

信頼を未来へ、120年。  
東京建物グループ

# 東京建物グループ

## CSRレポート 2017 **詳細版**



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

グループ概要	P3
企業理念とCSR	P5
社長ごあいさつ	P6
<b>特集</b>	<b>P7</b>
特集1 東京建物のまちづくり活動	P8
特集2 着実に成果を上げる健康経営	P12
<b>安全・安心の取組み</b>	<b>P14</b>
品質・顧客満足度向上	P14
防災対応	P22
<b>環境への取組み</b>	<b>P24</b>
環境への取組み方針と体制	P24
環境負荷の削減	P28
有害物質の排出削減と管理	P32
周辺環境への取組み	P33
その他の取組み	P34
<b>社会変化への対応</b>	<b>P35</b>
女性の活躍	P35
少子高齢化	P37
集合住宅の老朽化と地域再生	P39
保育環境の整備	P41
<b>地域社会への貢献</b>	<b>P42</b>
地域支援（コミュニティ活動）	P42
Brilliaのコミュニティづくり	P44
街づくり	P45
教育・芸術支援	P47
その他の社会貢献活動	P49
<b>人材資源の活用</b>	<b>P51</b>
人材育成	P51
ダイバーシティ&インクルージョン	P53
ワークライフバランス	P54
<b>管理体制の整備</b>	<b>P56</b>
コーポレート・ガバナンス	P56
リスクマネジメント	P58
コンプライアンス	P59

#### 【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種類を作成し、Webサイトに掲載しています。本レポートでは、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組み事例を中心に情報開示項目の拡充に努めています。「特集」では、ステークホルダーの皆さまに特にお伝えしたい、東京建物グループの特徴的な取組みを掲載しています。また、「社会変化への対応」では、東京建物グループが近年の社会変化に対して重点的に取り組んでいる事業活動を報告しています。

#### 【発行日】

2017年3月

#### 【掲載対象期間】

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。

#### 【掲載対象範囲】

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

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

# 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。未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。

## 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

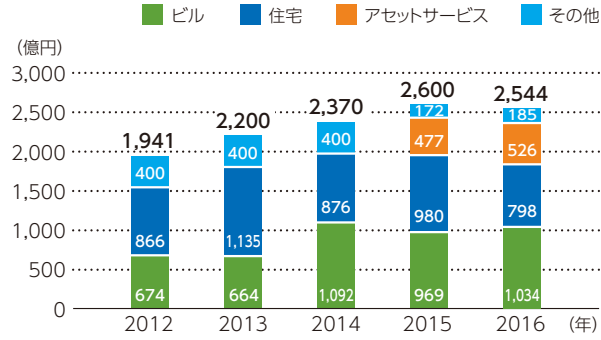
株式会社つなぐネットコミュニケーションズ  
 日本レンタル保証株式会社  
 日本パーキング株式会社  
 株式会社パーキングサポートセンター  
 日本総合サービス株式会社  
 東京建物シニアライフサポート株式会社  
 株式会社誠愛苑

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

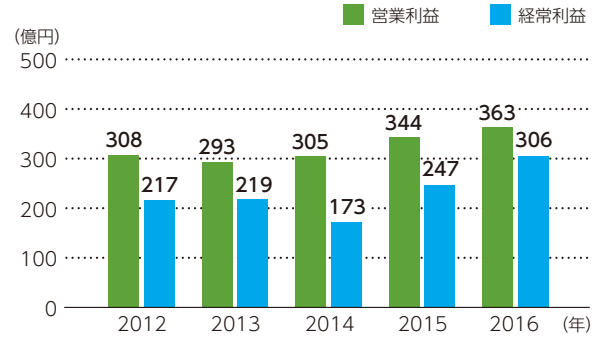
## 業績ハイライト

### 連結業績推移

#### ●営業収益の推移

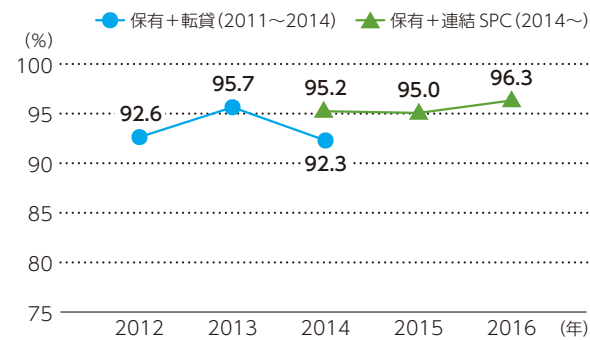


#### ●営業利益・経常利益の推移

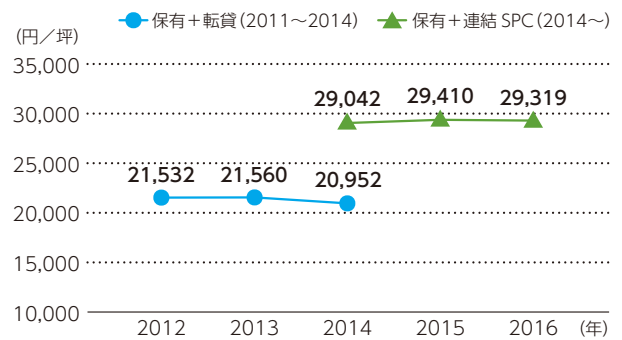


### ビル事業

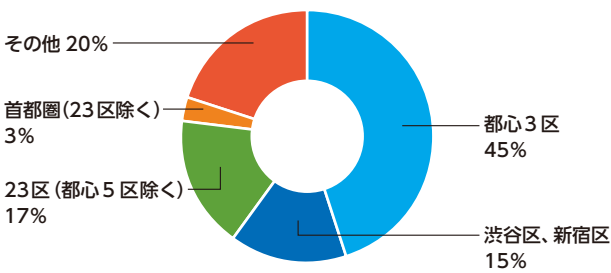
#### ●保有ビル期末稼働率の推移



#### ●保有ビル期末平均賃料の推移

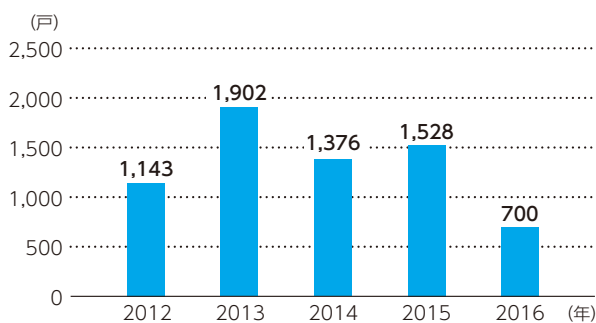


#### ●地域別賃貸面積(2016年12月31日現在)

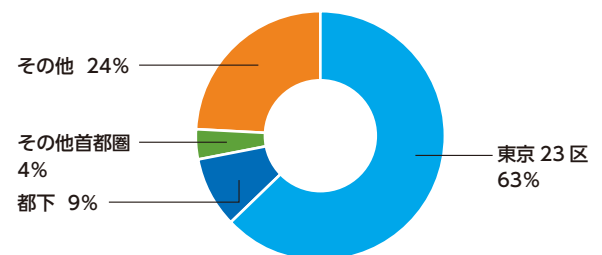


### 住宅事業

#### ●マンション計上戸数の推移



#### ●2016年計上物件地域分布(分譲マンション)



目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取り組み	環境への取り組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

# 企業理念とCSR

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

## 企業理念

### 「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

## 企業姿勢

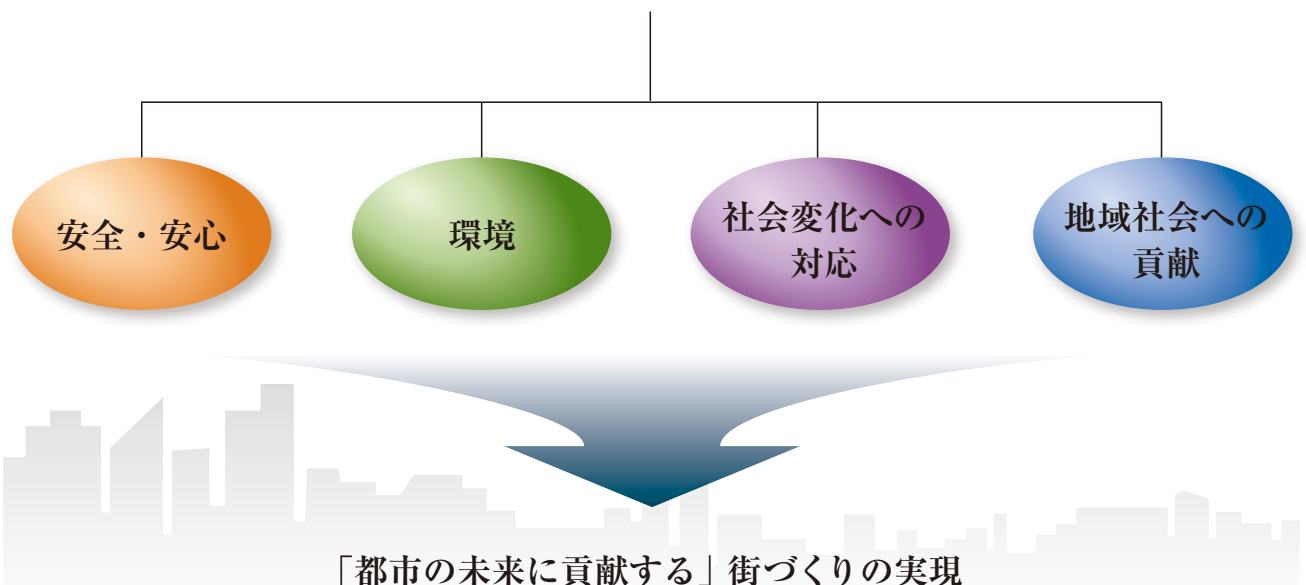
- 私たちは、豊かな夢のある暮らしを応援します。
- 私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。
- 私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

## CSRの考え方

東京建物グループのCSRとは、企業理念および企業姿勢に基づき、「都市の未来に貢献する」街づくりを実現していくことです。そのために、「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。

### 東京建物グループのCSRのイメージ

## 「信頼を未来へ」



# 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、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**



特集  
1

P8 まちの一員として参加する  
東京建物のまちづくり活動



特集  
2

P12 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



## 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

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減りました。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



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 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、町会の習わしや神輿の着方、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神輿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捧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。

参加者の神輿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



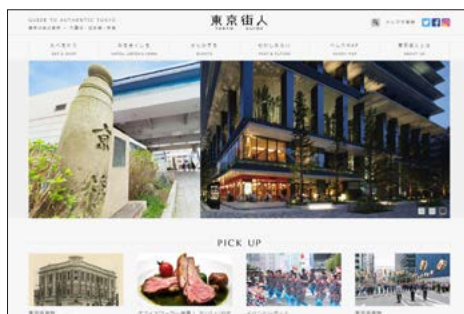
### 地域から外への発信

## 歴史と現在を発信する「東京街人」

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/>

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 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縵を着て参加。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→P42

