

TOKYO TATEMONO GROUP CSR REPORT 2018

東京建物グループ CSRレポート 2018



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

社長ごあいさつ	P3
特集	P4
特集 保育事業の開始「おはよう保育園」	P4
グループ概要	P7
企業理念とCSR	P8
環境	
環境への取組み	P11
環境への取組み方針と体制	P11
気候変動	P15
生物多様性	P18
水資源	P19
廃棄物・有害物質管理	P20
社会	
安全・安心の取組み	P22
品質・お客様満足度向上	P22
防災対応	P29
社会変化への対応	P31
高齢化社会への対応	P31
女性の社会進出の支援	P34
待機児童増加への対応	P36
集合住宅の再生	P37
地域社会への貢献	P39
地域との共生	P39
文化・社会貢献活動	P41
人材資源の活用	P44
ダイバーシティ&インクルージョン	P44
ワークライフバランス	P46
人材育成	P50
ガバナンス	
管理体制の整備	P52
コーポレート・ガバナンス	P52
リスクマネジメント	P54
コンプライアンス	P56
人権の尊重	P59
Topics	P60

【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 情報を社会に発信しています。より多くの方々に向けて読みやすく構成した「CSR コミュニケーションブック（冊子）」を発行。全てのデータを含む取組みは「CSR サイト」に、各年の取組みをまとめた「CSR レポート」を PDF で開示しています。

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。本年は、社会的な ESG 情報開示の動きを受けて、構成を E（環境）S（社会）G（ガバナンス）の章立てとしました。

また、「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。

「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】

2018年3月(2018年6月環境データ改訂)

【掲載対象期間】

2017年度(2017年1月1日から2017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

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

東京建物は、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た日本で最も歴史ある不動産会社です。安田は、不動産取引がまだ十分に整備されていない時代に、すべての人が安心して不動産取引ができるようにと考え、「お客様第一の精神」と「進取の精神」という理念をもって当社を設立しました。この精神は、今も当社の事業活動の原点となっており、120年を経過した今も時代を超えて脈々と受け継がれています。

日本企業が歩んできた歴史を振り返ると、戦後から高度成長期にかけては物資不足もあり物を作れば何でも売れる時代でした。しかし世の中が豊かになるにつれ、品質が良いものだけが選ばれるようになり、さらに現在では品質が良いことは当たり前で、お客様が求めるものにさらなる価値を提供することができなければ選んでいただけない時代になっています。企業としてもお客様からの信頼を得たうえで、さらに挑戦を続けていかなければ、生き残ることができなくなっており、「お客様第一の精神」と「進取の精神」という2つの理念はますます重要になっています。

一方で、現在の日本経済に目を向けると、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。私たち東京建物グループは、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、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～」をグループステー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、社会にとつ

て新たな価値となります。そして、国連サミットにおいて採択されたSDGs(持続可能な開発目標)における17の目標の一つである「住み続けられるまちづくりを」をはじめとしたさまざまな目標の実現にも大きく寄与するでしょう。

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

保育事業の開始「おはよう保育園」

東京建物は、首都圏を中心に保育事業等を展開する株式会社グローバルグループとともに、東京建物キッズ株式会社を設立。2017年4月に3園、2018年4月には5園の「おはよう保育園」をオープンしました。大手デベロッパーが自ら保育事業を行うのは業界でも初めてのことです。共働きで育児をする世代を支え、子どもたちの未来に貢献するとともに、開設エリアでの地域交流や子育て支援にも取り組んでいきます。



待機児童問題とは

近年、都市部において人口の集中や共働き世帯の増加により、保育施設が不足する待機児童問題が深刻化しています。保育施設の不足により、保育園に入れず、職場復帰が遅れる等の社会問題として顕在化しています。

保育施設が十分に増えない背景には、保育士の不足、住宅地での近隣住民の反対、設置・運営に補助金が投入されるため審査に対応できる体制が必要であり新規参入が容易ではないこと等が挙げられます。

しかしながら、自治体にとって子育て世代の住みやすさは、高齢化が進む住民構成の改善や財政の強化につながるた

め、独自の補助制度などを実施する自治体も増えてつあります。また政府も、待機児童問題の解決は社会の働き手増加につながることから、保育事業への参入を促すさまざまな政策を展開しています。

待機児童問題のポイント

- ・ 待機児童が多いのは大都市
- ・ 都市部では保育園のためのスペース確保が難しい
- ・ 補助金制度のため事業者の新規参入が容易ではない

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

東京建物キッズが運営する「おはよう保育園」

2017年4月、東京建物キッズは東京・横浜の3ヶ所に「おはよう保育園」を開園しました。2018年4月には、さらに5園を開園。「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子どもたちが自ら考え、主体的に物事に取り組む環境を整備します。



「おはよう保育園」の由来

おはよう保育園

保育園は子どもたちにとって初めて接する社会と考えています。社会生活で一番大切な「挨拶」をしっかりできる人間になってほしい。1日の始まりに「おはよう」という挨拶で、清々しくスタートしてほしい。将来も「おはよう保育園」が心の故郷になり、いつまでも愛される園でいたい。そんな思いが込められています。



東京建物がなぜ保育事業に取り組むのか

私たちのまちづくりは、建物を建てるだけではなく、地域の人々との交流を含めて永続的な街の歴史を紡いでいくことです。

保育園という施設が、まさに地域の人々のために、街の将来のために社会に貢献するものだと考え、我々のノウハウを活かして施設を開発・運営できればと考えました。このように検討を始めたタイミングで、保育園「グローバルキッズ」を運営するグローバルグループに対して出資する機会が得られ、保育事業のノウハウについて学ぶこと

ができたことも大きな要因でした。

人を育てる事業という初めての挑戦ではありますが、グローバルグループと共同出資して二人三脚で経営にあたっています。

社会的な背景としても、ビルや住宅の開発時に行政から内部に保育施設を設置するような指導を受ける中で、東京建物グループらしいまちづくり、地域貢献・地域交流を生み出していけるのではないかと考えています。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

保育園は地域とともに

東京建物キッズと「おはよう保育園」は、物件確保から開園までを担う事業企画部と、園の運営および採用活動を担う保育事業部、および各園のスタッフで運営されています。各園は園長のもと、保育士、看護師、調理師、パート職員等によって、「おはよう保育園」の理念を大切にしながら、それぞれの園で独自性をもちながら保育に取り組んでいます。

保育士の採用や教育の方法については、当初は提携関係にあるグローバルキッズのノウハウを学ぶことからはじめ、徐々に東京建物キッズの特色をつくるようにしてきました。世間的に保育士の労働環境は過酷といわれていま

すが、「おはよう保育園」では過重労働の防止に取り組みつつ、質の高い保育を提供していきたいと考えています。保育園の開設時には騒音の問題もとりざたされますが、普段から地域の皆さんと積極的なコミュニケーションをとるということに加え、近隣にお住まいの子育て世帯の方々に育児講座を開催するなど運営面での取り組みによって、地域と良好な関係を保つことができています。こうして保育園運営ノウハウを蓄積するとともに、今後は東京建物の他の事業との相乗効果を期待し、Brilliaブランドのマンションをはじめとしたさまざまな施設にも「おはよう保育園」が併設される予定です。

【おはよう保育園の特長】 自然素材のぬくもりを感じてほしい

子どもが日頃、ふれるところから自然素材のぬくもりを感じられるように、内装は木材にこだわっています。無垢材の柔らかさ・肌触り・香りなど、感覚が研ぎ澄まされているうちに本物を感じてほしいという思いがあります。



VOICE | 保育の現場より

「おはよう保育園 亀戸」では0～2歳の20名のお子様をお預かりしています。小規模だからこそ、一人ひとりに丁寧に対応できるのが特長です。外国籍のお子様もお預かりしており、それぞれの文化の違いも尊重し、保護者の方々と密な連絡をとることを心がけています。開園して1年が経ちましたが、「私たちがつくっていく保育園」という意識を忘れず、スタッフ

同士や園と本部のコミュニケーションを図りながら結束力を高めています。

おはよう保育園 亀戸
園長
小野 美和子



VOICE | 東京建物キッズより

開園から1年、保護者様や自治体から、感謝や評価のお言葉をいただきありがたく感じております。園長先生はじめスタッフからも、おはよう保育園の特色を出していこうという前向きなアイデア、まとまりが生まれています。今後もよりよい園運営をしながら、あらゆる面から子育てを支援できる地域社会づくりに貢献していきたいと考えています。

東京建物キッズ
エリアマネージャー
猪俣 章信



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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（2017年12月末現在）
 従 業 員 数：587名（2017年12月末現在）
 連結従業員数：4,813名（2017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、お客様の一生に寄り添う多様な事業を展開し、ハード面のクオリティだけでなく、上質なソフトやサービスを追求することで“お客様が驚きを感じられる魅力あふれる価値”を提供します。



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
 新宿センタービル管理株式会社
 西新サービス株式会社
 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
 株式会社プライムプレイス

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
 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
 株式会社ケアライク
 株式会社フロンティア
 株式会社フロンティア西日本

株式会社メディカルリンク
 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

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

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。

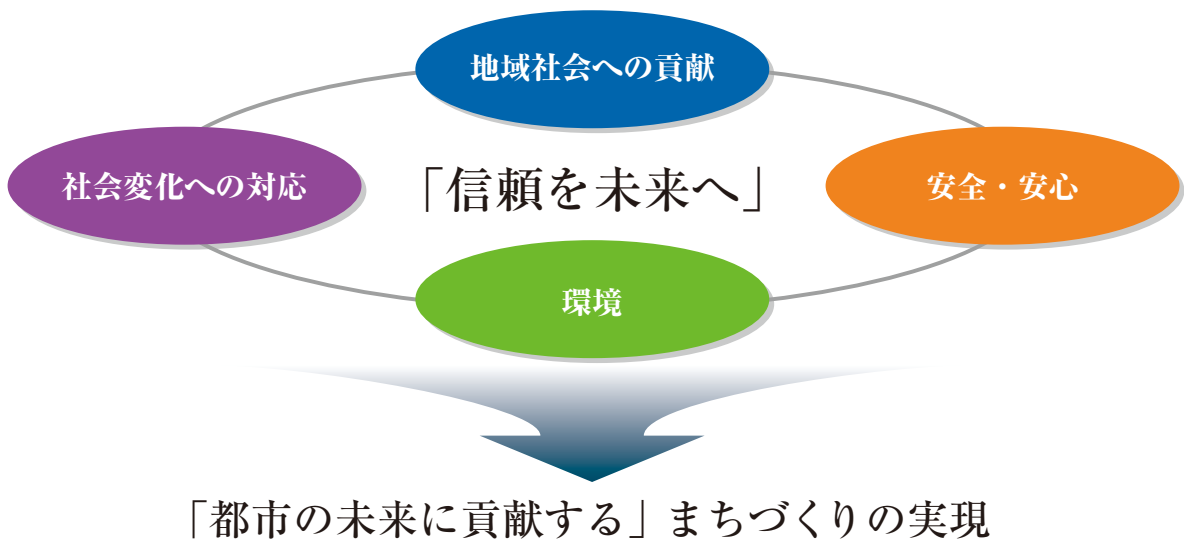
企業姿勢

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」まち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

