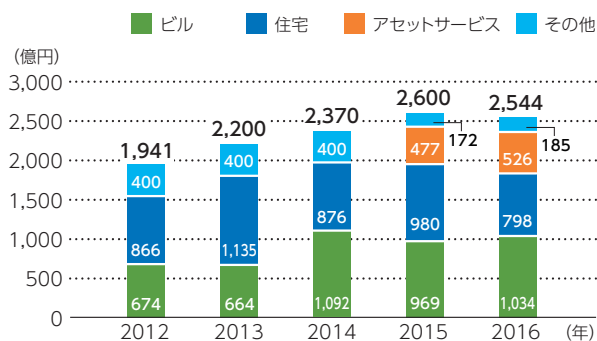
中国における最大手の不動産デベロッパーとの分譲住宅事業を中心に、海外での事業展開を図っています。また、今後の著しい成長が期待されるアジア新興国での事業機会を模索すべく新たな拠点を開設、グループのノウハウを活用し新たな事業機会の獲得を目指していきます。



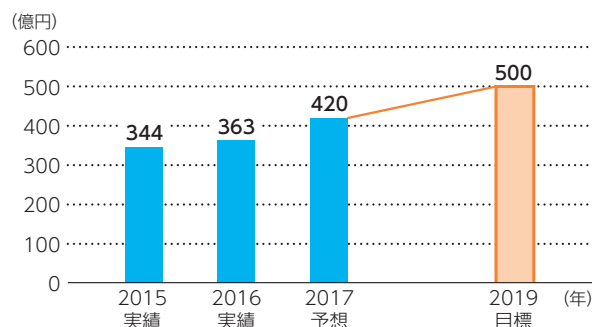
不動産ファンド事業

2007年の金融商品取引法の施行以来、不動産投資商品に対するお客様のニーズは高まり、また、多様化しています。東京建物グループでは、こうした声にお応えすべく、不動産投資商品「東京建物インベスト・プラス」シリーズの企画・販売や、不動産投資信託「J-REIT」などを通じ、さまざまなファンド事業を積極展開しています。

連結営業収益の推移



営業利益の成長のイメージ



グループ会社

東京建物不動産販売株式会社
 東京不動産管理株式会社
 東京ビルサービス株式会社
 株式会社プライムプレイス
 新宿センタービル管理株式会社
 株式会社東京建物アメニティサポート
 株式会社イー・ステート・オンライン
 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ
 日本レンタル保証株式会社
 日本パーキング株式会社

株式会社パーキングサポートセンター
 日本総合サービス株式会社
 東京建物シニアライフサポート株式会社
 株式会社誠愛苑
 東京建物リゾート株式会社
 東京建物(上海)房地產咨询有限公司
 Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.
 東京建物不動産投資顧問株式会社
 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
 東京建物キッズ株式会社

編集方針

東京建物グループは、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さまにお伝えする目的でCSR レポートを作成しています。全データを含む「CSRレポート詳細版」と一部掲載情報を抜粋して読みやすく再構成した「CSRコミュニケーションブック」の2種類を発行しています。

本コミュニケーションブックでは、多くのステークホルダーの皆さまにご理解いただけるよう、東京建物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、それに対する近年の取り組み事例を中心に情報開示項目の拡充に努めています。

掲載対象期間・範囲

2016年度(2016年1月1日から2016年12月31日)の活動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。環境データは各年度4月～翌3月で区切っています。

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「東京建物」、グループ全体の活動については「東京建物グループ」と表記しています。

制作担当部署

〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
 東京建物株式会社 広報CSR部
 TEL: 03-3274-1984

東京建物グループ CSR サイト



本冊子
CSRコミュニケーションブック



PDF
CSRレポート【詳細版】



東京建物 *120th*