### 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  
「地域支援」→P42

### 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  
「防災対応」→P22

## 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。

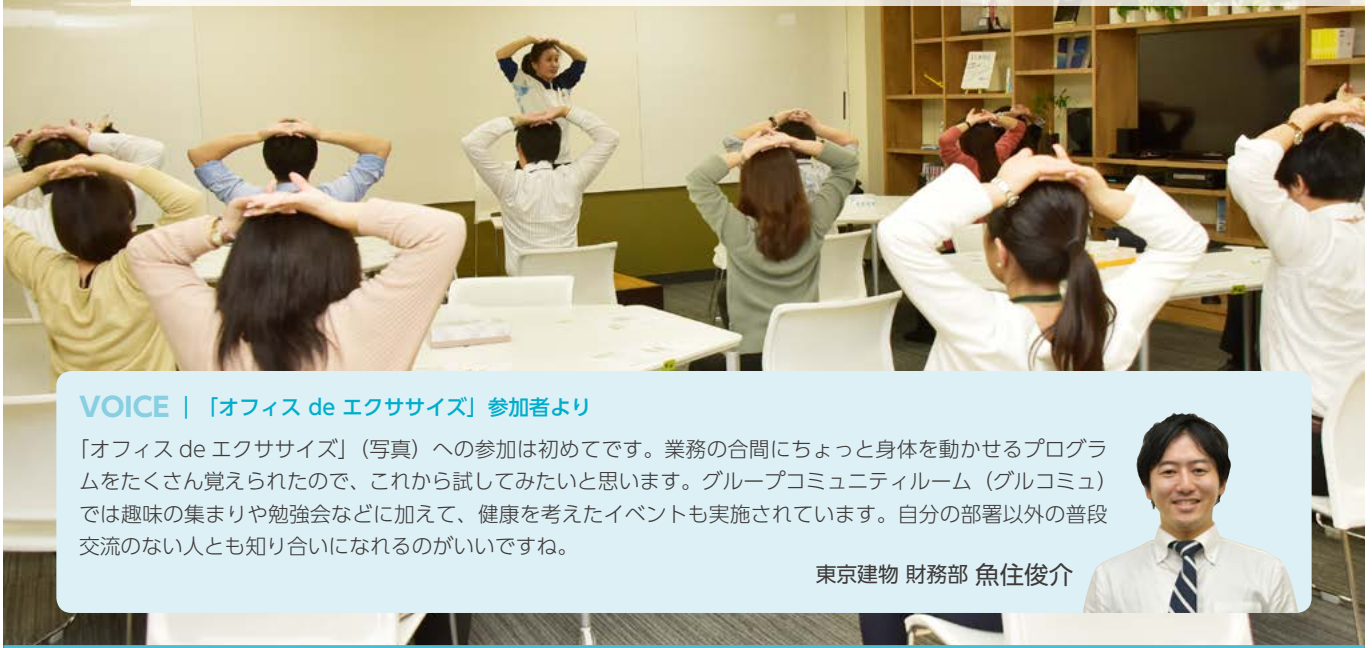
計画中の「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」完成イメージ (→P45)



目次	社長ごあいさつ	<b>特集</b>	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

特集  
2

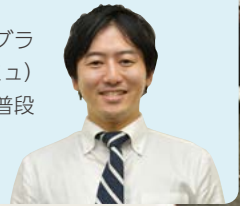
# 健全なサービスは健康な従業員に宿る 着実に成果を上げる健康経営



**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→ P54

## 残業時間削減の取組み

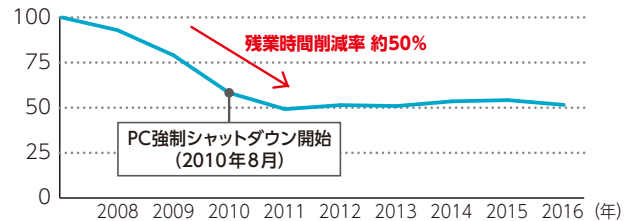
近年、長時間労働による身体やメンタルへの悪影響が社会的な問題となっており、働き方を変えて仕事の効率を上げ、時間外労働時間(いわゆる残業時間)をできるだけ減らそうという流れがあります。

残業時間削減率  
**約50%**

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えます。

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

## CONTENTS

品質・顧客満足度向上	P14
防災対応	P22

## 品質・顧客満足度向上

### ビル事業における品質

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も重要です。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(→ P.15)

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。ソフト面のサービス品質の維持とテナント様の要望・クレームの早期発見・対応を目指す。

#### ③表彰制度による積極的な改善(→ P.15)

ビル事業に携わる全関係者を対象とした表彰を年1回実施。好事例の共有とモチベーション向上による現場の活性化を目指す。

#### 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。

### ビル事業における研修制度

ビル事業に携わる従業員として必要となる専門知識の習得を目的とした各種勉強会の開催だけでなく、最新市場動向の把握、ホスピタリティ・マナーの習得、災害リスクと対応策の理解といったさまざまな研修を実施しています。2016年は、顧客満足度に関する研修を開催。テナント様がビル側に求めていることや同業他社と比べた優位点・劣位点を共有し、ビル運営の改善に生かしています。オフィスビルの管理に対する知識を深めることで、トラブルのない円滑なビル運営と顧客満足度向上につながる視点・スキルを身につけることを目指しています。



研修の様子

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 顧客満足度調査に基づく改善

ビル事業では、オフィスビルにご入居いただいているテナント様に対して定期的に顧客満足度調査を実施しています。「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によってニーズを把握し、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ていきます。

### ●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



【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」による現場品質の向上

「Human Building大会」は、東京建物グループでビル事業にかかわる全社が参加して情報共有とコミュニケーションを図るイベントです。

ビル事業の経営方針の説明・共有だけでなく、お客様の「安全・安心・快適」を実現し、東京建物ビル事業の合言葉「Human Building」を体現したさまざまな優秀事例が紹介され、年1回の表彰も本大会で行われます。好事例を共有すること、人の交流を進めることによって、よりお客様の「安全・安心・快適」につながる改善ができることが期待されます。

2013年10月に第1回を開催して以降、継続的に開催しており、2016年1月に開催した第7回大会では、約370名が参加しました。



「Human Building大会」の様子

### TOPICS

#### 改善の取り組みを評価する「グッドジョブアイデア賞」

ビル管理を行う東京不動産管理では、現場力の向上を通じて顧客満足度を高めるために、社内有志の発案で2015年から「グッドジョブアイデア賞」の運用を開始しました。

各現場で行われている多くの「カイゼン活動」を専用シートに書き込んで集めることで、「カイゼン」への意識を高めます。さらに活動を共有することで現場力を高め、顧客満足度の向上につなげていきます。

支社・支店・緊急対応センター・品質管理部で四半期ごとに対象事案の選定・表彰を行っており、2016年は年間377件の事例が集まり、その内の258件・627名を表彰しました。

また、支社・支店・緊急対応センター・品質管理部から代表する事例を選定して発表する「グッドジョブアイデア大会」を毎年開催。大会では選ばれたカイゼン事例を発表、共有することで「カイゼン」への意識を高めるとともに、好事例について全社展開を図っています。

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 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」の品質向上

「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。「緊急駆付けサービス」などの急を要するものはすぐに指定協力会社を手配、契約やアフターサービスの相談などは東京建物グループの各担当者に取り次ぎます。

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。2014年から展開していたこのサービスは関東圏のみを対象としていましたが、2016年4月より関西圏でも対応を開始しました。今後は「Brillia オーナーズダイヤル」をお客様とのコミュニケーションツールとして大いに活用し、サービス内容や品質をさらに高めていきます。

### 多種多様な質問対応・サービスの窓口を一本化した「Brillia オーナーズダイヤル」



## 住宅事業における品質

「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

「Brillia」は品質マネジメントシステムの国際規格であるISO9001を、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取得しています。定められたルールに則って各段階で品質をチェックし、適切にお客様に伝えるシステムを構築しています。

### ●住宅性能表示制度の利用

住宅の品質を、共通の「ものさし」で評価・表示するのが住宅性能表示制度です。これは「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づいて、国土交通大臣に登録した第三者機関が、公正かつ客観的に評価します。東京建物グループでは、住宅性能表示制度を積極的に活用し、一定の性能等級を満たすこととしています。

### ●約1000項目の品質チェックリスト

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。このリストは各物件からの運用フィードバックを受け、年6回のアフターサービス部門からのフィードバック会議、品質管理検証会議を経て、毎年更新されています。

### ●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ています。



目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心のお取り組み	環境への取り組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

Webでは、建築中の状況を「建築レポート」「施工状況レポート」で公開。構造体をご確認いただく「建築現場見学会（→P.17）」、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。

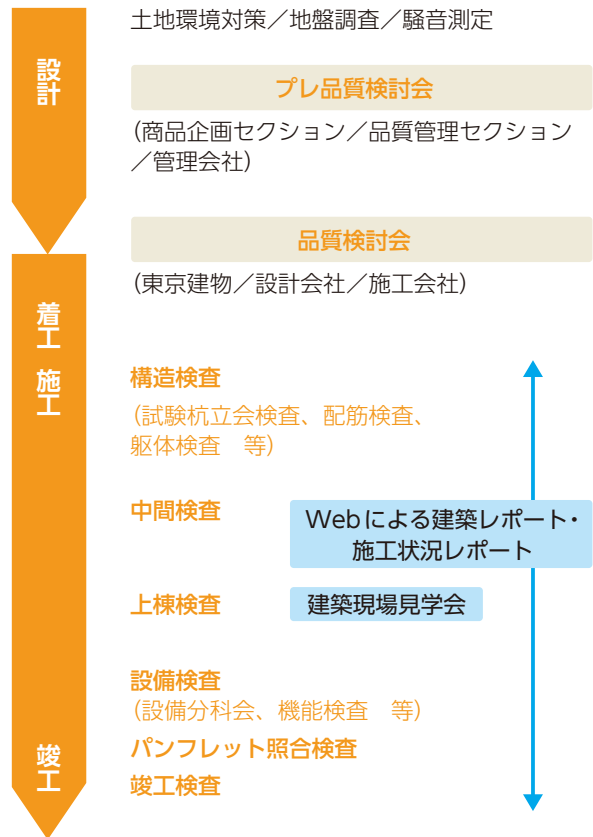
#### ●アフターサポート

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（→P.18）、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」（→P.16）、売却時の品質を保証する「Brillia 認定中古マンション制度」（→P.18）などを実施しています。

#### ●防犯・防災品質

「Brillia」では、独自の防犯ガイドラインに基づいて設計、設備選定を行っており、高いレベルでの防犯対策を実施しています。また、「そなえる」「まもる」「たすけあう」という3つのコンセプトから成る「Brillia 防災ガイドライン」を策定し、総合的な防災対策を実施しています（→P.23）。

#### 竣工までの品質管理



### 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。



躯体・コンクリート面の現場見学

#### 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のを感じています。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

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## Brilliaのアフターサポート長期点検サービス

[Brillia]では、マンション完成後のアフターサポートにおいて「業界団体の基準を大きく上回るアフターサービス基準」を設定しています。2年目までの定期補修に加え、東京建物アメニティサポートによる年1回の建物目視点検、住戸設備機器の作動確認などの無料点検を10年目、15年目、20年目に行います。また、住戸設備機器(給湯器、レンジフード等)についても、メーカー保証期間にかかわらず5年の長期保証を設け、「住んでからの安心」の強化に努めています。

※住戸無料点検と建物目視点検は東京建物アメニティサポートが管理業務を受託している場合に限ります。

### アフターサポートのイメージ



## 「Brillia 認定中古マンション制度」により安心できる住まいを実現

東京建物グループは、「Brilliaの売却・購入を検討しているお客様に、どうすればより安心して取引をいただけるか」をテーマに、グループ一体となってこのサービスを開発しました。



[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「Brillia 認定中古マンション」認定証を発行します。通常は売主様が負う瑕疵担保責任(3ヶ月間)の一部と、住宅設備機器の修復義務(7日間)の一部について、第三者機関が最長5年間\*保証します。これらにかかる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。

この認定制度は、中古住宅の付加価値を高め、中古住宅市場の可能性を広げるという点が評価され、不動産流通会社として初めての「グッドデザイン賞 ビジネスイノベーション

ン・ビジネスモデル部門」を2012年に受賞しました。保証期間も制度開始当初の6ヶ月間から最長5年間に延長するなど、改善を継続しています。

「Brillia」の中古取引において、住宅設備機器の事前検査を実施し、引渡後の不具合を最長5年間無料で保証します。

	<b>最長 5年</b>		<b>¥0</b>
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	お客様費用負担なし

<b>売主様 メリット</b> 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。	<b>買主様 メリット</b> 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」です。
--	--

※保証期間は建築後年数によって異なります。

「Brillia 認定中古マンション制度」について詳しくはこちら  
<http://brillia.com/brillia/promise/chuko/>

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## リノベーションにも安心を提供する「Brilliaのリノベーション」

新築から時が経ち、時代に合わなくなった住居をリノベーションして新たな価値を付加することで、販売が可能になり、住宅ストックの有効活用につながります。

「Brilliaのリノベーション」は、明瞭な価格設定で選べる2つのリノベーションプランを用意したパッケージ型フルリフォームです。工事や設備ごとに「定価」を決めることで不透明さを排除し、安心して依頼することができます。また、2年間の内装保証と5年間の設備保証という、新築の「Brillia」と同じ基準の長期アフター保証も備え、新築の「Brillia」と同じ「住んでからの安心」を提供します。