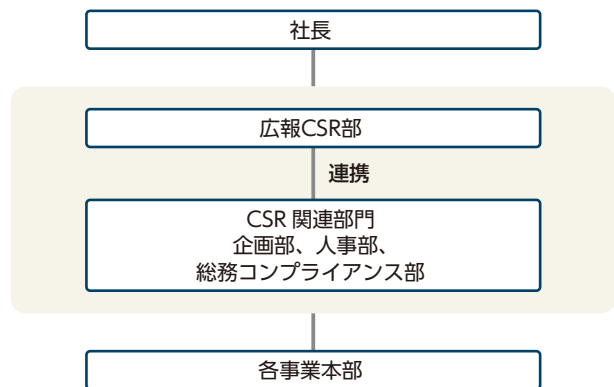


目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

CSR推進体制

東京建物グループでは、社長統括のもと、広報CSR部が事務局となり、企画部、人事部、総務コンプライアンス部と連携し、グループの取組みを総括しています。各事業本部では、CSRに関する取り組むべき活動を定め、取組みを進めています。

CSR推進体制図



ステークホルダー・エンゲージメント

東京建物グループでは、多様なステークホルダーとのコミュニケーションを積極的に進めており、ステークホルダーの

声を取り入れたうえで新たな価値創造に取り組み、「都市の未来に貢献する」まちづくりを実現していきます。

主なステークホルダーと対話の考え方・対話の手法

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

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

SDGsへの貢献

SDGsとは、Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標) の略であり、国連サミットで採択された2030年までの国際的な目標です。途上国から先進国まで、多様な社会的課題を踏まえた17の目標が幅広い分野で設

定されており、企業にも目標達成に向けた貢献が期待されています。東京建物グループは、SDGsの理念に共感し、デベロッパーとしての事業活動を通じて、目標の達成に貢献します。



東京建物グループの取組みと関連するSDGs目標との関係

分野	取組み	関連する SDGs 目標と貢献内容
環境への取組み	各種環境への取組み → P.11	    最新の設備機器により、エネルギー効率を高め、水資源の利用を低減します。気候変動などの影響を受けた大規模な自然災害に対する適応力を高めます。緑化により生物多様性の維持・回復に貢献します。
安全・安心の取組み	品質・お客様満足度の向上 → P.22	 多様なお客様が満足できるビルや住まいの提供を通じて、包摂的かつ安全なまちづくりを目指します。
	防災への取組み → P.29	  防災への取組みを通じて、安全なまちづくりを目指します。また、気候変動などの影響を受けた大規模な自然災害に対する適応力を高めます。
社会変化への対応	高齢者向け住宅 → P.31	  介護機能の提供を通じて、健康的な生活の確保に貢献します。周辺地域との連携により、多世代が暮らす持続可能なまちづくりを目指します。
	Bloomoi プロジェクト → P.34	 女性の暮らしやすさ・働きやすさを、住宅・オフィス環境の整備を通じて向上させ、ジェンダー平等に貢献します。
	待機児童問題 → P.36	 不足する保育機能の提供を通じて、次世代を育てる人々が暮らしやすい包摂的なまちづくりに貢献します。
	団地・マンション再生 → P.37	  建替えを通じて、ご高齢者からお子様までさまざまな世代の人が安全・安心に暮らせる包摂的なまちづくりを目指します。また、緑地を創り出すことにより、生物多様性の維持・回復に貢献します。
地域社会への貢献	地域との共生 → P.39	 さまざまな活動を通じて、都市における人のつながりを支援します。
	文化・社会貢献活動 → P.41	   包摂的な施設の提供とそれを通じた学習機会の提供に貢献します。持続可能なまちづくり、持続可能な生産と消費に貢献します。
管理体制の整備	人権の尊重 → P.59	   コンプライアンス憲章で人格・価値観の尊重を掲げ、人権の尊重や差別・ハラスメント行為の禁止、働きやすい職場環境の確保に取り組んでいます。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

環境への取組み

環境への取組み方針と体制

方針・考え方

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

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の、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。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、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。

環境推進体制図



ビル事業の環境マネジメント

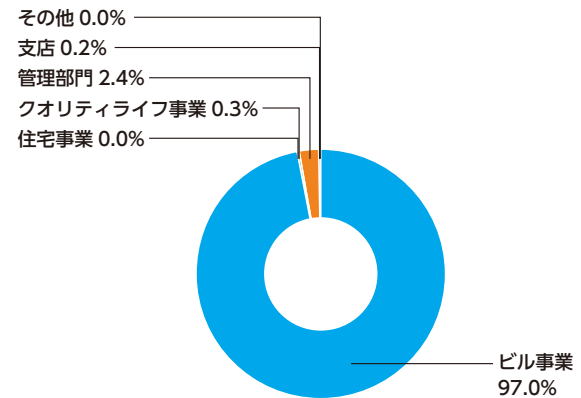
東京建物の事業活動において、最もエネルギーを使用するのはオフィス（商業）ビルを運営管理しているビル事業であり、エネルギー使用割合は、東京建物の97.0%を占めています（省エネ法*に基づく試算）。そのため、ビル事業でエネルギー使用量を削減することが、東京建物全体のエネルギー使用量削減に大きく寄与します。

ビル事業本部では、気候変動問題を踏まえ、高い省エネルギー意識のもと、環境実行計画を策定し、省エネルギー活動に日々努めています。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

東京建物の事業別エネルギー使用割合（2017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取り込む（屋上緑化、雨水再利用、テナントエネルギー見える化等） → 「気候変動」に実績 P.15</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「CASBEE®*1」-新築最新版の自己評価における目標値 <ul style="list-style-type: none"> ● PAL*低減率・ERR・BEIの目標値*2 *3 *4 ・都市開発諸制度等を活用する大規模物件：Sランク ・上記以外の場合：Aランク ・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
2. 更新による省エネルギー	<p>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） → 「気候変動」に実績 P.15</p>
3. 運用改善による省エネルギー	<p>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 ②共用部空調温度管理の徹底 ③BEMS*5 導入事業所でのBEMSの活用 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 ⑤前年のエネルギー使用状況の分析・講評 ⑥外部機関によるエネルギー診断の実施 → 「気候変動」に実績 P.15</p>
4. 環境投資金額と省エネルギー量の把握	<p>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</p>
5. テナントとの協働	<p>①夏期・冬期の節電 ②節電案内パンフレットの配布 ③環境・エネルギーに関する情報を定期的に配布 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 → 「気候変動」に実績 P.15</p>
6. 廃棄物のリサイクル推進	<p>①リサイクル・リユース商品の採用 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 ③新しいリサイクル方法の検討 ④処理工場の定期視察 ⑤テナントと分別推進協議会を開催 → 「廃棄物・有害物質管理」に実績 P.20</p>
7. 温暖化防止対策	<p>①CO₂排出量削減 ②CO₂排出係数の少ない電力の検討 → 「気候変動」 P.15 ③空調フロンの適正管理と処理 → 「廃棄物・有害物質管理」に実績 P.20</p>

※1 CASBEE®：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等を考慮し、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。www.ibec.or.jp/CASBEE/

※2 PAL*低減率(Perimeter Annual Load)：建物外部からの熱負荷を建物内部まで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。

※3 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。

※4 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。

※5 BEMS(Building Energy Management System)：ビルのエネルギー管理システム。

住宅事業の環境マネジメント

住宅事業本部では、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、環境対策を体系化した「Brillia環境配慮型すまいガイドライン」を策定しています。住宅開

発においては、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。

「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。



サプライチェーンにおける取組み

東京建物グループでは、グループ環境方針に則り、事業活動のあらゆる段階で、環境に配慮した技術や発想を商品・

サービスに積極的に取り入れ、省資源や環境負荷の低減につながる資材の活用に努めています。

不動産に関する世界的ベンチマークで高評価

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、3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、最上位評価である「5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。
www.gresb.com/



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

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、これからも環境・社会的な影響にも配慮した不動産の開発を行っていきます。

※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)
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「アパルトメントタワー勝どき」 (東京都中央区勝どき)	2016 

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

気候変動

方針・考え方・体制

パリ協定において、世界の平均気温上昇を2℃未満に抑える合意がなされ、低炭素社会の実現に向けた取組みが求められるなか、不動産業界においても、保有不動産や事業活動において、温室効果ガスを削減する取組みが不可欠です。また、気候変動による風水害等の自然災害の増大は、社会に多大な影響を与えると同時に、保有不動産の価値低下等にもつながる可能性があるため、気候変動の影響に備える

ことが重要です。

東京建物グループは、「グループ環境方針」の一つに「**地域をリードする温暖化防止**」を掲げ、省エネルギー設備等の環境性能に優れた不動産の開発に取り組むと同時に、風水害等の自然災害に強い不動産の開発を進めています。

→環境への取組み方針と体制 **P.11**

指標と実績

東京建物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、エネルギー使用割合は、東京建物の97.0%を占めています（省エネ法に基づく試算）。そのため、ビル事業におけるエネルギー使用量を削減することが、東京建物全体のエネルギー使用量削減、温室効果ガス（GHG）排出削減に大きく寄与します。

エネルギー使用量の削減にあたっては、床面積による原単位を指標とし、省エネ法に基づく5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減を目標としています。

2016年度は、大規模商業施設のリニューアル工事に合わせLED照明を導入したことおよびエネルギー効率の悪いオフィスビルを売却したこととともない、エネルギー使用量、GHG排出量ともに減少し、エネルギー使用量の原単位も下がりました。

GHG排出量の原単位は、一部の電力会社の排出係数が大幅に高くなった影響により上がりましたが、東京建物では、全ての物件で電力会社のCO₂排出係数を毎年確認し、必要に応じて係数の小さい電力会社に切り替えるなどの検討を行っています。

●集計期間

- ・各年度の4月から翌年3月まで

●集計範囲

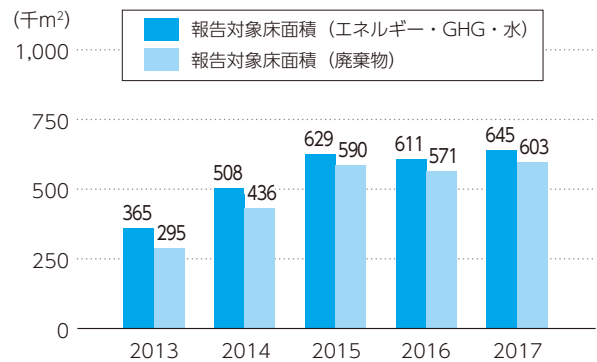
- ・省エネ法届出対象施設

※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

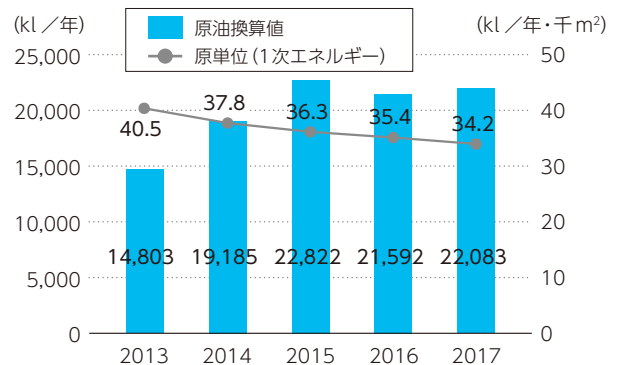
- ・エネルギー使用量・原単位
- ・GHG排出量・原単位

報告対象床面積（基本原単位）の推移（2018年6月改訂）

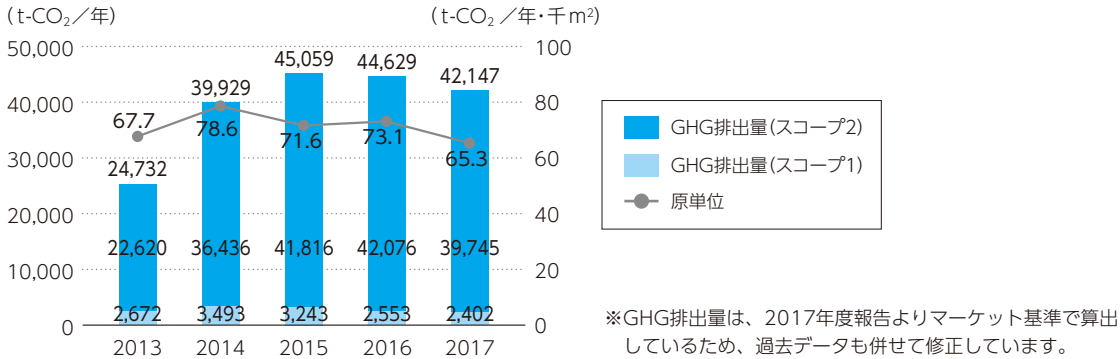


※原単位は報告対象となるビルの床面積に入居率を加味して計算します。報告対象となるビルの床面積は年ごとに変動します。

エネルギー使用量の推移（2018年6月改訂）



GHG排出量の推移(2018年6月改訂)