### ●2つのリノベーションプラン

#### ①ベーシックリノベーション：

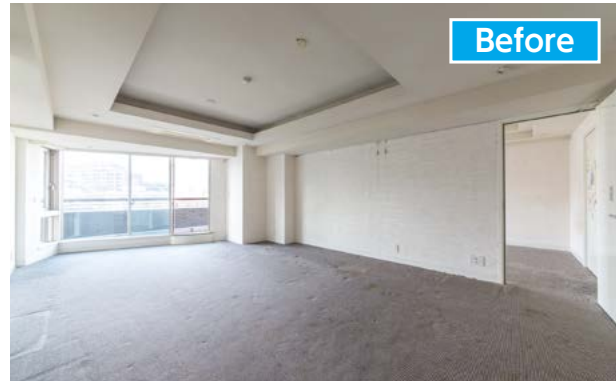
間取りはそのまま。室内の内装や設備を更新する。

#### ②スケルトンリノベーション：

間取り変更が可能。配管のリニューアルなど見えない部分の性能まで向上可能。

「Brilliaのリノベーション」について詳しくはこちら

<http://brillia.com/renovation/>



リノベーション前後の例（スケルトンリノベーション）。仕切り壁を取り除いて広いリビングに間取りを変更

## 中古住宅売買にかかわるあれこれをサポートする新サービス「Sumai's Select」

東京建物不動産販売は、住まいの売却・購入を希望されるお客様をサポートする「Sumai's Select」サービスを開始しました。

スムーズで安心な中古取引を実現する『売買サポート』サービスに加え、住宅の売買を考えるとときに必要になる「引越し」や「クリーニング」等、売買前から引渡し後までをサポートする『くらしサポート』をご用意。お客様にさらなる安心と付加価値のある仲介サービスの提供が可能になりました。

「Sumai's Select」について詳しくはこちら

<http://sumai.goodnews.jp/support/>



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## マンション管理を学び交流する「Brillia研修センター」

マンションの管理を主な業務とする東京建物アメニティサポートでは、マンションに関わる全ての人を対象にしたコミュニケーション施設として「Brillia研修センター」を社内に設置しています。

2016年1月に設備等を一新してリニューアルしたセンターは、マンションの管理事務室や消防設備、給排水設備・配管など実際にある設備を備え、管理員や清掃員、マネージャーなどに対して、幅広く専門的な研修を行っています。また、新任理事長を対象としたセミナーや大規模修繕工事セミナーなど、マンション管理組合運営に役立つセミナーを開催しています。

さらに、センターは職業能力開発促進法に基づく東京都の職業訓練校の認定を受けており、質の高い職業訓練によって新たなマンション管理員を育成します。



実際に使用される設備・器具・建材を使用して研修します

## 社内表彰制度「Brillia Design Award」

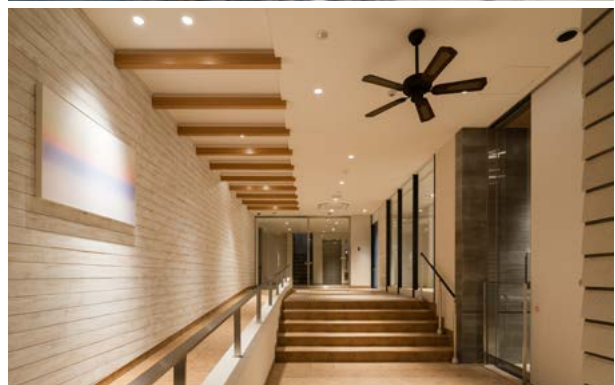
Brilliaブランドが継続的に高い評価を得ていくためにはブランドアイデンティティである「洗練」と「安心」を常に向上させていかなければなりません。

そこで、「Brillia」の「洗練」の向上を図るために、毎年1月から12月までの1年間に竣工したマンションを対象としてデザインを評価し、優秀な物件を表彰するのが「Brillia Design Award」です。

審査は、①全体計画、②外観、③アプローチおよびエントランス、④ランドスケープ、⑤その他ポイント、の5項目について、デザイン上注力した内容が高いレベルで実現できているかどうかを、東京建物グループ住宅部門の従業員が相互に評価します。

この制度を通じて優良事例を共有し、次の物件に反映していくとともに、東京建物グループ従業員のデザインに対する意識とモチベーション向上にもつなげることを目的としています。

「Brillia Design Award 2016」(2015年竣工物件)は、最優秀賞を「Brillia 湘南本鵠沼」、優秀賞を「Brillia 上野松が谷」が獲得しました。



湘南の風土をとり込んだデザインが評価された「Brillia 湘南本鵠沼」の全景とエントランス

目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取り組み	環境への取り組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

## リゾート事業における取り組み

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ナーリゾートは、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。



充実したアメニティ

## 防災対応

### 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。

「東京スクエアガーデン」では、中央区帰宅困難者支援施設運営協議会に参画しています。通常のビル管理要員の人数では受入時に人員が不足することから、受け入れた帰宅困難者から支援者を募り、支援施設の運営にご協力いただくことを想定し、マニュアルを整備しています。

「大手町タワー」では、地下鉄各線の手町駅につながる大空間「プラザ」で帰宅困難者の受け入れを想定した物資備蓄などを行っています。



支援者と協力して帰宅困難者の受け付けをする訓練

### 自衛消防訓練・救命講習

東京建物の管理するビルは、安全安心への取組みの一環として、自主防災体制の強化を目的に、年1～2回、自衛消防訓練を実施しています。この訓練では、所轄消防署の指導を仰ぎながら、地震および火災発生時の初動対応、初期消火、救出救護、傷病者搬送、避難要領など、実践的な訓練を実施しています。

また、東京建物の自衛消防隊は日頃から訓練を重ねており、日本橋消防署主催の「自衛消防訓練審査会」に長年出場し、2006年、2012年、2016年の3回にわたり優勝しています。さらに、応急手当などの救命講習を修了した社員が東京建物は227名、東京不動産管理は454名(2016年10月30日現在)おり、東京消防庁から救命講習受講優良証の交付を受け、応急手当奨励事業所になっています。

これらの活動が認められ、2016年に東京建物と東京不動産管理は、東京消防庁から予防部長賞(自衛消防の組織業務適切功労部門)を受賞しました。



自衛消防訓練



救命講習



日本橋消防署 秋の火災予防運動行事「防火のつどい」での表彰式と表彰状



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 解体予定ビルでの実践的な消防訓練

通常、消防訓練では屋外の開けた場所でしか消火器の噴射や放水訓練をすることができません。火災が発生することの多い屋内で訓練が実施できれば、有意義な訓練になることが期待できます。

東京建物グループでは、2016年4月、初の取組みである解体予定ビル(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実施しました。東京不動産管理の社員約150名が参加し、普段はできない室内での粉末消火器の実放射や屋内消火栓の実放水などを行いました。さらに、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。麹町消防署長からは「今回の訓練は日常では体験できない訓練内容であり、大変有意義な訓練であった」と感謝の言葉をいただくとともに感謝状を受領しました。



屋内での消火訓練



壁を破壊しての救助訓練

### 担当者の声：実践で災害への強さを身につける

災害発生時、迅速・的確な対応をとるためには「頭でなく体で覚えること」が重要と言われています。今回の訓練は、まさに消防設備の操作要領などを体得する絶好の機会となりました。今後も継続することにより、自信に裏打ちされた「災害に強い社員」の育成につながるものと考えています。



東京不動産管理 品質管理部  
小野田 好造

## 「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、「ハード(マンションの防災・減災機能)とソフト(住民の防災意識の向上、自助&共助)」を軸としてさまざまな防災・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。

平常時の安全対策としては、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・減災対策としては、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。

避難共助対策としては、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。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。



Brilliaオリジナル防災リュック

# 環境への取組み

<b>CONTENTS</b>	環境への取組み方針と体制	P24
	環境負荷の削減	P28
	有害物質の排出削減と管理	P32
	周辺環境への取組み	P33
	その他の取組み	P34

## 環境への取組み方針と体制

### 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

### 環境への取組みを推進する方針と体制

東京建物グループでは「グループ環境方針」のもと、ビルの建設・運営管理を含むビル事業とBrilliaブランドをはじめと

する住宅の開発事業という、それぞれの事業特性にあわせたマネジメント体制を構築しています。



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## ●ビル事業

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。

[CASBEE®について詳しくはこちら](http://www.ibec.or.jp/CASBEE/)  
<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

## ●住宅事業

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」を策定しました。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。

## ●その他の事業

その他の事業およびグループ会社では、グループ環境方針に沿って、各事業ごとに環境ガイドラインを定め、環境に配慮した事業展開を行っています。

## TOPICS

### 「Brillia 環境配慮型すまいガイドライン」

#### ●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。

#### ●環境性能の格付

どの程度の環境配慮性能を備えたマンションとするかを客観的に判断するため、レベル1・2という2段階の環境性能を設定しています。各レベルは住宅性能評価制度の等級、CASBEE®、東京都マンション環境性能表示の取得で評価します。さらなる高度な環境配慮として、オプション仕様も設定しています。

東京都マンション環境性能表示	
	建物の断熱性 ★★★
	設備の省エネ性 ★★★
	太陽光発電・太陽熱 ★★★
	建物の長寿命化 ★★★
	みどり ★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいたものです。 **2014年度基準**

環境性能		レベル1 (標準水準) ※1	レベル2 (高水準) ※2
1) 住宅性能評価制度	劣化の軽減	等級3	等級3
	断熱等性能等級	等級4	等級4
	一次エネルギー消費量等級	等級4	等級4
2) CASBEE®		B+ ~ A ランク相当	A ~ S ランク相当
3) 東京都マンション環境性能表示		★10個以上	★13個以上

※1 レベル1 (標準水準)：東京建物が開発する分譲マンション全体に展開するレベル

※2 レベル2 (高水準)：東京建物が開発する分譲マンションのうち、立地等の建物条件によって対策ごとに個別に展開するレベル (取組みを適宜選択)

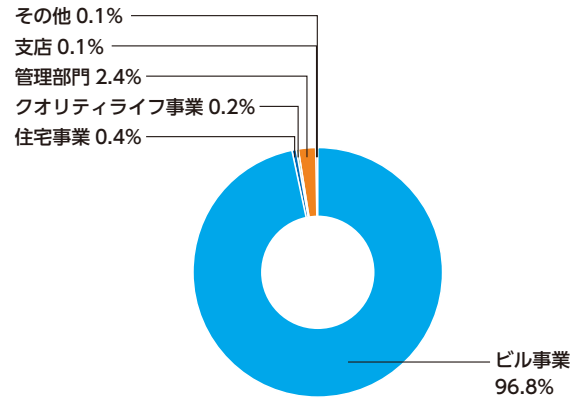
## ビル事業の環境実行計画

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もの）

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

東京建物グループの事業別エネルギー使用割合（2016年）



### 環境実行計画

取組み分野	取組み内容
1. 開発による省エネルギー	<p>新築ビルの計画時に、物件特性とのマッチング・コスト・アピール度を吟味した上で環境省エネ技術を設計仕様に盛り込む（屋上緑化、雨水再利用、テナントエネルギー見える化等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「CASBEE®」 - 新築最新版の自己評価における目標値 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市開発諸制度等を活用する大規模物件：S ランク</li> <li>・上記以外の場合：A ランク</li> </ul> </li> <li>● PAL * 低減率・ERR・BEI の目標値*1*2*3 <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都都市開発諸制度を活用する場合：制度活用方針に従った段階</li> </ul> </li> </ul>
2. 更新による省エネルギー	省エネルギーにつながる設備への更新（照明 LED 化、高効率ヒートポンプへの更新等）
3. 運用改善による省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>①エネルギー管理システム導入による毎月のエネルギー管理</li> <li>②共用部空調温度管理の徹底</li> <li>③ BEMS *4 導入事業所での BEMS の活用</li> <li>④設計性能を最大に発揮する管理を実現するための情報共有</li> <li>⑤前年のエネルギー使用状況の分析・講評</li> <li>⑥外部機関によるエネルギー診断の実施</li> </ul>
4. 環境投資金額と省エネルギー量の把握	工事履歴の管理システムを活用し、投資金額と省エネ量を毎年集計する
5. テナントとの協働	<ul style="list-style-type: none"> <li>①夏期・冬期の節電</li> <li>②節電案内パンフレットの配布</li> <li>③環境・エネルギーに関する情報を定期的に配布</li> <li>④総量削減制度対象事業所で省エネ推進協議会を年 1 回開催</li> </ul>
6. 廃棄物のリサイクル推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>①リサイクル・リユース商品の採用</li> <li>②管理の徹底と分別用ごみ箱提供によるリサイクル率の維持</li> <li>③新しいリサイクル方法の検討</li> <li>④処理工場の定期視察</li> <li>⑤テナントと分別推進協議会を開催</li> </ul>
7. 温暖化防止対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>① CO<sub>2</sub> 排出量削減</li> <li>② CO<sub>2</sub> 排出係数の少ない電力の検討</li> <li>③空調フロンの適正管理と処理</li> </ul>

\*1 PAL \* 低減率 (Perimeter Annual Load) : 建物外部からの熱負荷を建物内部までにどのくらい低減できるかの指標。建物の断熱・遮熱性能を表し、この値が大きいほど性能が高い

\*2 ERR (Energy Reduction Ratio) : 設備システム全体のエネルギー低減率。設備の省エネ性能を表し、この値が大きいほど性能が高い

\*3 BEI (Building Energy Index) : 空調・換気・給湯・照明・エレベーターの5つの設備による一次エネルギー消費量を評価する指標。値が小さいほど設計上のエネルギー消費量が少ない

\*4 BEMS (Building Energy Management System) : ビルのエネルギー管理システム

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 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<sup>®</sup>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/>



## 環境負荷の削減

### 環境や社会への配慮を証明する「DBJ Green Building認証」の取得

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」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、スコアリング結果に基づき1つ星から5つ星までの5段階のランク\*で認証します。

東京建物は、不動産を取り巻くステークホルダーからの社会的要請、テナント様のニーズの多様化等に対応し、これからの環境・社会的な影響にも配慮した不動産の開発を行っています。

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

「DBJ Green Building認証」について詳しくはこちら

[http://www.dbj.jp/service/finance/g\\_building/index.html](http://www.dbj.jp/service/finance/g_building/index.html)

#### 「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 
「東京スクエアガーデン」 (東京都中央区京橋)	2016 
「大手町タワー」 (東京都千代田区大手町)	2016 
「東京建物日本橋ビル」 (東京都中央区日本橋)	2016 
「SMARK (スマーク)」 (群馬県伊勢崎市)	2016 
賃貸レジデンス「アパーツメントタワー勝どき」 (東京都中央区勝どき)	2016 



SMARK

### 「創エネ」太陽光発電事業

東京不動産管理は、東京建物グループの不動産管理会社としてビルメンテナンスや運用、修繕工事の提案などを行っています。また環境事業として、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」事業にも取り組んでいます。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。

#### 東京不動産管理が運営する太陽光発電所

名称 (所在地)	発電容量	稼働年月
小山太陽光発電所 (栃木県小山市)	785kW	2013年 2月
常総太陽光発電所 (茨城県常総市)	672kW	2014年 9月
鳩山太陽光発電所 (埼玉県比企郡鳩山町)	1,908kW	2015年 3月
栃木平井太陽光発電所 (栃木県栃木市)	1,559kW	2015年 3月
栃木西方太陽光発電所 (栃木県栃木市)	1,884kW	2015年 6月
白河太陽光発電所 (福島県東白川郡棚倉町)	2,034kW	2015年11月
東広島太陽光発電所 (広島県東広島市)	1,086kW	2015年12月
いわき太陽光発電所 (福島県いわき市)	2,454kW	2016年3月増設



いわき太陽光発電所(全体)

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 高効率でクリーンな住設備機器の導入

「Brillia 環境配慮型すまいガイドライン」のコンセプトの一つにあるように、「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ています。住戸内の照明にはLEDを採用、断熱性の高い窓ガラス、節水タイプのトイレなど、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。

## グリーン電力証書による再生可能エネルギーの利用

東京建物グループでは、2016年5月からBrilliaブランドのマンションモデルルームにおいて使用する電力を、グリーン電力証書の枠組みを利用して100%再生可能エネルギーに切り替えました。2016年は約34万kWhの電力を証書化しています。

また、商業施設におけるイルミネーションやイベントの一部にも、再生可能エネルギーによって得られるグリーン電力証書を活用しています。経済産業省資源エネルギー庁が主催する「グリーンパワークリスマス」にも2011年から5年連続して参加しており、2016年はSMARKをはじめとする8施設がクリスマス期間中に実施するイルミネーションやイベントで使用する電力の一部に、グリーン電力証書を活用しました。



モデルルームに設置されているお知らせ

## 環境データ

ビル事業では、環境実行計画に基づくエネルギー管理を遂行し、東京建物が保有・運営するオフィスビルの環境負荷削減に取り組んでいます。

※報告対象ビル数は年ごとに変動します。

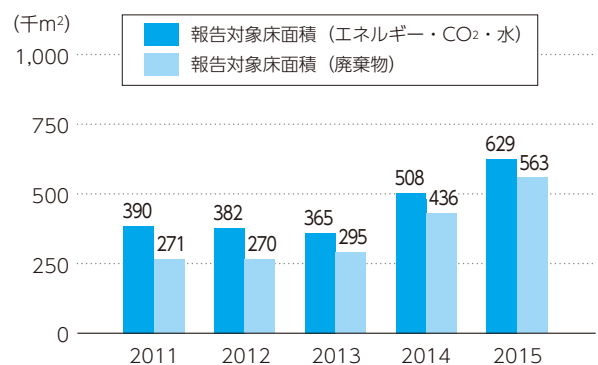
### 【集計範囲について】

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。

今回のレポートから報告対象施設の範囲を変更し、省エネ法に基づく対象施設を集計範囲（廃棄物についてはこれらの一部）としました。これに伴い、実績データについては、過去にさかのぼって再計算しています。

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（CO<sub>2</sub>）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取り組んでいます。

### 報告対象床面積（基本原単位）の推移



※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。

## 集計対象範囲

### エネルギー・CO<sub>2</sub>・水

		2011	2012	2013	2014	2015
全体	対象施設数 (施設)	53	51	43	48	57
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	390	382	365	508	629
商業施設	対象施設数 (施設)	2	2	2	1	1
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	114	114	113	111	111
オフィスビル	対象施設数 (施設)	33	31	25	32	39
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	243	238	223	371	492
その他	対象施設数 (施設)	18	18	16	15	17
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	33	30	29	26	26

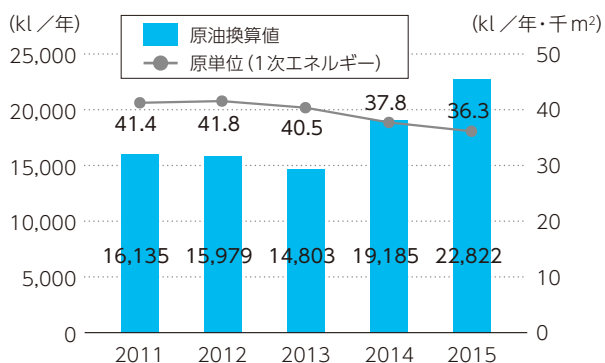
### 廃棄物

		2011	2012	2013	2014	2015
全体	対象施設数 (施設)	18	19	19	20	26
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	271	270	295	436	563
商業施設	対象施設数 (施設)	1	1	1	1	1
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	111	111	111	111	111
オフィスビル	対象施設数 (施設)	16	17	17	18	24
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	146	145	170	311	438
その他	対象施設数 (施設)	1	1	1	1	1
	基本原単位 (千m <sup>2</sup> )	14	14	14	14	14

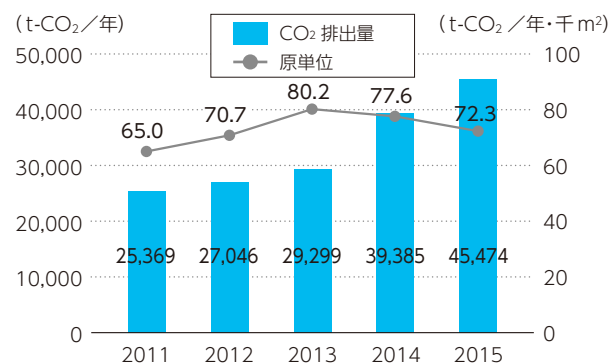
### ●ビル事業における省エネルギー・CO<sub>2</sub>排出量削減の取組み

省エネルギーの取組みにおいては、よりエネルギー効率の高い設備への改修と設備機器の運用改善という2通りのアプローチから取り組むとともに、テナント様への啓蒙活動を実施しています。報告対象ビルにおけるエネルギー使用状況・二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)排出状況は次の通りです。

#### エネルギー使用量の推移



#### CO<sub>2</sub>排出量の推移



### 設備改修による取組み

- ・高効率空調機への更新
- ・LED照明への更新

### 運用方法の改善による取組み

- ・バックヤード照明の消灯・間引き
- ・テナント様との協働による専有部照明の間引き
- ・空調温度の緩和
- ・空調立ち上げ時間の適正化
- ・夏季暖房便座の電源OFF
- ・夏季電気温水器の電源OFF

### 本社ビルでの省エネ

- ・昼休みの照明消灯
- ・クールビズの導入による夏季空調温度の緩和
- ・LED照明の導入
- ・タスク・アンビエント照明の導入
- ・常用照明の間引き点灯

地球温暖化対策報告書はこちら

<http://www8.kankyo.metro.tokyo.jp/ondanka/>

2009年度実績分から、東京都環境確保条例に基づく「地球温暖化対策報告書」を提出しています。

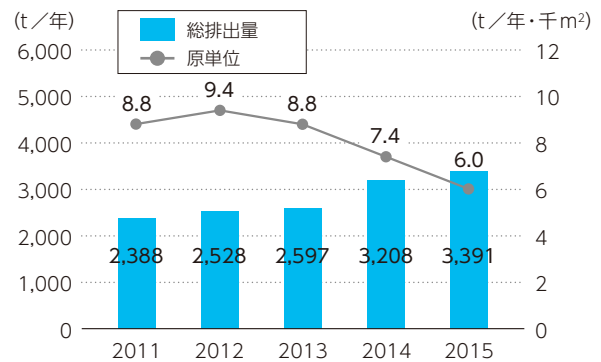
### ●ビル事業における廃棄物削減の取組み

報告対象ビルにおいては、廃棄物の分別やリサイクルの強化などの取組みを通じて、廃棄物を抑制しています。

#### 廃棄物削減の取組み

- ・分別の徹底によるリサイクル率向上
- ・使用済み蛍光管・乾電池のリサイクル処理
- ・廃棄物処理場の実施確認
- ・テナント様向けのごみ分別推進会議の開催
- ・ペットボトルキャップのリサイクル推進

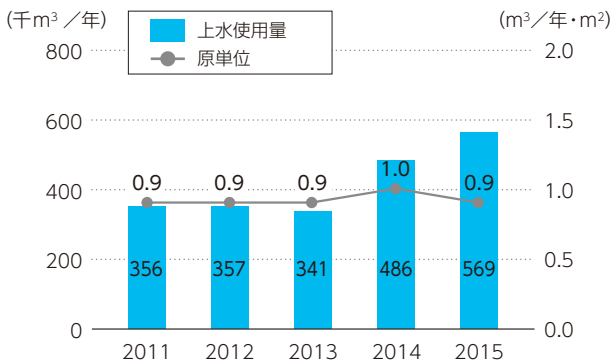
### 廃棄物排出量の推移



### ●ビル事業における水資源への取組み

節水器具への更新、自動洗浄装置の導入などにより、水使用量削減に取り組んでいます。

### 水使用量の推移



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 有害物質の排出削減と管理

### アスベスト対策

2005年7月、石綿障害予防規則が施行され、事業主は従業員を就業させる建築物で吹付けアスベスト等の飛散する恐れがある場合、除去・封じ込め・囲い込み等の措置をすることが義務づけられました。

東京建物グループでは、全ての保有ビルにおいて、アスベ

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

### フロンの適正処理

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、ビル解体時等においては、回収した空調機のフロンを適切に破壊処理しています。

### シックビル対策

2003年7月に施行された改正建築基準法により、ビルのシックハウス対策に関わる規制が定められました。

東京建物グループでは、テナント様をはじめとする建物入居者の健康を維持するために、建築基準法の規定とは別に、建物において発生するシックハウス症候群の主な原因物質

であるホルムアルデヒド発散製品の使用を禁止し、ホルムアルデヒド対策基準を定めています。この基準に沿って新築ビルではホルムアルデヒド濃度を測定し、室内環境の安全性を確認しています。