ビル事業における気候変動への取組み

東京建物の保有・管理するオフィスビルでは、以下の取組みを推進することで、温室効果ガスの排出削減に取り組んでいます。

2017年9月に竣工した「エンパイヤビル」では、BEMS、LED照明、自然換気システムなど、多くの環境・省エネ設備を採用し、PAL*削減率16%(AA)以上、ERR29%(AAA)以上、CASBEE®のAランク相当(自主評価)を達成しました。

【設備採用・更新による取組み(新規・既存物件)】

- ・高効率空調機への更新(2017:既存9件)
- ・専用部照明のLED化(2017:新規1件、既存12件)
- ・共用部照明のLED化(2017:新規2件、既存16件)
- ・セキュリティと連動した空調・照明OFF機能の導入(2017:既存2件)

【運用方法の改善による取組み(既存物件)】

- ・共用部空調温度管理の徹底(2017:既存23件)
- ・BEMS導入事業所でのBEMS活用(2017:既存7件)
- ・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(2017:既存7件)
- ・外部機関によるエネルギー診断の実施(2017:既存3件)
- ・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取組み(既存物件)】

- ・夏季・冬季の節電(2017:共用部33件、専用部25件)
- ・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(2017:既存5件)

【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

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。

住宅事業における気候変動への取組み

「Brillia」では、お住まいのお客様が無理なく省エネできるよう、省エネにつながるさまざまな設備機器等を導入しています。LED照明や断熱性の高い窓ガラス、節湯型水栓、節水型トイレ等、意識せずに日常生活で省エネを実現できる設備機器等を設定しています。

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)端末等(一部)を導入し、お客様

自身が主体的に省エネに取り組めるよう、支援しています。「Brillia 大山 Park Front」では、家庭用燃料電池「エネファーム」を1階の住戸に採用することにより、都市ガスで発電し、発電時の排熱を給湯として利用しています。それによって85.8%^{※1}という高い一次エネルギー利用率を実現しました。(大規模発電所では37%^{※2}程度)。

※1 HHV(高位発熱量)基準により算出

※2 出典: エネルギー使用の合理化に関する法律

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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。2017年は約62万kWhの電力に、グリーン電力証書を活用しました。

太陽光発電所による「創エネ」事業

ビル管理を行う東京不動産管理では、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た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、2017年12月末時点で8ヶ所、計12,382kWの発電容量を有しています。

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

風水害に強い不動産の開発

近年、気候変動等が原因とみられる大規模な風水害が増えています。東京建物グループでは、ビルや住宅の開発において、台風や水害、大地震等、さまざまな災害の発生を想定し、災害に対応した設計や設備を採用しています。2015年2月に竣工した東京建物日本橋ビルでは、以下の取組みを行っています。

- ・免震構造(地下1階柱頭免震)の採用
- ・72時間運転可能な非常用発電機の設置

- ・ゲリラ豪雨や荒川決壊に対する浸水対策として、浸水想定以上の防潮板の設置
- ・ビルの中枢機能である防災センターを2階に設置
- ・変電設備・非常用発電機を屋上に設置(万が一のビル浸水時にも電源供給が途絶えることなく、継続的な運営が可能)

→安全・安心の取組み／防災対応 P.29

気候変動問題に関する意識啓発

2017年は、温室効果ガスの排出量削減の数値目標を定めた京都議定書から20年目となる節目の年です。そこで、気候変動問題への関心を高めるために、2017年12月に京都で行われたイベント・国際会議と連動し、東京建物が保有する商業施設「SMARK (スマーク) 伊勢崎」のイベントスペースを提供して、一般財団法人新エネルギー財団主催の「地球環境フェスティバル」を開催しました。

子どもやその保護者の方たちに、楽しみながら環境について学んでいただくため、3面マルチ映像ステージや工作・発電体験教室、企業の取組み紹介、クイズラリー等を実施したところ、多くの方が参加されました。



クイズラリーの様子

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

生物多様性

方針・考え方・体制

不動産開発は地域の生態系サービスと密接に関係しており、事業が周辺の生態系に直接的または間接的に及ぼす影響に配慮することが必要です。

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。生物多様性に関しては、グループ環境方針の一つに「緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造」を掲げ、緑のもっている力を最大限に活かし、生物多様性に配慮しつつ、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。

そのため、東京建物グループが開発する物件で緑地を設ける際は、地域に元々ある植物の植生や生物の分布を考慮して、植えるべき樹種を選定しています。

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、公平な第三者の視点で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例



SEGES「つくる緑」／「都市のオアシス」／ABINC 認証

→環境への取組み方針と体制 [P.11](#)

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。

「大手町タワー」では、敷地全体の約3分の1に相当する約3,600m²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、多様に富む森を大手町に再現しました。「東京スクエアガーデン」では、地下1階から5階にかけて、立体的に連なる約3,000m²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。

地域の原風景の保全

生物多様性を保全する観点からは、元々ある緑地を保存するのが望ましいといえます。土中に含まれる微生物や植物の種等を保存でき、地形による周辺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プロジェクトです。保存緑地や提供公園等、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等、既存樹木を最大限に生かし、周辺の生態系との調和に配慮しました。

また、東京都板橋区で開発中の「Brillia 大山 Park Front」は、

区立板橋公園に隣接しています。公園の豊かな緑と連続した緑地空間を敷地内に整備することで、日々の生活に潤いと憩いをもたらすことを目指しています。



「Brillia 大山 Park Front」(完成予想図)

水資源

方針・考え方・体制

世界的な水不足が深刻化しているなか、先進国を含む世界全体での水利用効率の継続的な改善が求められています。東京建物グループは、「グループ環境方針」の一つに「地球にやさしい省資源活動」を掲げ、水資源の重要性を認識し、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、水資源の保全に取り組んでいます。

→ 環境への取組み方針と体制 **P.11**

指標と実績

●集計期間

- ・各年度の4月から翌年3月まで

●集計範囲

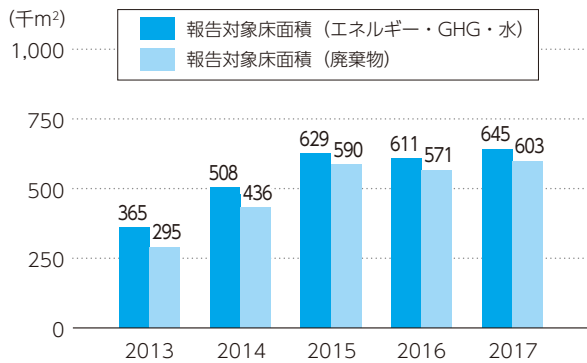
- ・省エネ法届出対象施設。

※報告対象となるビルの床面積は年ごとに変動します。

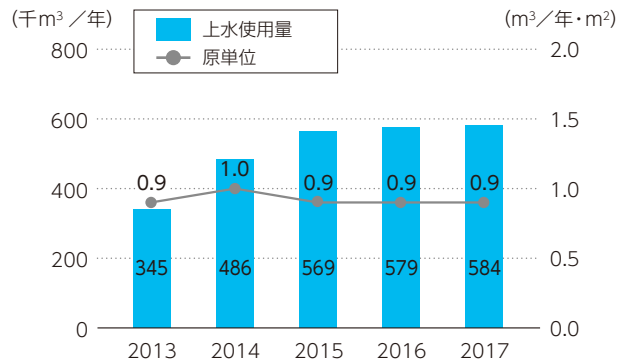
●集計対象

- ・上水使用量・原単位

報告対象床面積 (基本原単位) の推移 (2018年6月改訂)



水使用量の推移 (2018年6月改訂)



※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。

ビル事業における水資源への取組み

東京建物が保有・管理するオフィスビルでは、20年単位での中長期の修繕・投資計画を策定しています。計画的にリニューアル工事を推進するとともに、リニューアル工事の際には、環境負荷低減に寄与する設備の導入に努めています。

【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
- ・外構にある噴水の雨天時停止
- ・(オフィスビルの開発時) 雨水・中水をビル内で処理する設備の導入 (非飲料用途で再利用)

廃棄物・有害物質管理

方針・考え方・体制

事業活動を通じて発生する廃棄物や有害物質は、関係する人々や周囲の環境に大きな影響を与える可能性があります。東京建物グループは、「グループ環境方針」の一つに「地球にやさしい省資源活動」を掲げています。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、廃棄物や有害物質

の発生削減と適切な管理を通じ、人々や環境への影響を最小限に抑えることに取り組んでいます。

→ 環境への取組み方針と体制 **P.11**

指標と実績

●集計期間

- 各年度の4月から翌年3月まで

●集計範囲

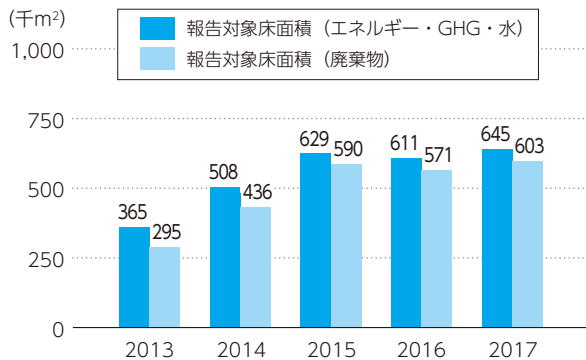
- 省エネ法届出対象施設のうち、オフィスビルおよび商業施設の一部

※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

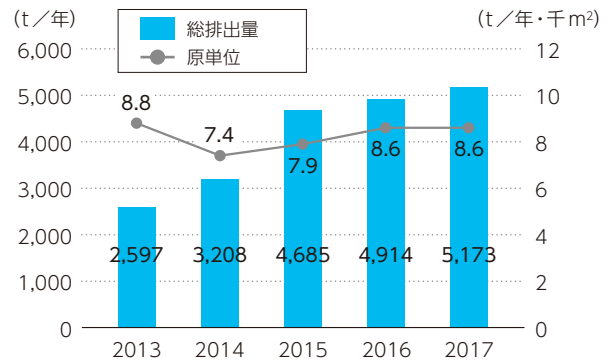
- 廃棄物総排出量・原単位

報告対象床面積(基本原単位)の推移(2018年6月改訂)



※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。

廃棄物排出量の推移(2018年6月改訂)