### PCB管理

東京建物グループが保有する各ビルで使用しなくなったPCB入りの電気機器(トランス、コンデンサ、安定器)は、指定されたビルのPCB保管室に集約管理することで、紛失

や漏油事故等のリスクを低減しています。2017年4月に専門処理業者により、現在保管している微量PCB廃棄物の廃棄処理を実施する予定です。



## 周辺環境への取組み

### 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やABINC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。

#### 生物多様性に関連する第三者認証の取得例

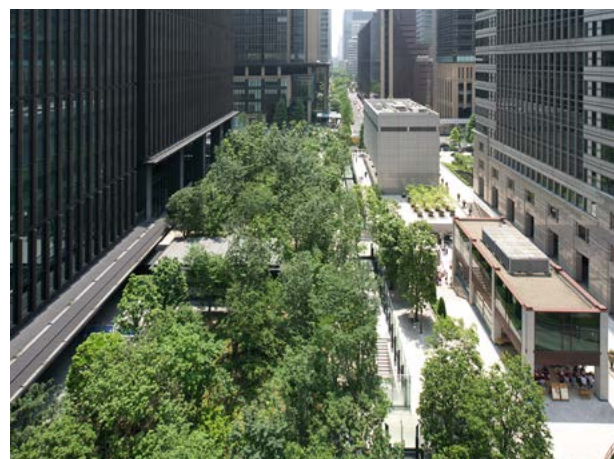
<p>SEGES 「つくる緑」 (公益財団法人 都市緑化機構)</p>		<p>SEGES : Social and Environmental Green Evaluation System 建築や開発など都市開発事業における緑の保全・創出計画を、一定の基準に沿って評価・認定することにより、豊かで潤いのある緑の街づくりを推進することを目的とする。地域の自然特性を活かすこと、緑地のマネジメント方法、緑地の公益機能などを評価する。</p> <p>取得プロジェクト：ザ・ミリカシティ（大阪）、SKYZ・BAYZ（江東区）</p>
<p>SEGES 「都市のオアシス」 (公益財団法人 都市緑化機構)</p>		<p>事業者が設置・管理する緑地について、四季を感じる緑や生き物とのふれあい、憩いの場の提供など、都市のアメニティに特化した機能を評価する。親しみやすさなどの「公開性」、利用者の「安全性」、都市のヒートアイランド抑制や生物多様性保全などの「環境への配慮」の3つを審査する。</p> <p>取得プロジェクト：大手町タワー（千代田区）、東京スクエアガーデン（中央区）</p>
<p>ABINC 認証 (一般社団法人 いきもの共生事業推進協議会)</p>		<p>ABINC : Association for Business Innovation in harmony with Nature and Community 企業において、緑地がその地域の自生種や生物生息環境に配慮しているかを評価する認証。維持管理の方法やステークホルダーとのコミュニケーションについても評価する。</p> <p>取得プロジェクト：大手町タワー（千代田区）、ザ・ガーデンテラス目黒（品川区、2018年竣工予定）</p>

### 都市における新しい緑の創出

元々、緑地の少ないオフィス街で一定規模の緑地を設けるには、“緑地の保全”よりも“人工的な緑地の創出”が必要になってきます。東京駅周辺は巨大なビルが林立するオフィス街ですが、近くには皇居があり、海も近く、多くの鳥類や昆虫類が移動して生息する街でもあります。

2014年4月に竣工した「大手町タワー」では、敷地全体の約3分の1に相当する約3,600㎡におよぶ「大手町の森」を創りました。“本物の森”というコンセプトのもと、関東各地の山林から自然の樹木を集め、多様性に富む森を大手町に再現しました。緑地と通路を分離した配置は他のオフィス付属の緑地とは異なる独特なもので、多数な生物が集う場となっています。

また、2013年3月に竣工した「東京スクエアガーデン」では、



「大手町タワー」の「大手町の森」

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

ビルの地下1階から5階にかけて立体的に連なる約3,000m<sup>2</sup>もの緑化空間「京橋の丘」を創りました。「大手町タワー」と「東京スクエアガーデン」の緑地は利用者に憩いをもたらすスペースとして、SEGES (社会環境貢献緑地評価システム)の「都市のオアシス」に認定されています。



「東京スクエアガーデン」の「京橋の丘」

### 地域の原風景を緑地とともに保存する

生物多様性保存の観点からは、元々ある緑地を保存するのが望ましいことです。土中に含まれる微生物や植物の種などが保存でき、地形による周囲の環境との関係も引き継ぐことが期待できます。

ザ・ミリカシティは、大阪府吹田市千里丘の地に自然との共生を目指して生まれた、13haもの広さを誇る大規模開発です。敷地内には、総戸数633戸の「ミリカ・ヒルズ」(2013年3月に竣工)と総戸数651戸の「ミリカ・テラス」(2015年3月に竣工)があり、保存緑地や提供公園など、敷地の約40%、約5.1haを緑地としました。

千里丘の原風景である桜並木や池、「ミリカ」の由来となったヤマモモなど既存樹木を最大限に生かし、周囲の生態系との調和に配慮しました。

「ミリカ・ヒルズ」は、2013年度「おおさか優良緑化賞<sup>※</sup>」の大阪府知事賞と生物多様性賞を同時受賞。「ミリカ・テラス」は、2015年度「おおさか優良緑化賞」の大阪府知事賞を受賞。さらに、両物件あわせた事業が「緑の保全・創出により社会・

環境に貢献する開発事業(都市開発版SEGES)」にマンション事業として全国で初めて認定されました。

※「おおさか優良緑化賞」：大阪府自然環境保全条例等に基づいてなされた緑化のうち、府内の都市環境の改善に貢献する緑化や、都市の魅力向上に資する緑化、新たな緑化手法のモデルとなる緑化等、特に優れた取組みに対し顕彰する制度。



保存した桜並木

### その他の取組み

#### 事務用品の積極的なリユース

東京建物本社ビルでは、各部署で余っている未使用品やまだ使える文房具・ファイルなどの事務用品を回収し、総務コンプライアンス部にリユースコーナーを設けて整理・配布しています。リユースコーナーを活用することで不要な事務用品の購入が減りました。

オフィスで個人ができる環境保全活動は限られていますが、こうした地道な活動は従業員の環境意識の醸成にもつながっています。



総務コンプライアンス部のリユースコーナー

# 社会変化への対応

## CONTENTS

女性の活躍	P35
少子高齢化	P37
集合住宅の老朽化と地域再生	P39
保育環境の整備	P41

## 女性の活躍

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。Bloomoiは「働く女性」を仕事をしている女性に限定せず、家事や育児・介護、地域社会に貢献する活動や学業を行っている女性、と幅広くとらえてサポートしていきたいと考えています。

### 働く女性の幸せを実現するBloomoi

「Brillia Bloomoi」プロジェクトでは、当社女性従業員を中心に構成したメンバーが「共感・対話・共創」を大切に、働く女性たちが自分らしく、より幸せになれる住まいを考えています。Bloom (咲く) とmoi (私) からなる造語のBloomoiという名称には、働く女性たちのたくさんの笑顔や才能がしなやかに咲き誇る、という意味が込められています。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とどまらず、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」でニーズを探る

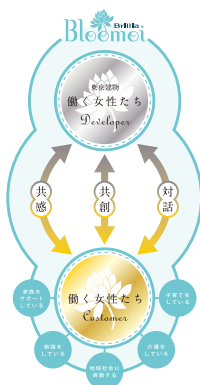
働く女性たちのライフスタイルは実にさまざまです。Bloomoiでは、共創を重視して、「共創プロセス」によるモノづくりの新たなビジネススキームを構築しました。イベントや対話、Facebook等を通じて働く女性のインサイトを調査し、商品企画につなげます。調査結果やいただいた意見をもとに設計した間取りや設備は、働く女性たちとの意見交換などを経てブラッシュアップしていきます。

**Bloomoi公式サイト** <http://www.brillia.com/bloomoi/>

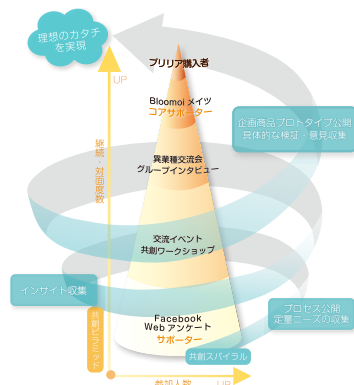
**Bloomoi公式フェイスブックページ**

<https://www.facebook.com/BrilliaBloomoi/>

#### Bloomoiの考える「共創」



#### Bloomoiの共創プロセス



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

●共創プロジェクト「Bloomoi Mates(ブルーモワ メイツ)」による“理想のリビング空間”

Bloomoi Mates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。2015年5月から、約1年間にわたって理想の住まいについて毎回テーマを変えてディスカッションしてきました。

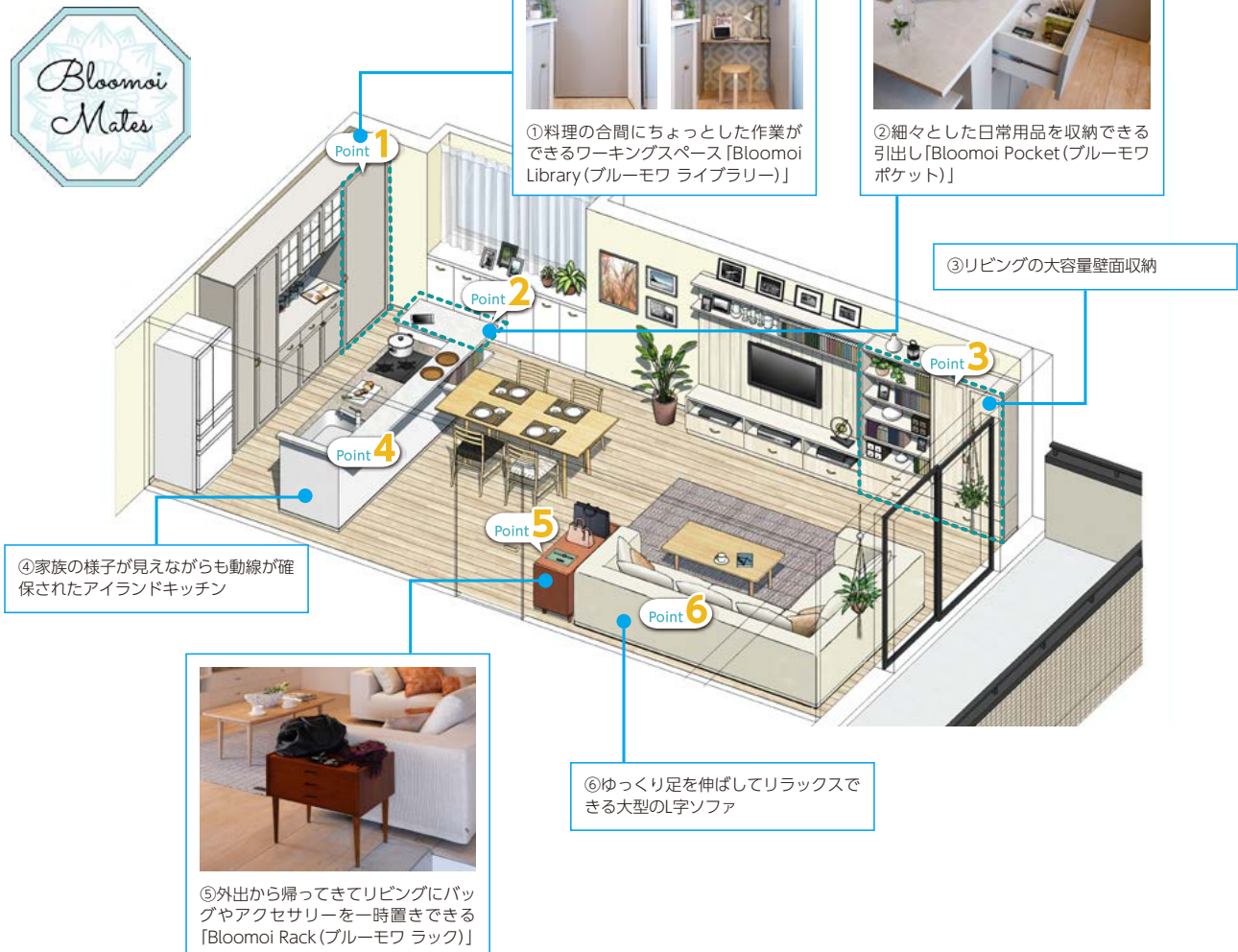
2016年2月には、東京建物とBloomoi Matesが共同で開発した“理想のリビング空間”を、ACTUS新宿店において実物大で再現、展示しました。

働く女性のリアルな“悩み”と“理想”をもとに導き出したアイデアを6つのポイントとしてとり入れ、「Bloomoi Library (ブルーモワライブラリー)」「Bloomoi Pocket (ブルーモワポケット)」「Bloomoi Rack (ブルーモワラック)」という新しい設備を生み出しました。



「理想のリビング空間」でBloomoi Mates集合写真

“理想のリビング空間”6つのポイント



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 少子高齢化

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、シニア事業をビル事業・住宅事業に次ぐ「第三の柱となる事業」の一つとして位置づけています。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。

### 住まいとサービスにより「自分らしく生きる」環境をつくる

東京建物グループは、高齢者向け住宅事業を拡大するため、介護サービス・高齢者向け住宅の開発運営を行う東京建物シニアライフサポートを2014年7月に設立し、2016年末現在で10棟の「サービス付き高齢者向け住宅<sup>※</sup>」を運営しています。

東京建物シニアライフサポートが展開するサービス付き高齢者向け住宅「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。

※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5年で約6千5百件、約21万2千戸が整備され、今後も拡大が期待されています。

#### ●デベロッパーならではの高品質な住まい

建物は「Brillia」をはじめとする数多くの住宅開発経験により培ったクオリティの高い品質を確保するとともに、バリアフリーに配慮しています。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。また、スイッチ等の高さ設定や掃除のしやすい素材・形状の採用など高齢者の方々に使いやすい住環境を整えています。

#### ●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

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借契約なので、「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

一方で、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

##### 「近居」による安心の暮らし

2016年1月に開業した「グレイプスシーズン戸塚」は、隣接する分譲マンションと一体開発しています。これにより、高齢者とその家族が近くに住む「近居」と、介護や医療サービスをあわせることで、安心して暮らすことができる環境を提供することを目的としています。



グレイプス  
シーズン  
戸塚

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 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<sup>※</sup>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38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方々の安心につながれば良いと考えています。

※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。



グレイプス辻堂西海岸

## 施設一覧

サービス付き高齢者向け住宅		有料老人ホーム
保有物件	運営受託物件	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・グレイプス浅草</li> <li>・グレイプスふじみ野</li> <li>・グレイプス大森西</li> <li>・グレイプスフェリシティ戸塚</li> <li>・グレイプス川崎新町</li> <li>・グレイプスシーズン戸塚</li> <li>・グレイプス辻堂西海岸</li>   <li>－ 2017年稼働予定－</li> <li>・グレイプス立石</li> <li>・グレイプス用賀</li> <li>・グレイプス千歳台六丁目PJ (仮称)</li> <li>・辻堂駅前PJ (仮称)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コーシャハイム千歳烏山</li> <li>・グレイプスガーデン西新井大師</li> <li>・グレイプスJ東池袋</li>   <li>－ 2017年稼働予定－</li> <li>・コーシャハイム平尾</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アドニスプラザ大宮</li> <li>・サンズーシ北浦和</li> <li>・サンズーシ大和田</li>   <li>－ 2017年稼働予定－</li> <li>・大京町有料老人ホーム計画 (仮称)</li> </ul>

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 集合住宅の老朽化と地域再生

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。

### マンション再生「Brillia 小金井桜町」



「Brillia 小金井桜町」全景。配棟を変更し、南棟と東棟のL型で「光と緑と風」を感じることをめざした。

#### 「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

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、住民の高齢化と建物の老朽化が進行していました。エレベーターやオートロックがないなど、機能・防犯の面でも課題を抱えていたため、大規模修繕による機能向上と建替えを詳細に比較し、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、住民の間で話し合いを続け、2014年に権利変換<sup>\*</sup>計画が認可され、無事に完成しました。

建替えによって大きく住宅性能が向上、エレベーターが設置されて移動しやすくなり、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。

#### 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から、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。



中央が理事長

目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取組み	環境への取組み
<b>社会変化への対応</b>	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

※権利変換：旧マンションの区分所有権や敷地利用権を、新マンションでの権利や金銭での給付に変換すること。新旧で評価額が変わるため、住民間での合意形成が必要。権利変換計画は市区町村長による認可を受ける。

#### 物件データ

事業概要	(建替え前) 小金井コーポラス	(建替え後) Brillia 小金井桜町
所在地	東京都小金井市桜町二丁目	
建築時期	1964、1965 年竣工	2016 年竣工
敷地面積	5,356.35m <sup>2</sup>	5,219.46m <sup>2</sup>
基準建ぺい率	変更なし	
許容容積率	変更なし	
延床面積	4,914.57m <sup>2</sup>	9,081.48m <sup>2</sup>
棟数	全3棟、4階建	全1棟、8階建
住戸数	80戸	114戸（うち分譲61戸）
住戸面積	54.24～54.44m <sup>2</sup>	46.75m <sup>2</sup> ～84.96m <sup>2</sup>
間取り	2DK、3DK	1DK～4LDK

### 団地再生「Brillia 多摩ニュータウン」



「Brillia 多摩ニュータウン」全景。既存の緑地を保存しながら、日本最大規模の建替え事業を実現しました。

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。建替え以前は、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誕生しました。現在は、新旧住民の分け隔てなく多数の方々が参加されながら、継続的に夏祭りなどのイベントが企画されており、さらなるコミュニティの醸成が図られています。

#### 物件データ

事業概要	(建替え前) 諏訪2丁目住宅	(建替え後) Brillia 多摩ニュータウン
所在地	東京都多摩市諏訪二丁目2番、4番（地番）	
建築時期	1971 年竣工	2013 年竣工
敷地面積	64,399.93m <sup>2</sup>	
基準建ぺい率	10%	60%
許容容積率	50%	200%（地区計画により150%）
延床面積	34,037.13m <sup>2</sup>	124,904.05m <sup>2</sup>
棟数	全23棟、5階建	全7棟、11階・14階建
住戸数	640戸	1,249戸（うち分譲684戸）、 附帯施設3区画
住戸面積	全戸48.85m <sup>2</sup>	43.17m <sup>2</sup> ～101.44m <sup>2</sup>
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK

#### 「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

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。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、緑地保存や公開空地を確保しながら全7棟1,249戸への建替えを実現しました。

また、「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



目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取組み	環境への取組み
<b>社会変化への対応</b>	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 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めます。

### 東京建物キッズ株式会社の設立

2016年8月、東京建物は株式会社グローバルグループ(大手保育事業者である株式会社グローバルキッズのホールディングス会社)と共同出資し、東京建物キッズ株式会社を設立しました。

不動産を有効活用した新たな保育施設の開発・運営、保有するビルのテナント企業に向けた事業所内保育の提供、あるいは新たに開発するマンションの附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。

東京建物キッズは、「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子ども達が豊かに生きる力を育む環境を整備し、地域コミュニティとのつながりを大切にする良質な保育サービスの提供を目指します。

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。



# 地域社会への貢献

## CONTENTS

地域支援(コミュニティ活動)	P42
Brilliaのコミュニティづくり	P44
街づくり	P45
教育・芸術支援	P47
その他の社会貢献活動	P49

## 地域支援 (コミュニティ活動)

東京建物グループでは、不動産を保有・管理している八重洲・日本橋・京橋などの地域において、街の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。→P8

### クリーン活動の実施

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、街の美化のため、業務開始前の時間などを活用し、清掃活動を定期的に行っています。その活動が評価され、日本橋清掃事業協力会から感謝状をいただきました。

また、日本橋「橋洗い」イベントには2013年から連続して参加。中央通りの歩道上の花壇の管理には、NPO法人はな街道の事務局の一員として参加・支援しています。

今後も地域コミュニティの一員として街の美化に貢献したいと考えています。



朝の清掃活動

### 日本三大祭り「山王祭」への参加

東京建物本社所在地域の大切な行事であり、天下祭と謳われ、また大阪天神祭や京都祇園祭とともに日本三大祭りにも数えられる「山王祭」に、東京建物グループは積極的に参加して伝統文化の継承に努めています。神輿12基が八重洲・日本橋・京橋地域などを練り歩く下町連合渡御には、多くのグループ従業員が参加し、神輿担ぎをはじめ地元町内会の方々と一緒にお祭りを盛り上げています。



山王祭

目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取り組み	環境への取り組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 「中野セントラルパーク」でのにぎわい創出

中野セントラルパークでは、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（公共空地等）を、シームレスにつながる中野四季の森公園とともに、オフィスワーカー、学生、地元住民や産業の交流の場として活用しています。

街や学生が持つ既存の文化や新たな活力等を取り込みながら、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するとともに、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。2016年も多数のイベントが開催され、総計約28万人が中野セントラルパークを訪れました。このオープンスペースを効果的に利用してにぎわいをつくる取り組みは、2014年に「グッドデザイン賞地域づくり、コミュニティづくり部門」を受賞しました。



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

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## Brilliaのコミュニティづくり

### マンションの情報を発信する管理組合との共同運営サイト

東京建物グループでは、管理組合と共同運営のWebサイトを制作し、マンションの概要や歴史、将来に向けての取組み、住民組織、共用施設、イベント等を紹介しています。住民の声を届けるブログも開設しています。

「Brillia Mare 有明」「Brillia 有明 Sky Tower」「東建座間ハイツ」のWebサイトをすでに公開しており、今後も拡大予定です。

マンションの情報を内外に発信することは、資産価値の向上やコミュニティの活性化、環境維持につながることを期待されます。



「Brillia Mare 有明」公式Webサイト <http://bma33.com/>

### 自然を中心にしたコミュニティづくり「Brillia 湘南本鵠沼」

「Brillia 湘南本鵠沼」は、藤沢市の長久保公園都市緑化植物園に隣接し古くからある雑木林に囲まれた風致地区内に建つ定期借地権付分譲マンションです。これまでボーイスカウトの訓練場として地域コミュニティの場としての役割を担ってきた歴史を踏まえて、土地所有者様との協議により既存樹木を生かしたコミュニティパークを設けました。敷地面積の約15%を占める約500m<sup>2</sup>のコミュニティパークは、自然とのふれあいとコミュニティ形成を目的としており、地域のボーイスカウトの活動場所として公開しています。また、かまどベンチや災害時に利用可能なトイレなどを設置しており、地域の防災拠点としての機能も担っています。今後、防災訓練などのイベントを通じてコミュニティ形成が進んでいくことが期待されます。



コミュニティパーク

### 管理組合へのイベント提案を通じた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

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 街づくり

### 「豊島区旧庁舎跡地活用事業」における取組み

東京建物は、株式会社サンケイビル、鹿島建設株式会社と共同で東京都豊島区主催の「豊島区旧庁舎地活用事業」の優先交渉権者に選定され、豊島区との間で基本協定を締結、2016年12月に着工しました。本件は、2015年5月の豊島区新庁舎移転に伴い、旧庁舎跡地（公会堂の敷地を含む）を新たにぎわい拠点として整備するもので、豊島区新庁舎と超高層マンションが一体となった「区本庁舎一体再開発プロジェクト（新庁舎およびBrillia Tower 池袋の一体再開発）」にも参画した東京建物が、旧庁舎跡地も手掛けることとなります。

この計画では、旧庁舎エリアに「8つの劇場」を含む国際的な“文化にぎわい拠点”を生み出すもので、豊島区が進める「国際アート・カルチャー都市」への戦略に沿ったものです。区が所有しプロユースから区民利用まで多様なニーズに応える新ホールの整備に加え、大規模オフィスを整備することにより、池袋駅周辺の新たなぎわいを創出し、池袋の副都心機能を高めることで、企業・人の新たな集積を創り出します。2020年のグランドオープンを目指しています。



完成イメージ

### 「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」における取組み

東京建物は、東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発準備組合の一員として、他の権利者の方々と共に「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」を推進しています。

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には、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<sup>2</sup>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

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 駅前複合再開発「Brillia Towers 目黒」の取組み