ビル事業における廃棄物削減・管理の取組み

東京建物が保有・管理するオフィスビルでは、廃棄物の分別やリサイクルの強化等を通じて、廃棄物の発生抑制・リサイクル推進に取り組んでいます。また、廃棄物が適正に処分されるよう、処理場の視察を行っています。

【廃棄物削減・管理の取組み(新規・既存物件)】

- 物件管理マニュアルでのリユース・リサイクル品の採用促進
- 分別の徹底と情報共有によるリサイクル率向上
- 使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル(2017:新規2件、既存32件)
- 廃棄物処理場の視察確認(2017:新規1回、既存2回)
- テナント様向けのごみ分別推進会議の開催(2017:既存3回)
- ペットボトルキャップのリサイクル推進

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

アスベスト対策

アスベスト(石綿)は、その粉じんを吸入することにより、肺がん等の健康障害が生じることがあります。2005年7月に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が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ました。アスベストの使用を確認したビルにおいては、除去・封じ込め等の適切な措置をとるとともに、テナント様に対して情報提供を行っています。

フロンの適正処理

フロンは、冷媒や溶剤として大量に使用されていましたが、オゾン層破壊の原因物質ならびに温室効果ガスであることが明らかとなり、現在は使用に大幅な制限がかけられています。東京建物では、オゾン層保護、地球温暖化防止のために、フロン排出抑制法を遵守し、特定フロン(CFC、HCFC等)の限

定的な利用、冷媒回収の厳格化、簡易点検・定期点検による漏えい確認を徹底し、フロン類の大気中への放出抑制を図っています。また、ビル空調設備のリニューアル、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

建材等から発生する化学物質による健康への影響(シックハウス症候群)が問題視され、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

PCB(ポリ塩化ビフェニル)は、さまざまな用途で利用されていましたが、人体への悪影響が明らかになったため、現在では新たな製造が禁止されています。東京建物では、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年には、専門処理業者により、現在保管している微量PCB廃棄物と、一部の高濃度PCB廃棄物の処理を実施しました。

安全・安心の取組み

品質・お客様満足度向上

方針・考え方

東京建物グループでは、品質やお客様満足度の向上に継続的に取り組むことが、企業の競争力の源泉であると考えています。

そのため、お客様の声を事業活動に反映するさまざまな仕組みを導入し、お客様視点での品質や満足度の向上に向け、改善を進めています。

ビル事業における品質・お客様満足度向上

「Human Building」の理念

ビル事業では、「Human Building ～いつも、真ん中の人。～」をコンセプトに、ビルを利用するお客様に、ハード面のクオリティのみならず、ソフトやサービスの面でも「安全・安心・快適」を感じていただけるよう、さまざまな取組みを行っています。

2017年には、このコンセプトをグループ従業員全員がより

深く理解し、さらなる取組みにつなげられるよう、「Human Buildingで私たちが目指すもの」として、新たに3つの価値（「お客様の定義」・「ありたい姿(目標)」・「5つのアクション(行動指針)」)を定めました。ポスターやハンドブック、イントラネット向け動画等のツールを通じて、社内およびグループ各社への浸透を図っています。

お客様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、定期的にお客様満足度調査を実施しています。

「安全・安心・快適」の観点から、お客様の生の声を伺い、お客様のニーズに基づいて改善を進めています。また、改善のための施策を関係部門に共有することで、さらなるお客様満足度の向上を図っています。

●お客様満足度向上策の例

- ・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・給湯室等の共用部改修 等

お客様の声を活かしたトイレ改修

【改修前】



【改修後】



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

「Human Building大会」による現場品質の改善

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

大会では、ビル事業の経営方針の共有だけでなく、お客様の「安全・安心・快適」を実現し、東京建物ビル事業のコンセプト「Human Building」を体現したさまざまな優秀事例が紹介・表彰されます。好事例の共有や、グループ社員同士の交流によって、お客様の「安全・安心・快適」につながる、より良い改善が実現され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、2017年1月に開催した第8回大会では、約500名が参加しました。



「Human Building大会」の様子

改善の取組みを評価する「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お客様満足度を高めるために、社内有志の発案で、2015年から表彰制度「グッドジョブアイデア賞」を導入しています。各現場で行われている多くの「カイゼン活動」を専用シートにまとめることで、「カイゼン」への意識を高めるとともに、活動を共有することで、現場力を高め、お客様満足度の向上を図っています。

各支社のグループ単位・支店・PM（プロパティマネジメント）事業部等の現場で、四半期ごとに対象事案の選定・表彰を行っています。2017年度は309件の事例が集まり、その

内の236件・延べ704名が表彰されました。

また、各現場から年度を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11月に開催しています。大会では、選び抜かれたカイゼン事例が発表され、投票により「最優秀賞」をはじめとする各賞が選ばれます。また、提案件数の一番多かった人を表彰する「グッドジョブアイデアマン賞」等も選出しています。こうした取組みを通じて、カイゼン事例を共有することで、「カイゼン」への意識を高め、お客様満足度向上を図っています。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

住宅事業における品質・顧客満足度向上

「Brillia」のコンセプト

住宅事業では、「洗練」と「安心」がブランドコンセプトの「Brillia」シリーズを中心とした住宅分譲事業と、自分らしい生き方にこだわる方に向けた賃貸マンション「Brillia ist」シリーズを中心とした住宅賃貸事業を行っています。その底流にあるのが、「高品質な商品とサービスによる得がたいこちよさを目指し、それを守り続ける」という、私たち東

京建物グループならではのこだわり＝“Brilliaクオリティ”です。企画・開発から管理、修繕・リフォーム、仲介まで、お客様の快適な生活につながるあらゆる業務を一貫して提供する独自の体制を構築し、“Brilliaクオリティ”を実現しています。

品質管理への徹底したこだわり

「Brillia」では、「洗練」を実現するデザインガイドラインを設けるとともに、お客様に「安心」を感じていただくため、品質に関する厳しい基準と管理体制を設けています。

- 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

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

●施工までの二重の品質チェック検討会

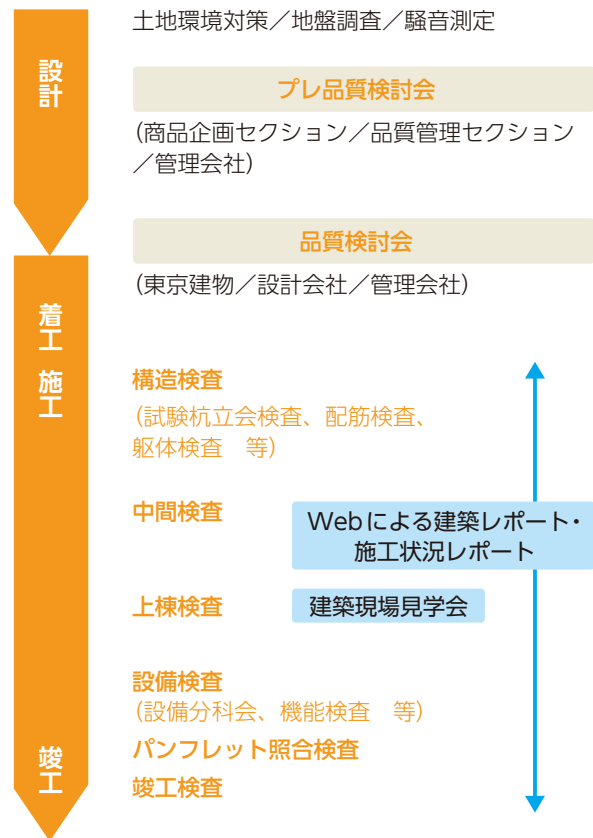
実際の建築までに「プレ品質検討会」、「品質検討会」という二段階の品質チェックを行います。管理会社や設計会社が意見を出しあい、品質向上に努めています。

●各種検査（試験杭の立会検査、躯体検査等）各段階でチェック

●お客様への報告（建築レポート）

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

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」につながるの考えのもと、「建築現場見学会」を実施しています。完成後には見ること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」等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会の様子

Brilliaのアフターサポート

[Brillia]では、「住んでからの安心」をテーマに、お客様がお住まいになられてから、日々の暮らし、売却にいたるまで、安心して暮らしていただけるよう、ハードとソフトの両面からさまざまなサービスを提供しています。

●アフターサポート

2年目までの定期補修に加え、独自に10年、15年、20年目に「住まいの定期診断」を提供しています。また、住戸設備機器の不具合に関し、業界トップクラスである5年間にわたる長期のアフターサービス期間を設定しています。

[「アフターサポート」について詳しくはこちら](#)

www.brillia.jp/support/

●Brillia オーナーズダイヤル

24時間365日、1つの電話番号で、住まいと暮らしに関するお問い合わせができる総合窓口です。お問い合わせの内容に応じてオペレーターが適切なサービス窓口におつなぎします。

[「Brillia オーナーズダイヤル」について詳しくはこちら](#)

www.brillia.jp/inquiry.html

●Value Up Service

物件の売却にあたって、「ハウスクリーニング」「リペア」「回収処分」「仮測量」「耐震基準適合証明書取得」の中から1つをお客様に選んでいただき、無償で提供するサービスです。物件価値を高めることで、お客様による物件の売却を支援します。

[「Value Up Service」について詳しくはこちら](#)

sumai.goodnews.jp/valueup/

●Brillia 認定中古マンション制度

[Brillia]の中古取引において、第三者機関による事前検査を実施し、一定の基準を満たした物件に認定証を交付します。引渡後の不具合を最長5年間保証する制度により、安心して売却・購入いただけます。

[「Brillia 認定中古マンション制度」について詳しくはこちら](#)

www.brillia.com/brillia/promise/chuko/

アフターサポートのイメージ



※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る。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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	

Brilliaのマンション管理品質

マンションにおけるお客様の日々の暮らしをサポートするのは、管理員と管理会社です。東京建物グループのマンション管理を担う東京建物アメニティサポートでは、お客様のマンションライフをトータルにサポートするために「Brillia Life Support (ブリリアライフサポート)」を策定しました。「Brillia Life Support」では、「Brillia」のブランドコンセプトである「洗練の暮らし」と「安心の暮らし」を実現するため、「6つの約束」を掲げています。マンションの維持管理を適正に行い、お客様へのサービス向上および管理員の接客向上に努め、お客様の大切な財産であるマンションの価値を適切に維持し、快適で安心な毎日をサポートしていきます。

ブリリアライフサポートのイメージ

【Brillia Life Support 6つの約束】

<p>洗練の暮らし</p> <p>未来が描ける暮らし 住まいの資産価値を維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期的な住戸無料点検 ・管理会社が行う安心の修繕工事 ・長期修繕計画作成 <p>賢くスマートな暮らし 専有部サービスをご提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家事代行サービス ・ハウスクリーニング ・ハウスリフォーム <p>ライフスタイルを拓げる暮らし コミュニケーションイベントの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・七夕・クリスマス会の支援 ・Brillia オーナーズクラブ ・管理組合セミナーの開催 等 	<p>安心の暮らし</p> <p>管理が見える暮らし マンション管理の実態を「見える化」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外観目視点検 ・「会計監査・業務監査報告書」の提出 ・管理員月報報告 <p>日々を誇れる暮らし 管理員の対応、行き届いた清掃</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Brillia 研修センターでの研修プログラム (東京都職業訓練校認定) ・スーパーバイザーによる清掃チェック <p>安心を備える暮らし 緊急・防犯・防災への備え</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急駆けつけサービス ・消防訓練の支援 ・防災備品
---	---

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には、ブランドコンセプトである「洗練」と「安心」を、常に向上させていくことが不可欠です。