東京建物は、目黒駅前地区市街地再開発組合の一員として、東京都の「先行まちづくりプロジェクト」に指定されている「目黒駅前地区第一種市街地再開発事業」を推進し、JR山手線目黒駅の駅前約2.3haを再開発しています。

都バス営業所の跡地およびその隣接地を一体で開発するこのプロジェクトは、広い敷地に住宅2棟とオフィス1棟、低層には商業施設、周囲に緑地を整備することで、駅前のにぎわいと緑豊かで潤いのある環境を両立させます。緑地は「森の広場」と名付け、緩やかな起伏にあわせたウッドテラスと芝生スペースで緑とふれあえる空間をつくります。また、商業施設には「文化の広場」と名付けた駅前広場を併設し、店舗を連続的に配置することでにぎわいを創出します。

このプロジェクトにおいて、東京建物は「Brillia Towers 目黒」の企画・開発を全面的に支援し、一般財団法人首都圏不燃建築公社と共に分譲部分の販売の役割を担っており、2017年12月の完成を目指して、事業を推進しています。



「Brillia Towers 目黒」全景完成イメージ

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 教育・芸術支援

### 「東京スクエアガーデン」で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「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/)  
http://ecomachi-forum.or.jp/

#### ●実施したセッションの概要(第3期)

セッション1 (2016/10/17)	テーマ	英国都市の都市環境政策
	講師	村木美貴 (千葉大学 教授)
	モデレーター	村上公哉 (芝浦工業大学 教授)
セッション2 (2016/11/4)	テーマ	C40の取り組み
	講師	西田裕子 (東京都環境局)
	モデレーター	小澤一郎 (公益財団法人都市づくりパブリックデザインセンター 顧問)
セッション3 (2016/12/12)	テーマ	ポートランドで始まったEco Districtsのアプローチについて
	講師	村山顕人 (東京大学 准教授)
	モデレーター	小澤一郎
セッション4 (2017/1/17)	テーマ	都市ソリューション輸出
	講師	野田由美子 (PwC アドバイザリー合同会社 パートナー)
	モデレーター	高口洋人 (早稲田大学 教授)
シンポジウム (2017/2/27)	テーマ	環境都市と観光都市
	基調講演	伊藤滋 (早稲田大学 特命教授)
	特別講演	尾島俊雄 (早稲田大学 名誉教授)
	パネルディスカッション	伊藤滋、尾島俊雄、小澤一郎

#### 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

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。



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

目次	社長ごあいさつ	特集	安全・安心の取り組み	環境への取り組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 映像文化の発展を支援する賞「Brillia NEW LUXURY アワード」

東京建物は、2016年6月に行われたアジア最大級の国際短編映画祭「ショートショート フィルムフェスティバル & アジア 2016」において、映像文化の発展支援を目的に、「Brillia NEW LUXURY アワード」を設定しました。

本取り組みでは、上記映画祭に応募された作品より、「Brillia」のブランドコンセプト【NEW LUXURY】の世界観に合致するショートフィルム2作品を選定し、アワードとして表彰。うち、1受賞作品の監督である古波津 陽（こはつ よう）氏に「Brillia」のPR映像制作権を贈りました。

アワードに輝いた2つのショートフィルムは、2016年7月～2017年6月末まで、「Brillia」のWebサイト内で公開中です。

### Brillia Topics

<http://brillia.com/brillia/topics/>



「Brillia NEW LUXURY アワード」表彰式

## 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「ななつこの」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「ななつこの」



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## その他の社会貢献活動

### 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、障がい者スポーツの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名の社員が大会観戦に訪れ、応援活動を行うことで、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」のネームミ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



日本障がい者スポーツ協会オフィシャルパートナー



「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」

### 東日本大震災からの復興支援としての「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ぶという想いで企画されました。出資金は米の栽培研究などに利用され、出資者には収穫したお米が返礼されます。東京建物グループは、2016年まで保有していた「羽鳥湖高原レジナーの森」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

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## 平成28年熊本地震からの復興支援

東京建物グループは、平成28年熊本地震による甚大な被害からの復興支援のため、義援金1千万円を、日本赤十字社を通じて寄付しました。また、グループ役職員からの義援金とも合計して総額1,284万9,412円を寄付しました。

亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災されました方々に心よりお見舞い申し上げます。被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

## 難病患者と家族の支援

東京建物が所有する賃貸マンション「アパートメンツタワー勝どき」は子育て支援と地域の共生をテーマとしたマンションであり、建物内に認定こども園やファミリーハウス、小児科クリニック、子育て世代向け住宅などがあります。認定NPO法人\*ファミリーハウスが運営する「ファミリーハウス」とは、小児がん等の難病治療のために遠方から大都市の病院に来ている子どもと介護する家族に、滞在施設として使っていただく「もうひとつの我が家」のことで。東京建物はこの活動に共感し、国立がん研究センター中央病院と聖路加国際病院に近い「アパートメンツタワー勝どき」に和洋室2部屋と共用室を備えた130m<sup>2</sup>のハウスを設け、無償で提供しています。



2家族がゆったり過ごせる共用室

\*認定特定非営利活動法人(認定NPO法人)とは、団体への寄付を促す税制上の優遇措置を受けられる団体。認証制度によるNPO法人は申請のみで設立可能ですが、認定を受けるには一定の活動期間と所轄庁による調査に合格する必要があります。

# 人材資源の活用

## CONTENTS

人材育成	P51
ダイバーシティ&インクルージョン	P53
ワークライフバランス	P54

## 人材育成

### 人材育成に関する基本方針・求める人材像

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

### 人事方針

1. 求める人材の育成  
求める人材像 「信頼」される人、「未来」を切り拓く人
2. 成長を実感できる「働きがいのある職場」の実現

### 人材育成体系

新卒社員については、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相応し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。

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## グループシナジーのためのグループ合同研修プログラム

東京建物グループでは、「中期経営計画～次も選ばれる東京建物グループへ～」のもと、“驚きの価値提供”に向けたグループシナジーの発揮を重点戦略の一つとしています。その実施策の一つとして、若手社員向けのグループ合同研修があります。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。

さらに、入社後3年目までさまざまな合同研修プログラムを用意しており、若年層のうちにグループシナジーを発揮しやすい人間関係を築き上げていきます。



グループ合同研修

### TOPICS

#### グループシナジーのための新入社員合同大運動会

2016年11月11日、新入社員同士の交流を深めるために、川崎市のとどろきアリーナで「東京建物グループ 新入社員合同 大運動会」を開催しました。グループ7社(東京建物、東京建物不動産販売、東京不動産管理、東京建物アメニティサポート、プライムプレイス、日本パーキング、イー・ステート・オンライン)から新入社員73名と各社の人事担当者23名が参加、7社を3チームに分け、チーム対抗戦を行いました。

新入社員同士がチームを組み、助け合うことで、今後の仕事でもコミュニケーションをとる土台となり、将来的にグループのシナジーにつながっていくことを期待しています。

この運動会には、7社の人事担当者が集まって企画・運営に携っており、人材育成を通じてグループシナジーの向上を考えることにもつながっています。



グループ新入社員合同 大運動会

## グローバル人材育成のための海外派遣研修

東京建物では、これからのグローバル展開をにらみ、グローバルマインドを高めることを目的として、海外派遣研修を実施しています。

2016年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。

また、より実践的な長期のプログラムとして、ミャンマーのヤンゴンにある日系企業に研修生を6カ月派遣。実際の就業体験を通して、肌感覚で現地文化やビジネス動向を理解できる研修を実施しました。今後も、国内外問わず「グローバルで新しい価値を生み出すことにチャレンジしたい」という意欲溢れる人材の育成に力を入れていきます。



海外派遣研修(マレーシア クアラルンプール)

## ダイバーシティ&インクルージョン

### 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。

定期人事面談\*などを通して従業員より意見のあった、育児復帰者に対する支援施策に関して、2016年は育児休業復帰者向けのコーチング研修を実施しました。復帰者本人のみ

ならず、上司にも参加してもらうことにより、円滑に職場復帰ができる環境を整えました。その他、育児・介護支援のための個別相談会も実施しています。

※東京建物では、従業員一人ひとりの人事情報等をより正確に把握するために、毎年全従業員を対象とした定期人事面談制度を導入しています。

### 従業員女性比率の増加

東京建物では、2014年以降、新卒採用(総合職)における女性比率が30%前後と、それ以前より大きく増加しています。女性が個々の能力や個性を最大限に発揮しやすい環境を整え、これからも多様な人材の確保に努めていきます。

#### 新卒採用(総合職)状況

	人数	うち女性	
2016	14名	4名	29%
2015	15名	5名	33%
2014	11名	4名	36%
2013	10名	2名	20%
2012	10名	2名	20%

### 定年退職者再雇用制度の運用

東京建物では、60歳を超えた従業員のキャリアを生かすため、再雇用制度を導入しています。また、定年を控えた従業員には、人事部が個別に面談を行い、一人ひとりのライフプランを背景にした働き方の希望を聞き、これまで培ってきたキャリアが生かされるよう努めています。

#### 定年退職者再雇用状況

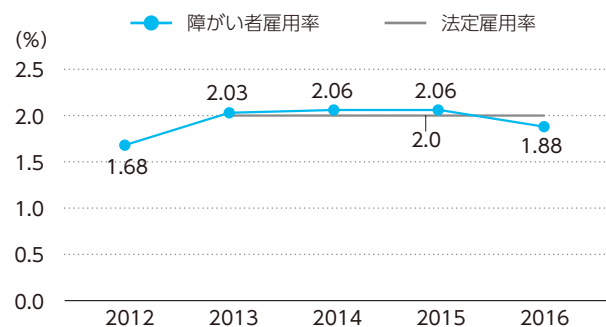
	定年退職者	再雇用者	
2016	4名	3名	75%
2015	6名	4名	67%
2014	5名	3名	60%
2013	6名	4名	67%

### 障がい者雇用の推進

東京建物では、1993年に「身体障害者雇用委員会」を設置し、障がい者の雇用に積極的に促進してきました。適性を考慮した部署への配属や人事部との定期面談、障がいの状況に応じた勤務時間の設定など、長期に安定して就業できる体制を整えています。

厚生労働省への届出を行った2016年6月時点の雇用率は1.88%でしたが、年末時点では、2.19%と法定雇用率2%を超えています。

#### 障がい者雇用率の推移



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## ワークライフバランス

東京建物が取り組む健康経営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。→P12

### 健康経営に関する外部からの評価

東京建物では、2011年に従業員の健康増進に向けた取組みを開始しました。『100%元気!』というスローガンを掲げ、「従業員の健康は、自らのワークライフバランスのみならず、業務を通じてお客様へより良いサービス提供を行う源泉である」という考えのもと、従業員の健康管理に取り組んできました。

こうした健康への地道な取組みが評価され、2014年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。



### 従業員の健康改善への取組み

東京建物では、全ての従業員に高い健康管理意識を持ってもらうため、定期健康診断受診の受診率100%を継続しています(2011年から継続中)。

健康改善に関しては健保組合と連携してさまざまな取組みを行っています。禁煙支援を推進し、禁煙に成功した喫煙者には記念品を贈呈する施策を実施しています。また、従業員の健康リスク特性を把握するとともに、特定検診の対象とならない非肥満者や若年層向けの重症化予防対策も積極的に行い、予防と早期治療による健康改善を目指しています。

日常的な健康管理策としては、人間ドックや各種がん検診の受診、治療に要する医療費や医薬品、健康管理プログラ

ムへの参加費など、自発的な健康管理に要する費用を福利厚生カフェテリアプラン\*の利用対象とし、従業員の健康維持への支援を強化しています。

さらに、これまでインフルエンザの予防接種費用の補助を行ってきましたが、2016年に新たな取組みとして、社内に医師を招いての接種会も実施し、流行期における集団感染の予防を強化しました。