住宅事業では、「洗練」の向上を図るために、表彰制度「Brillia Design Award」を導入。毎年1月から12月までの1年間に竣工したマンションを対象に、デザインを審査し、優秀な物件を表彰しています。審査では、東京建物グループの従業員が、①全体計画、②外観、③アプローチ・エントランス、④ランドスケープ、⑤一般共用部、⑥ディテールの6項目について、デザイン上で注力した内容が高いレベルで実現で

きているかを評価します。

こうした表彰制度を通じて優良事例を共有し、Brilliaブランドの洗練を図るとともに、社員のデザインに対する意識とモチベーションの向上を図っています。

「Brillia Design Award 2017」(2017年竣工物件)では、「Brillia Towers 目黒」が最優秀賞を、「Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE」が優秀賞を受賞しました。また、植栽計画が高く評価された「Brillia City 石神井台」が、部門賞を受賞しました。



最優秀賞を受賞した「Brillia Towers 目黒」の全景とサウス棟のエントランス



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

リゾート事業における品質・お客様満足度向上

愛犬とともにリラックスできるリゾート「レジーナリゾート」

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、愛犬との同伴を念頭においています。傷や汚れのつきにくい床、さまざまなアメニティ、宿泊者個別のドッグラン、誤って設備を破損しても補償される保険制度等、愛犬と安心して宿泊できるリゾートホテルとなっています。

また、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を兼ね備えており、「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生み出しています。現在は、関東甲信越エリアの6ヶ所で展開しています。



人と愛犬どちらもリゾートが楽しめます
(写真は、レジーナリゾート旧軽井沢)

安全・安心とくつろぎの空間「おふろの王様」

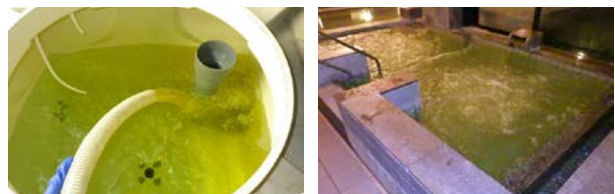
「お風呂」は、日本の文化に根ざした手軽な余暇の一つであり、くつろぎの空間を提供することは、豊かな社会づくりにつながるものと考えています。

東京建物リゾートが運営する「おふろの王様」では、「地域密着・ふれあい・コミュニケーションを高める」、「健康増進・予防医学施設を目指す」を掲げています。個性ある温浴施設にお食事処等を併設し、南関東エリアで11店舗を展開しています。

お客様に安心してご利用いただけるよう、衛生管理には常に力を入れています。お風呂では、日々の清掃・殺菌・水質検査に加え、過酸化水素による配管洗浄を年3回実施しています。お食事処の衛生管理については、店舗ごとにマニュアルを作成し、外部専門業者による衛生検査を行っています。こうした取組みを通じて、お客様が安心してくつろげる空間の提供に努めています。



開放感のある露天風呂(写真は、おふろの王様大井町店)



過酸化水素が入った水を循環させて洗浄殺菌します

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

防災対応

方針・考え方

巨大地震や台風等の自然災害が頻発し、私たちの暮らしを脅かしています。暮らしの基盤である不動産の安全性に対する関心が高まっているなか、不動産サービスを提供する

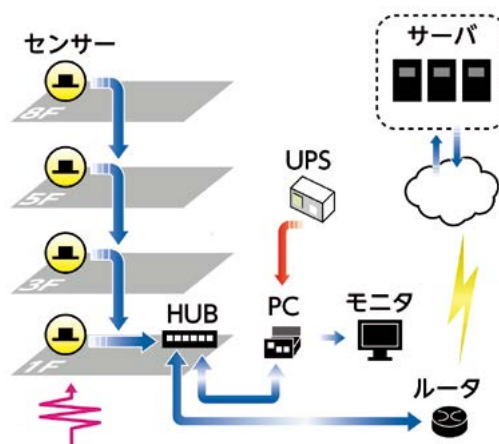
東京建物グループでは、平常時より災害へのレジリエンス（強靭性）を高め、お客様を含むステークホルダーに安全・安心を提供することは、重要な責務であると考えています。

ビルの防災対策の強化「被災度判定システム」の導入

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

大地震が発生した際には、安全確保のため、建物内にとどまるべきか、建物外へ避難すべきか、迅速に判断する必要があります。東京建物が保有するビルでは、複数のセンサーによって建物の変形（被災度）を判定するシステムを導入し、地震発生後、素早くビルの安全性を確認できるようにしています。こうしたシステムの導入により、熊本地震のような前震・本震型の地震においても、前震の段階で次に起こる大地震発生時の安全・危険の判定を行うことができます。

被災度判定システムのイメージ



複数のセンサーで感知した揺れを自動的に計算し、被災度を判定。PCには可動部がなく揺れに強い機種を採用。1日1回、オンラインで動作確認を行い、信頼性を確保

自衛消防訓練・救命講習

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

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

また、東京建物の自衛消防隊は日ごろから訓練を重ね、日本橋消防署主催の「自衛消防訓練審査会」に長年出場しています。審査会では、2006年、2012年、2016年の3回にわたり優勝しています。

さらに、応急手当等の救命講習を修了した社員は、東京建物には227名、東京不動産管理には513名（2017年12月末現在）おります。東京消防庁からは、救命講習受講優良証の交付を受けており、応急手当奨励事業所になっています。



自衛消防訓練審査会の様子

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

災害時の帰宅困難者支援

大地震等の発生の際には、交通機能が麻痺し、多くの帰宅困難者が発生する可能性があります。東京建物グループの大規模オフィスビルでは、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け入れ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。

2017年には、中央区および周辺施設と連携し、スマートフォンで帰宅困難者支援施設の開設状況がわかる「中央区防災マップアプリ」への情報発信訓練等を実施しました。

「大手町タワー」では、地下鉄各線の大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等を進めています。

Brilliaにおける防災対策

住宅事業では、「Brillia 防災対策ガイドライン」のもと、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等を実施しています。

災害発生時の耐震・減災対策として、多重の安全確保に向け、専有部においては家具転倒防止用壁下地や耐震仕様の玄関扉、停電時でも点灯する足元保安灯を採用、共用部においてはAED等を標準装備しています。

また、各住戸に多機能ラジオや簡易トイレ等、いざという時に役立つアイテムを収めたBrilliaオリジナルのイス型防災リュックを装備しています。

さらに、災害時にコミュニティの住民が助け合えるよう、避難共助対策として、マンホールトイレや浄水装置、発電機等の防災用品や備蓄用品を保管するための倉庫を、共用部に整備しています。

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

社会変化への対応

高齢化社会への対応

方針・考え方

近年、少子高齢化が急速に進み、2025年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えると予想されています。そうした状況のなか、終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療等のサービスの充実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」が一つになった豊かな暮らしを提供することを目指しています。

また、周辺に住まわれる住民の方々との良好な関係づくりを計画段階から念頭におき、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に努めています。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	累計
高齢者向け住宅（サ高住&有料老人ホーム）の運営戸数	647戸	199戸	158戸	482戸	1,486戸

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、介護サービスと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、2017年末現在で15棟の「サービス付き高齢者向け住宅[※]」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」シリーズでは、「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提供を通じて、高齢者の方が「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、介護が必要な方が、高額な入居一時金を支払うことなく、介護サービス等を利用しながら自由に生活できる賃貸住宅です。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。2017年12月末時点で約22万5千戸が整備され、供給拡大が続いています。

●デベロッパーならではの高品質な住まい

「グレイプス」シリーズでは、「Brillia」ブランドの新築分譲住宅事業で培ったクオリティの高い品質を実現するとともに、

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、入居者の方それぞれに応じた自分らしい暮らしを提供しています。

また、スイッチ等の高さ設定や掃除のしやすい素材・形状の採用等、高齢者の方々使いやすい住環境を整えています。



車いすでの生活にも配慮

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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、入居者の方一人ひとりに合った最適なサポートを提案しています。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いうえ、賃貸借契約の更新が発生しない終身建物賃貸借契約のため、「終の棲家」として安心して暮らしていただけます。



介護機能の強化

2017年4月、介護・看護の現場に人材を派遣する事業を行っている株式会社ケアライクが東京建物グループに加わりました。
 近年、高齢化社会の進行に伴い、介護に携わる人材不足が社会課題となっています。ケアライクを通じて、東京建物グループがシニア事業を展開していくうえで必要な人材を

安定して確保することが可能となり、より手厚く細やかなサービスを提供できます。
 また、ケアライクでは、介護人材の育成に努めており、介護人材を広く社会に送り出すことで、高齢化社会の課題解決へ貢献することを目指しています。

有料老人ホーム事業の展開

健康状態等によっては、有料老人ホームを選択される高齢者の方もおられることから、有料老人ホーム運営会社である誠愛苑が、東京建物グループに2014年9月に加わりまし

た。2017年末時点で、4棟の有料老人ホーム事業を展開しています。

TOPICS

グレイプスシリーズの新規開業

2017年は、サービス付き高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズ4棟を新たに竣工・開設したほか、運営受託物件を1棟新規開設しました。また、有料老人ホームを1棟新設しました。それぞれの立地地域で、地域の一員として受け入れられるべく、その地域ごとの特色や環境に配慮したコンセプトのもと、運営しています。

●多世代の交流を目指す「グレイプス用賀」

グレイプス用賀は、東京都の「公営企業用地を活用した福祉インフラ整備事業」の第1号案件として、東京都交通局の職員寮跡地を活用した、保育所および看護小規模多機能型居宅介護事業所を併設したサービス付き高齢者向け住宅です。

入居者に安心で快適な暮らしを提供するだけでなく、地域においても介護機能を提供します。それにより、高齢者の方が安心して住みなれた地域で暮らし続けることを支援しています。

また、認可保育所を併設することにより、待機児童解消の一端を担いつつ、世代を超えた交流や地域の活性化に貢献しています。



グレイプス用賀

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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	

●地域・多世代交流と環境に配慮した「グレイプス湘南辻堂」

グレイプス湘南辻堂は、辻堂駅前の再開発事業の一環として位置づけられ、広大な敷地に分譲住宅・多世代コミュニティ施設・コミュニティ広場・商業施設とともに計画されました。再開発事業全体としてSEGES（社会・環境貢献緑地評価システム）の認定を取得しており、地域の環境に配慮したまちづくりに貢献します。



グレイプス湘南辻堂

●介護付有料老人ホーム「グレイプスウィズ四谷」

グレイプスウィズ四谷は、都心部の立地を活かした暮らしが楽しみ、快適な施設とサポートサービスによって暮らしやすいように配慮された居住空間です。今後、これまでのノウハウを活かした有料老人ホームを、「グレイプスウィズ」として展開します。



グレイプスウィズ四谷

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"> ・グレイプス浅草 ・グレイプスふじみ野 ・グレイプス大森西 ・グレイプスフェリシティ戸塚 ・グレイプス川崎新町 ・グレイプスシーズン戸塚 ・グレイプス辻堂西海岸 ・グレイプス立石 ・グレイプス用賀 ・グレイプス湘南辻堂 ・グレイプス世田谷千歳台 	<ul style="list-style-type: none"> ・コーシャハイム千歳烏山 ・グレイプスガーデン西新井大師 ・グレイプスJ東池袋 ・コーシャハイム平尾 	<ul style="list-style-type: none"> ・アドニスプラザ大宮 ・サンズーシ北浦和 ・サンズーシ大和田 ・グレイプスウィズ四谷

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

女性の社会進出の支援

方針・考え方

女性の社会進出が進み、女性の生活や幸せのあり方が多様化するなか、住宅やオフィスにおいても、多様な生活様式の変化に対応していくことが求められています。東京建物グループでは住宅の開発に女性の目線を取り入れ、住まいづくりからその生活をサポートすることで女性の社

会進出を支援したいと考えています。また、女性が快適に働きやすいオフィスを目指して、女性従業員へのアンケートから課題を把握し、その解決策をビル施設の設計画にとり入れています。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	累計
Bloomoi 参画物件数	5件	2件	4件	2件	13件

働く女性の幸せを実現するBloomoi

東京建物では、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 (ブリリアブルーモイ)」プロジェクトを2012年から推進しています。当プロジェクトでは「働く女性」を、仕事を持つ女性に限定せず、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。

当プロジェクトでは、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。

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おり、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

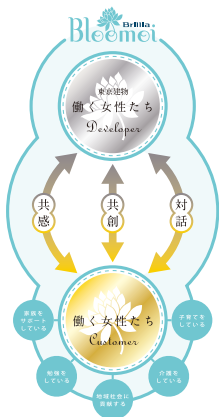
働く女性たちのライフスタイルは実にさまざまです。Bloomoiでは、共創を重視して、「共創プロセス」によるモノづくりの新たなビジネススキームを構築しました。イベントや対話、Facebook等を通じて働く女性のインサイトを調査し、商品企画につなげています。調査結果やいただいた意見をもとに設計した間取りや設備は、働く女性たちとの意見交換などを経てブラッシュアップしていきます。

公式サイト www.brillia.com/bloomoi/

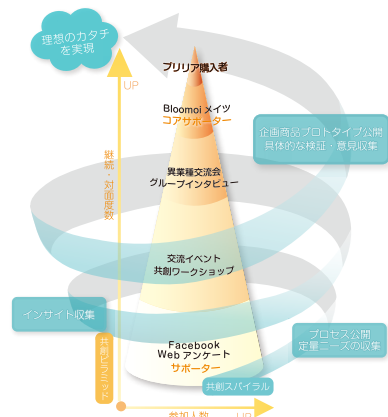
公式フェイスブックページ www.facebook.com/BrilliaBloomoi/

公式インスタグラムページ www.instagram.com/brillia_bloomoi/

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	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

● Bloomoi企画商品を多数採用した「Brillia 大山 Park Front」

2018年10月の竣工を目指して計画中のマンション「Brillia 大山 Park Front」は、再開発プロジェクトが進む副都心「池袋」から2km圏という便利な場所に位置し、多くの働く女性がお住まいになることを想定しています。当物件では、働く女性がもっと幸せになる住まいとなるよう、Bloomoiプロジェクトで開発した設備を各所に採用しています。

「Bloomoi Pocket (ブルーモワ・ポケット)」や「Bloomoi Library (ブルーモワ・ライブラリー)」の他に、モデルルームのインテリアでは「L型ソファ」と「壁面収納」を設置しています。また、他のBrilliaでも多くの採用実績がある、「ライフスタイルに合わせて選べる「キッチン」と「洗面化粧台」のセレクトも採用しています。



ブルーモワ・ライブラリー

料理の合間などにちょっとした作業ができるワークスペースをキッチンのそばに設置。急な来客時には扉を閉めてすっきりとした空間になる。(左：オープン時/右：クローズ時)

TOPICS

女性が働きやすいオフィス環境の提案

2017年9月に竣工した「エンパイヤビル」は、エンパイヤ自動車様の本社ビル老朽化に伴い、エンパイヤ自動車様との共同で実施した建替え事業です。本物件では、最新の機能や高い耐震性をもつのはもちろん、女性の働きやすさに力を入れています。東京建物で働く女性従業員にアンケートを行い、寄せられた意見を施設計画に反映しました。



トイレブース内にフィッティングボードを備えたベンチを設置



トイレは清潔感のある白基調とし、パウダーコーナーに小物入れを設置

待機児童増加への対応

→ **特集** 保育事業の開始「おはよう保育園」(P4) もご覧ください

方針・考え方

近年、都市部では人口の集中や共働き世帯の増加により、保育施設が不足し、待機児童問題が深刻化しています。保育施設の不足により、保育所へ入所ができず、職場復帰が遅れる等の社会問題も発生しています。

東京建物グループでは、保育事業を展開し、子育て世帯および未来を担う子どもたちのために、保育環境の整備に取り組んでいます。

指標と実績

指標	2017	2018	合計
保育所の収容可能人数（定員ベース、新規整備分）	50名	259名	309名
保育所の新規開設数	3園	5園	8園

「おはよう保育園」の展開

2017年4月、東京建物キッズ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。2018年4月には新たに5園を開園しました。

「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子どもたちが自ら考え、主体的に物事に取り組む環境を整備してまいります。



安全を第一に考えた設備や仕様で子どもたちが快適に過ごせる園舎

東京建物キッズが運営する「おはよう保育園」

東京都	横浜市
<ul style="list-style-type: none"> ・「おはよう保育園 亀戸」東京都認証保育所 ・「おはよう保育園 南砂町」東京都認可保育所 ・「おはよう保育園 大森町」東京都認可保育所 ・「おはよう保育園 椎名町」東京都認可保育所 ・「おはよう保育園 西巢鴨」東京都認可保育所 	<ul style="list-style-type: none"> ・「おはよう保育園 横浜根岸」横浜市小規模保育所 ・「おはよう保育園 三ツ沢下町」企業主導型保育所 ・「おはよう保育園 花咲町」横浜市認可保育所

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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	

集合住宅の再生

方針・考え方

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、地域コミュニティの再生に貢献しています。

指標と実績

指標	～2014	2015	2016	2017	累計	事業推進中
建替え前 総住戸数	664戸	130戸	80戸	0戸	874戸	4,057戸
建替え後 総住戸数	1,298戸	232戸	114戸	0戸	1,644戸	7,480戸(予定)

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詳細に比較検討
- 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、住民の方の高齢化と建物の老朽化が進行していました。また、エレベーターやオートロックがないなど、機能・防犯

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 ²	5,219.46m ²
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 ²	9,081.48m ²
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 ²	46.75m ² ～84.96m ²
間取り	2DK、3DK	1DK～4LDK

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、住民の皆様が話し合いを続け、2014年に権利変換*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したうえ、エレベーターが設置されて移動しやすくなりました。また、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。

*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。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

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

「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年余りの歴史をも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ました。その結果、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。集合住宅の老朽化が深刻化するなか、「Brillia 多摩ニュータウン」の建替え事業は、「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」という社会的意義が関心呼び、

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2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 ²	
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 ²	124,904.05m ²
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 ²	43.17m ² ～101.44m ²
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK

大きな注目を集めました。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に参加されながら、夏祭りなどのイベントが継続的に企画されており、さらなるコミュニティの醸成が図られています。

「Brillia 多摩ニュータウン」紹介サイト
www.b-tamant.com

TOPICS

千里ニュータウンでの団地再生

日本最初の大規模ニュータウンである、大阪府の千里ニュータウンは、1962年のまちびらきから半世紀以上が経過し、各々の団地は建替えによるコミュニティの再生に取り組んでいます。東京建物は、千里ニュータウンにおいて「千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業」に参画しています。「千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業」は、吹田市における初の「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組合施行方式の団地再生事業です。2015年から住民の皆様とともに本事業に取り組み、2019年12月からの権利者の皆様のご入居を予定しています。



「千里津雲台A分譲住宅」建替え後のイメージ

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

地域社会への貢献

地域との共生

方針・考え方

東京建物グループでは、さまざまなコミュニティ活動を通じた地域の価値向上は、地域の発展のみならず、自社の事業の持続的な発展にもつながると考えています。そのため、不動産を保有・管理している八重洲・日本橋・

京橋等の地域において、街の清掃活動や地域活性化のためのイベント運営等、さまざまなコミュニティ活動を行い、地域の価値向上に取り組んでいます

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、業務開始前の時間等を活用し、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しています。また、中央通りの歩道上の花壇の管理を行っているNPO法人はな街道の活動に、多くの社員が定期的に参加するとともに、東京建物は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

東京建物グループは、東京建物本社所在地域の大切な行事である「山王祭」に積極的に参加し、伝統文化の継承に努めています。「山王祭」は天下祭と謳われ、大阪天神祭や京都祇園祭とともに、日本三大祭りに数えられています。神輿12基が八重洲・日本橋・京橋地域等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。



山王祭の様子

CSRサイト 特集 東京建物のまちづくり活動(2017年公開)
www.tatemono.com/csr/special/townplanning.html

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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）が、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、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が開催されています。こうしたイベント等を通じて、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が創出されるとともに、人、大学、街および企業等が有機的に交じり合うことで、知識の創造や継続的なエリアの活性化につながっています。2017年も多数のイベントが開催され、総計約23万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もた

らす取り組みが評価され、「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2014年に受賞しました。



東京建物グループ音楽部が中野夏祭りのステージで演奏しました

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、将来に向けての取り組み、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。

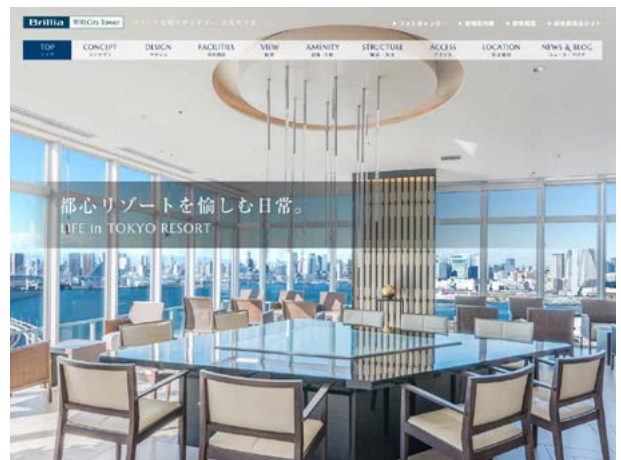
「Brillia Mare 有明」「Brillia 有明 Sky Tower」「Brillia 有明 City Tower」「東建座間ハイツ」のWebサイトをすでに公開しており、今後も拡大予定です。

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 www.bma33.com/](http://www.bma33.com/)

[「Brillia 有明 Sky Tower」公式Webサイト www.ariakesky.com/](http://www.ariakesky.com/)

[「東建座間ハイツ」公式Webサイト zama-heights.com/](http://zama-heights.com/)



「Brillia 有明 City Tower」公式Webサイト www.bac.tokyo/

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）、消防訓練、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。



「Brillia 文京江戸川橋」での防災訓練の様子

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

文化・社会貢献活動

方針・考え方

東京建物グループでは、さまざまな文化・社会貢献活動を通じた豊かな社会の実現は、自社の事業の持続的な発展につながると考えています。そのため、文化・芸術活動、教育支援、スポーツ振興、災

害復興支援等、さまざまな社会貢献活動を行っています。地域社会の一員として、まちづくり、コミュニティづくりに取り組むとともに、「豊かな社会づくり」に貢献します

Brillia LOUNGE 「THE GALLERY」でのアーティスト支援

東京建物は、アートやスポーツ等、さまざまな文化活動に対して支援を行っています。活動の一環として、2017年から、東京建物八重洲ビルの1階にある「Brillia LOUNGE」の一角に設けた展示スペース「THE GALLERY」を、新進気鋭の芸術家やその作品をご紹介します場として、運営しています。2017年は、4組のアーティストの作品を紹介しました。また、2018年に紹介するアーティストを公募で決める「Brillia ART AWARD 2018」を開催しました。このアワードでは、完成した作品そのものでなく、制作プランを評価します。入選者には制作補助金20万円を提供。制作された作品を2018年中に順次、展示します。