※一定のポイント枠を従業員に付与し、その中で自由に個別メニューを選択できる制度。個人の状況に応じたメニューを組み合わせることができるメリットがある。

### 時間外労働削減への取組み

東京建物では、ワークライフバランスと従業員の健康管理の観点から、サービス残業禁止という基本原則のもと、2008年より長時間労働対策を継続しています。

2010年からはパソコンの定時シャットダウンシステムを導入し、物理的に深夜労働を抑制して過重労働を防止しています。また、長時間労働が発生した部署においては、直属

の上長に改善策の報告を義務づけ、これを経営層にフィードバックする仕組みを導入し、PDCAサイクルを回すことで残業時間削減を実現します。

このように、ハードとソフトの両面から効果的な長時間労働抑制に取り組んでいます。

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## メンタルヘルスへの取組み

東京建物では、全従業員に対して、毎年Webサービスによるストレスセルフチェックを実施しています。メンタルヘルスに不安のある従業員には、健保組合が提供するカウンセリングが利用できるようにしています。また、2016年より新たに導入した「精神科顧問医」との連携を開始し、復職支援トレーニングをはじめとしたサポート体制を

整備しました。メンタルヘルスの啓蒙活動としては、セルフケア・ラインケア研修を実施し、特に新任管理職に対してはラインケア研修への参加を義務づけています。従業員全員にメンタルヘルスの重要性を理解してもらうとともに、不調者の早期発見と予防に取り組んでいます。

## 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。従業員が人生の転換期に直面したとき、キャリアの断絶が起こらないよう、在職しながら最長3年間の休業を認めています。また、一定の理由により退職をした従業員を再雇用する制度を設けています。退職者の再雇用を制度化した背景には、さまざまな生活環境の変化に対して、やむを得ず退社を余儀なくされた従業員の「東京建物を通じて社会に貢献していきたい」という前向きな思いを積極的に実現したいという考えがあります。

●**妊娠・出産・育児・介護を理由とする退職者の再雇用制度**  
育児や介護については、従業員一人ひとりの生活環境等により、必要な期間もさまざまです。東京建物では、これら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**  
日本企業のグローバル化や男女雇用機会均等化を背景に、男女問わず海外勤務の機会が増えています。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。

## クラブ活動に対する支援

東京建物では、2014年に「クラブ活動公認・補助規程」を整備し、従業員の課外活動を支援する制度を導入しました。2016年は新たに3クラブが公認され、11の公認クラブを対象として、活動場所のレンタル費用や大会への参加費用を補助しています。東京建物グループ従業員の参加も見られ、会社の枠を超えた活動が行われています。また、各クラブは地方公共団体主催の体育大会に参加するなど、地域社会とのコミュニケーションを積極的に行っています。



サッカー部

# 管理体制の整備

## CONTENTS

コーポレート・ガバナンス	P56
リスクマネジメント	P58
コンプライアンス	P59

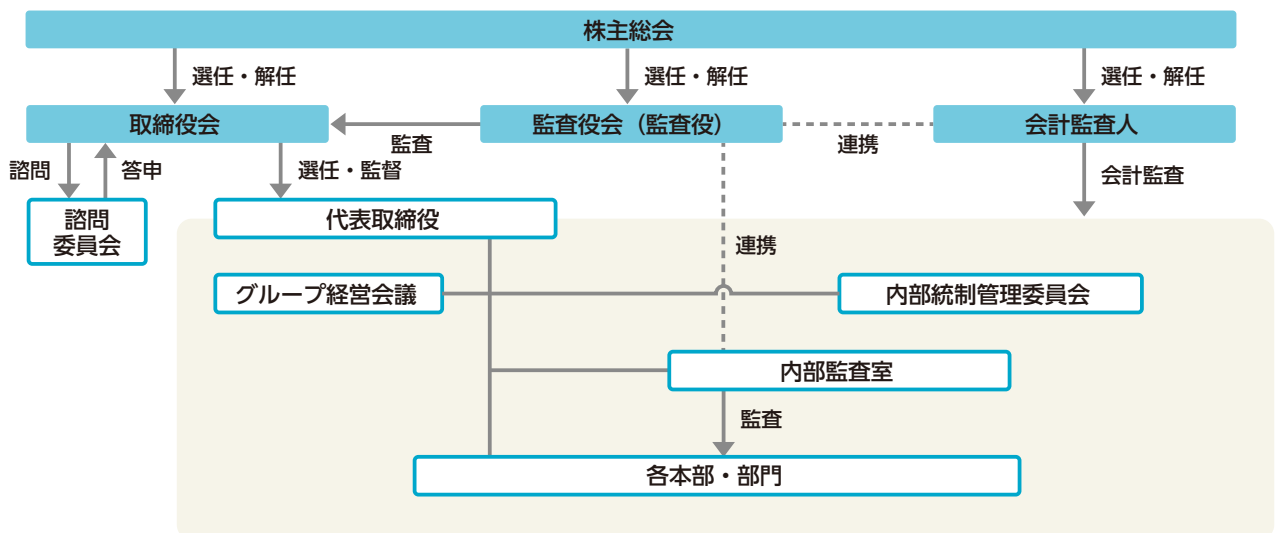
## コーポレート・ガバナンス

### コーポレート・ガバナンスの方針と体制

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。  
(以下、取締役等の人数は2017年4月時点)

### コーポレート・ガバナンス体制図



#### ●取締役(会)

取締役は11名であり、うち3名が社外取締役です。東京建物は原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しています。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っています。

#### ●監査役(会)

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。

#### ●執行役員

経営機能と業務執行機能の分離による取締役会の活性化および業務意思決定の迅速化を図るため、執行役員制度を導入しています。



目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

### ●グループ経営会議

役付執行役員等を構成員とする「グループ経営会議」を設置し、グループ経営に関する重要な事項について審議しています。

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

### ●内部統制管理委員会

内部統制管理委員会は、内部統制管理（コンプライアンスリスクおよび内部管理リスク）等について協議およびモニタリングを行い、必要に応じて、取締役会、監査役会等に報告します。（詳しくはリスクマネジメント参照）

### ●諮問委員会

取締役候補者・代表取締役の選定や取締役の報酬等（社外取締役を除く）を審議する諮問委員会を2016年8月1日に設置しました。社外取締役を過半数とする取締役5名以内で構成されています。社外取締役の知見・助言を生かすとともに、手続きの客観性・透明性を確保します。

## 社外取締役・社外監査役のサポート体制

社外取締役および社外監査役のサポートとして、取締役会事務局である企画部が適宜必要な説明・情報提供等を行っています。

また、監査役会の要請に応じて、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置することとしています。

常勤監査役は、取締役会およびグループ経営会議等の重要な会議に出席するとともに、会計監査人、取締役、各部署から適宜必要な報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制としています。

## 報酬の額およびその算定方法の決定方針

取締役の報酬額は、2008年（平成20年）3月28日開催の第190期定時株主総会において、固定報酬として月額35百万円（年額420百万円）以内と定めています。

また、月額報酬とは別に、2013年（平成25年）3月28日開催の第195期定時株主総会において、業績連動報酬を導入しています。業績連動報酬は、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益の2%の範囲内で支給することとし（ただし社外取締役を除く）、その支給時期、配分等は、取締役会で決定されます。

監査役の報酬については、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額8百万円（年額96百万円）以内と定めています。

### ●取締役および監査役報酬等の状況（2016年12月期）

区分	支給人員	総支給額
取締役	10名	381百万円（社外取締役を含む）
監査役	5名	63百万円（社外監査役を含む）
合計	15名	444百万円

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

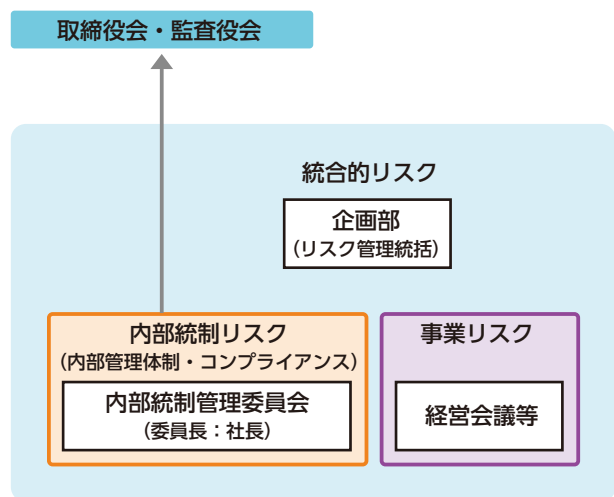
## リスクマネジメント

### リスクマネジメント体制

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



### 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

### 情報管理の徹底

東京建物グループでは、業務上取り扱う情報に関して適切な情報管理を実施するため、「情報管理規程」や「個人情報取扱規程」「特定個人情報取扱規程」等に基づき、情報管理責任者を中心とした情報管理体制を整備しています。

また、内部監査室による情報管理監査等を通じて、個人情報や秘密情報などの管理の強化を図っています。

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## コンプライアンス

### コンプライアンス憲章

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

### コンプライアンスマニュアル

東京建物グループでは、「コンプライアンス憲章」の実践を確実にするために「東京建物グループコンプライアンスマニュアル」を制定しています。

コンプライアンスマニュアルでは、従業員区分・職制・雇用形態にかかわらずグループ会社の職場で業務に従事する者全てを対象とし、行動基準として16項目の遵守事項を定めています。

コンプライアンスマニュアルは冊子にして、グループ会社の職場で業務に従事する全ての従業員に配布または事業所ごとに掲示し、周知・徹底を図っています。



コンプライアンス  
マニュアル

#### <遵守事項>

- |                 |                                   |                  |
|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| 1. 法令遵守         | 7. 反社会的勢力との関係遮断                   | 11. 働きやすい職場環境の確保 |
| 2. 取引先との適正な関係   | 8. 適時・適切な会社情報の開示<br>および信頼性のある財務報告 | 12. プライバシーの保護    |
| 3. 節度ある贈答・接待    | 9. インサイダー取引の禁止                    | 13. 利益相反行為等の禁止   |
| 4. お客様への誠実な対応   | 10. 人権の尊重、差別・ハラスメント<br>行為の禁止      | 14. 情報漏洩の禁止      |
| 5. 環境への配慮       |                                   | 15. 情報システムの管理    |
| 6. 政治・行政との適正な関係 |                                   | 16. 会社財産の尊重      |

目次	社長ごあいさつ	特集	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	人材資源の活用	管理体制の整備	

## コンプライアンス推進体制

東京建物グループでは、未永く社会から信頼され、健全な企業活動を継続していくため、コンプライアンスを「法令にとどまらず社会規範や企業倫理まで遵守していくこと」と定義しています。企業にとって期待に応えるべき相手とは、お客様、お取引先、株主、投資家、地域社会、従業員等であり、企業を取り巻くこうした人々のニーズに誠実に応えていくことが重要であると考えています。コンプライアンスを推進する体制としては、東京建物グループ

のコンプライアンスならびに内部管理リスク全般を協議する「内部統制管理委員会」を設置し、グループコンプライアンス活動の統括をしています。この他、東京建物の総務コンプライアンス部は、グループ会社のコンプライアンス関連業務を支援・指導するとともに、グループ会社間の連携を担い、グループ全体でのコンプライアンス機能の向上を目指しています。

## 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。コンプライアンスに違反する行為に対しては、速やかに是正措置および再発防止策を講じるなど、適宜対応を行っています。より重大な事案については内部統制管理委員会が招集され、対応が検討されることになっています。

## 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。

## コンプライアンス研修

東京建物グループでは、毎年、グループ合同eラーニング研修を実施しています。2016年は、グループ全体で11社の役職員約2,500名を対象とし、コンプライアンス憲章や遵守事項などのコンプライアンスの基礎のほか、「個人情報と特定個人情報」「宅地建物取引業法と犯罪収益移転防止法」「情報管理とインサイダー取引防止」について知識習得および法令改正にともなう知識のブラッシュアップを図りました。

この他にも、グループ新入社員合同研修、役員・部長向け研修、東京建物新入社員向け研修、新任指導職向け研修などの階層別研修を実施しました。また、業務上重要性の高い法令分野や税務に関するテーマについては、社外専門家を講師に招いてセミナーを開催し、グループ全体で事業に関連する最新の裁判例や税制改正その他の情報を共有しています。

## 反社会的勢力への対応

東京建物グループでは、反社会的勢力との一切の関係遮断について「反社会的勢力排除規程」に明記するとともに、「反社会的勢力チェックマニュアル」において、チェックの具体的方法等を定めています。

また警察・弁護士などの外部専門機関とも連携を図りつつ、反社会的勢力に対し、毅然とした態度で対応しています。



お問い合わせ先：  
東京建物株式会社  
広報CSR部  
TEL：(03)3274-1984

発行：2017年3月