Brillia Lounge 「THE GALLERY」の情報はこちら
www.brillia.com/brillia/topics/



2017年に紹介したアーティストの作品

東京の文化を学び伝える「江戸まち塾」の開催

「江戸まち塾」は、日本三大祭のひとつである「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。東京建物は、企画・運営を行う事務局として、主催者である地元町会等を支援しています。社内外から広く参加者を募集、講師には山王祭に関わりの深い方々をお迎えし、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いています。

こうした活動がきっかけとなり、地元の方々のみならずオフィスワーカー等にも、地域の歴史や文化を深く知ってもらい、文化を引き継ぐこのまちの一員が一人でも増えることを願っています。



江戸まち塾の様子

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

まちづくりを学び考える「まちづくりリーダー育成プログラム」の開催

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、毎年、約半年にわたり、エコなまちづくりを学べる無料の連続セミナーを開催しています。

2017年は、未来のまちづくりを担う人材育成を目的とした「まちづくりリーダー育成プログラム」が行われました。5月から12月までの間に計8回行われる毎回約2時間の座学をベースに、議論やフィールドワークを通じて、地域課題の解決力や新たなアイデアを創出するプロセスを体験していきます。12月の最終回には、チームごとに検討してきた地域課題とその解決策を発表しました。

東京建物は、このセミナーを一般社団法人エコまちフォーラムと共催し、企画運営も行っています。



第8回 発表会の様子(2017.12.11)

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等を通じて、障がい者スポーツを積極的に応援しています。2017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、より多く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、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、施設運営に協力しています。「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」では、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ます。



社員有志が集まって大会観戦



「新豊洲 Brillia ランニングスタジアム」

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

米づくりを通じた震災復興支援

東京建物グループは、東日本大震災からの復興および都市と農村の交流を通じた豊かな社会づくりを目指し、福島県天栄村の特産品「天栄米」の米づくり活動を支援しています。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により、支援活動をはじめており、社員の有志約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、秋の稲刈り等の作業を体験しています。こうした活動を通じて、天栄村に対する理解を深めるとともに、会社と個人が一体となって、天栄村から福島への復興を応援しています。



稲刈りの参加者たち

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す。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等があります。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」のことであり、認定NPO法人*ファミリーハウスが運営しています。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130m²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だが、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る。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

人材資源の活用

ダイバーシティ&インクルージョン

方針・考え方

少子高齢化が進み、労働人口が減少するなか、女性やシニア世代等の労働力活用がこれまで以上に重要になってきています。また、顧客ニーズが多様化するなか、多様な人材で構成される職場は、より幅広い視野の提供やよりよい意思決定に寄与し、質の高いサービスの提供につながると考えています。

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、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、活躍できる環境づくりを進めています。また、多様な人材の活躍を通じて、高度化・多様化した顧客ニーズに応えられるサービスの提供を目指しています。

体制

東京建物グループでは、東京建物人事部がグループ各社の労務担当部門と連携して各種施策を推進し、多様な人材が、

障壁を感じることなく、成長に挑戦し続けられるよう、グループ横断で支援しています。

指標と実績

女性従業員比率・女性管理職比率

指標	2015年12月	2016年12月	2017年12月
女性従業員比率	21%	26%	27%
女性管理職比率	2%	3%	3%

障がい者雇用率

指標	2015年6月	2016年6月	2017年6月	2017年12月
障がい者雇用率	2.06%	1.88%	1.98%	2.10%

女性の活躍推進

東京建物では、女性が個々の能力や個性を最大限に発揮し意欲的に働けるよう、職場環境づくりや多様な人材の登用に努めています。

2017年12月には女性従業員比率が27%となり、2015年から6ポイント増加しました。

女性の働きやすい職場環境づくりに向け、ライフイベント

に対応したキャリア継続のための制度として、妊娠・出産・育児・介護を理由とする退職者の再雇用制度や、配偶者海外転勤同行制度を設け、最長3年間の休業を認めています。また、配偶者の海外転勤への同行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。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

シニアの活躍推進

東京建物では、60歳を超えた従業員が、これまでのキャリアを活かして活躍できるよう、定年退職者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踏まえた働き方の要望をもとに、これまで培ってきたキャリアを活かして活躍できるよう努めています。

定年退職者再雇用状況

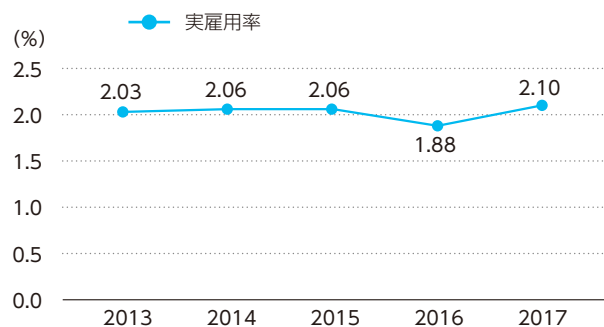
	定年退職者	再雇用者	
2017	12名	11名	92%
2016	4名	3名	75%
2015	6名	4名	67%
2014	5名	3名	60%
2013	6名	4名	67%

障がい者の活躍推進

東京建物では、1993年に「身体障害者雇用委員会」を設置し、障がい者雇用に積極的に取り組んできました。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等、長期にわたって安定して就業できる体制を整えています。

厚生労働省へ届出を行った2017年6月時点の障がい者の実雇用率は1.98%、年末時点では2.10%でした。なお、障害者雇用促進法における雇用障害者数を充足しています。

障がい者雇用率の推移



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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

方針・考え方

長時間労働やメンタルヘルスの問題に対する関心が高まるなか、ワークライフバランスを実現し生産性を向上することは、従業員や企業の持続的な成長にとって、重要な命題となっています。

東京建物グループでは、グループ健康経営宣言に基づき、健康増進に向けた取組みを行っています。

東京建物グループ健康経営宣言

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

この企業理念を体現するためには、役職員ならびにその家族が健康であることが大切と考えております。

私たち東京建物グループは、役職員の心身の健康を「企業の持続的な発展の源泉」と捉え、一人ひとりの健康の維持・増進活動を積極的に推進してまいります。

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

東京建物株式会社 代表取締役 社長執行役員
野村 均

体制

東京建物では、人事部、産業医、各事業場の代表者等を委員とする衛生委員会を設置しています。衛生委員会は、職場における労働衛生の水準の向上、従業員の健康維持・増進

を図ることを目的として、原則として月1回開催しています。さらに、東京建物グループ会社間における交流を通じて、グループ全体の健康維持・増進に取り組んでいます。

指標と実績

有給休暇取得日数

	2013	2014	2015	2016	2017	2020年目標
平均有休取得日数	8.8日	8.6日	8.8日	8.7日	8.8日	2015年比3割増(11.4日)

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

健康診断受診率

	2013	2014	2015	2016	2017	2018年目標
健康診断受診率	100%	100%	100%	100%	100%	100%

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取り組み	安全・安心の取り組み
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	

健康経営の取り組み

東京建物では、グループ健康経営宣言に基づき、さまざまな取り組みを実施しています。

●健康経営に関する外部からの評価

健康への地道な取り組みが評価され、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り組みが特に優れている」として、最高ランクの格付を取得しました。また2018年2月には、前年に引き続き、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」に認定されました。



●健康改善の取り組み

東京建物では、全ての従業員に高い健康管理意識をもってもらうため、定期健康診断受診の受診率100%を目指し、取り組みを進めています（2011年から100%を継続中）。健康改善に関しては、健保組合と連携してさまざまな取り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についても積極的に行い、予防と早期治療による健康改善を目指しています。さらに、2017年には、集団歯科検診も実施し、健康管理に努めています。

日常的な健康管理策として、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、医薬品の費用、健康管理プログラムへの参加費等、自発的な健康管理に要する費用を、福利厚生カフェテリアプラン*でカバーできるようにしており、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年から社内に医師を招いて接種会を実施し、流行期における集団感染の予防を強化しています。

※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。

●メンタルヘルスへの取り組み

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、従業員が自らのストレス状況を適切かつ簡便に把握できるようにしています。また、健保組合ではメンタルヘルスによるカウンセリングを提供しており、メンタルヘルスに不安のある従業員は、利用できるようになっていました。2016年から「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ています。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ており、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（受講率100%）。新入社員向けには、スポーツトレーナーを講師に招き、全員参加の研修を実施しています。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、メンタルヘルス不調の早期発見と予防に取り組んでいます。

CSRサイト 特集 着実に成果を上げる健康経営(2017年公開)
www.tatemono.com/csr/special/healthcare.html

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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

東京建物グループ8社が健康優良企業認定制度で「健康優良企業」として認定

東京建物およびグループ7社が、健康保険組合連合会東京連合会の健康優良企業認定制度で「健康優良企業」として認定され、「健康優良企業 銀の認定証」の発行を受けました。この制度は、企業全体で健康づくりに取り組むことを宣言（健康企業宣言）し、その後、一定の成果を上げた企業が認定されます。銀の認定を受けられるのは、審査で80点以上をとった企業のみです。取組み中の企業約900社のうち、銀の認定を取得しているのは約237社です（2018年2月現在。金の認定を取得した企業はまだゼロ）。今後もグループ全体で健康づくりに取り組んでいきます。



「健康優良企業 銀の認定証」
(東京建物株式会社分)

「健康優良企業 銀の認定証」取得グループ会社

- ・東京建物株式会社
- ・東京不動産管理株式会社
- ・株式会社イー・ステート・オンライン
- ・日本パーキング株式会社
- ・東京建物不動産販売株式会社
- ・東京建物不動産投資顧問株式会社
- ・株式会社プライムプレイス
- ・株式会社パーキングサポートセンター

働き方改革への取組み

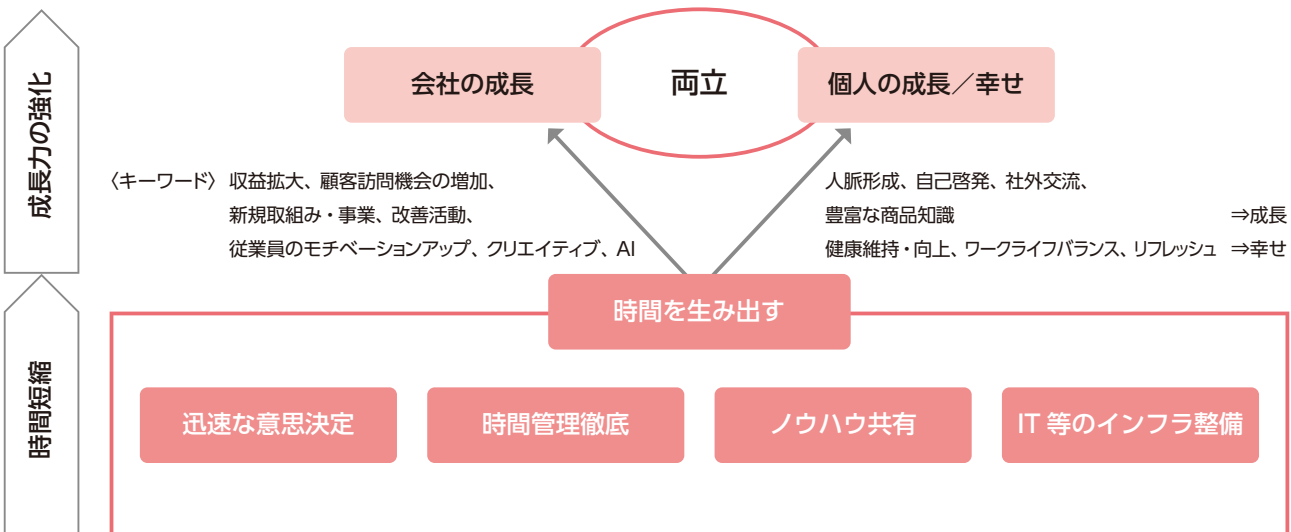
東京建物では、労働組合と共に「『働き方改革』労使検討会議」を設置しました。この会議体は、グループ中期経営計画の達成やその先の成長を見据え、業務遂行における生産性や効率性をさらに向上させることを目指し、東京建物に相応しい働き方改革を実行するべく、必要な具体的施策を労使間で協議するために設置したものです。2017年4月に活動を開始し、「働き方改革」の目的や目指すゴールを共有し、労使間で幅広く議論してきました。今後

も生産性向上に向けた具体的な施策を、全社的な取組みとして協議し、導入を進めていきます。

【東京建物における「働き方改革」の考え方】

「働き方改革」で目指すゴールは、「効率化」等により時間を生み出し、「会社の成長」と「個人の成長／幸せ」につなげること。

東京建物における「働き方改革」のイメージ



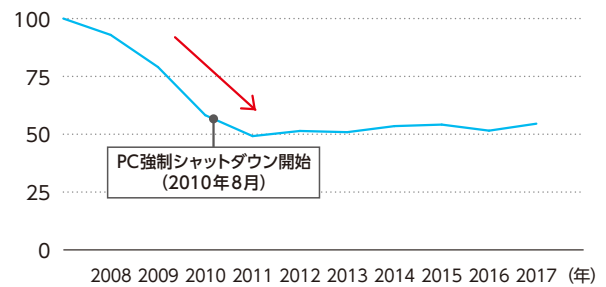
目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備	

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、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、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、経営層にフィードバックする仕組みを導入しています。こうしたPDCAサイクルを通じて、残業時間(時間外労働時間)削減に努めており、これまでに約50%(2008年比)の残業時間を削減しました。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が、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いきます。

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)



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、多様なバックグラウンドをもつ従業員が活躍できるよう、従業員一人ひとりがライフイベントに応じてキャリアを継続できる各種制度を設けています。

●妊娠・出産・育児・介護を理由とする休業制度

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、必要となる休業期間は異なります。従業員が人生の転換期に直面した際に、キャリアが断絶せず柔軟に継続できるよう、育児や介護を理由とする休業期間を最長3年間としています。

●妊娠・出産・育児・介護を理由とする退職者の再雇用制度

妊娠・出産・育児・介護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。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より、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。

●配偶者海外転勤同行制度

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するために、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ています。現在、12の公認クラブを対象に、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。グループ会社の従業員も参加しており、会社の枠を越えたグループ横断の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やイベントに参加しており、地域社会と積極的なコミュニケーションを行っています。



音楽部

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

人材育成

方針・考え方

東京建物では、従業員こそが企業の持続的な発展の基盤であるとの考えのもと、従業員の能力開発に積極的に取り組んでいます。

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

体制(人材育成体系)

東京建物では、新卒入社から2年間で「育成期間」と定め、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し、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、お客様と接点のある部署へ初任配属を行ったうえで、入社後10年間で3部署程度の職務を経験する人事ローテーションを行っています。

職場におけるOJT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、希望者参加型の社内研修のほか、外部派遣研修や異業種交流研修等、充実したプログラムを提供しています。

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、ビジネススクール等の外部研修機関への派遣を実施しています。

さらに、事業のグローバル展開をふまえ、英語・中国語の語学習得支援や海外派遣研修を行っています。

指標と実績

離職率

	2013	2014	2015	2016	2017
離職率(自己都合のみ)	1.7%	1.9%	2.2%	1.4%	1.4%

グループシナジーのための新入社員向けグループ合同研修

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。

グループシナジー発揮に向けた取組みの一つとして、若手社員向けのグループ合同研修を行っています。2017年は新卒入社直後に合宿型の『導入研修(3泊4日)』を実施し、半年

経過後には団結力のさらなる向上を目的として『グループ運動会』を開催しました。

さらに、入社後3年目までに、さまざまな合同研修プログラムを用意し、グループシナジーを発揮できる人間関係の構築を支援しています。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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

グループシナジーのための新入社員合同運動会

2017年11月14日、新入社員同士の交流を深めるために「東京建物グループ 新入社員合同運動会」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、新入社員と各社の人事担当者の総勢約100名が参加し、各社混合チームで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、お互いの理解が深まり、今後の業務においても、グループ横断でコミュニケーションをとることが可能となります。こうしたつながりが土台となり、将来的にグループのシナジーにつながっていくことが期待されます。

合同運動会の開催にあたっては、各社の人事担当者が集まって企画・運営を行っており、人材育成を通じたグループシナジーの向上を考える良い機会となっています。

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、グローバルに事業展開を進めていくなか、社員のグローバルマインドを高めることを目指し、海外派遣研修を実施しています。

2017年はアメリカ西海岸へ若手・中堅社員を派遣し、現地企業への訪問やフィールドワーク等を通じて、異文化を肌で感じながら、発想力と思考力を養う研修を実施しました。

また、より実践的なプログラムとして、当社中国現地法人へインターン派遣を行い、実際の就業体験を通して、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、意欲あふれる人材の成長を支援していきます。

管理体制の整備

コーポレート・ガバナンス

方針・考え方

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

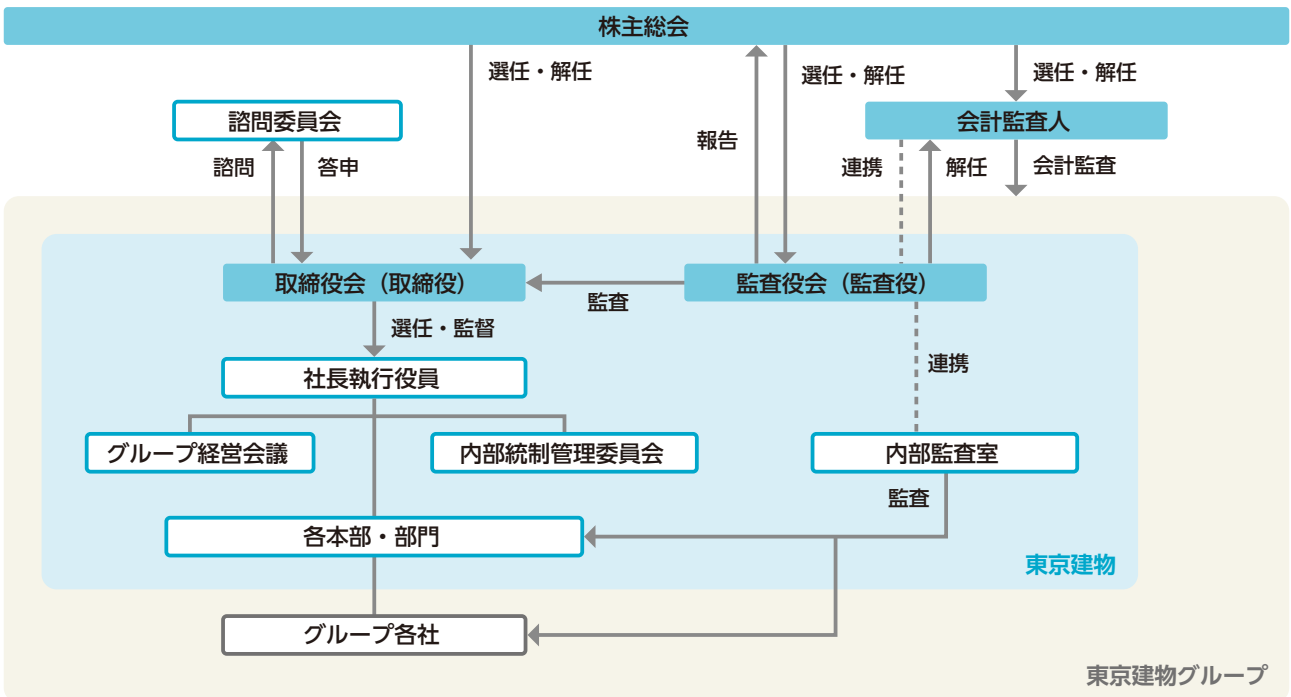
コーポレート・ガバナンスの構築に努めています。

体制

東京建物では、企業統治の体制として監査役会設置会社方式を採用し、取締役会および監査役会を設けています。また、執行役員制度の導入により、経営と業務執行の機能分担を明確化し、経営・監督機能と業務執行機能の強化を図っています。さらに、社外取締役や社外監査役の選任等によって、

経営の監督機能の強化および透明性の確保等を図っており、経営および取締役の監視・監督機能が十分発揮可能な体制が構築されていると考えています。また、グループ経営会議を設置し、効率的かつ健全なグループ経営に努めています。

コーポレート・ガバナンス体制図



●取締役(会)

取締役は12名であり、うち4名が社外取締役です。東京建物では、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し、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ています。(人数は2018年4月時点)

●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。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

●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。

●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、内部統制リスク（コンプライアンスリスクおよび内部管理リスク）等について協議およびモニタリングを行い、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、取締役会の諮問機関として設置しています。委員は取締役の中から選任していますが、社外取締役の知見・助言を活かすとともに、手続きの客観性・透明性を確保するため、総数5名以内のうち過半を社外取締役が担うこととしています。

社外取締役・社外監査役をサポート体制

東京建物では、社外取締役および社外監査役をサポートするため、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。

さらに、常勤監査役は取締役会に加えてグループ経営会議等の重要な会議に出席し、会計監査人、取締役および各部署の社員から適宜必要な報告を受け、各々と随時意見交換を行うことができるよう体制を整えています。

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、固定報酬として月額35百万円（年額420百万円に相当）以内^{*1}、業績連動報酬（ただし社外取締役を除く）として前事業年度における連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する連結当期純利益の2%の範囲内^{*2}で支給することとしています。

今般、取締役等の報酬と当社の株式価値との連動性をより明確にし、中長期的な企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、2018年（平成30年）3月28日開催の第200期定時株主総会において、株式給付信託による株式報酬制度を導入しました。本制度の導入により、取締役等の報酬は、「固定報酬」、「業績連動報酬」および「株式報酬」の三種類により構成されることとなりました。株式報酬（ただし社外取締役を除く）は、1事業年度あたり4万ポイント（4万株相当）を上限として付与することとしています。

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96百万円に相当）以内と定めています。

●取締役および監査役報酬等の状況（2017年12月期）

区分／支給人員／総支給額
取締役／12名／422百万円（社外取締役を含む）
監査役／5名／64百万円（社外監査役を含む）
合計／17名／486百万円

※1:2008年（平成20年）3月28日開催の第190期定時株主総会決議に基づく

※2:2013年（平成25年）3月28日開催の第195期定時株主総会決議に基づく

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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

方針・考え方

東京建物グループは、企業価値の安定的な増大に向け、当社グループの事業に影響をおよぼす可能性のあるリスクの管理に努めています。リスクマネジメント体制を整備した

うえで、継続的にリスクをモニタリング・コントロールし、リスク管理の徹底を図っています。

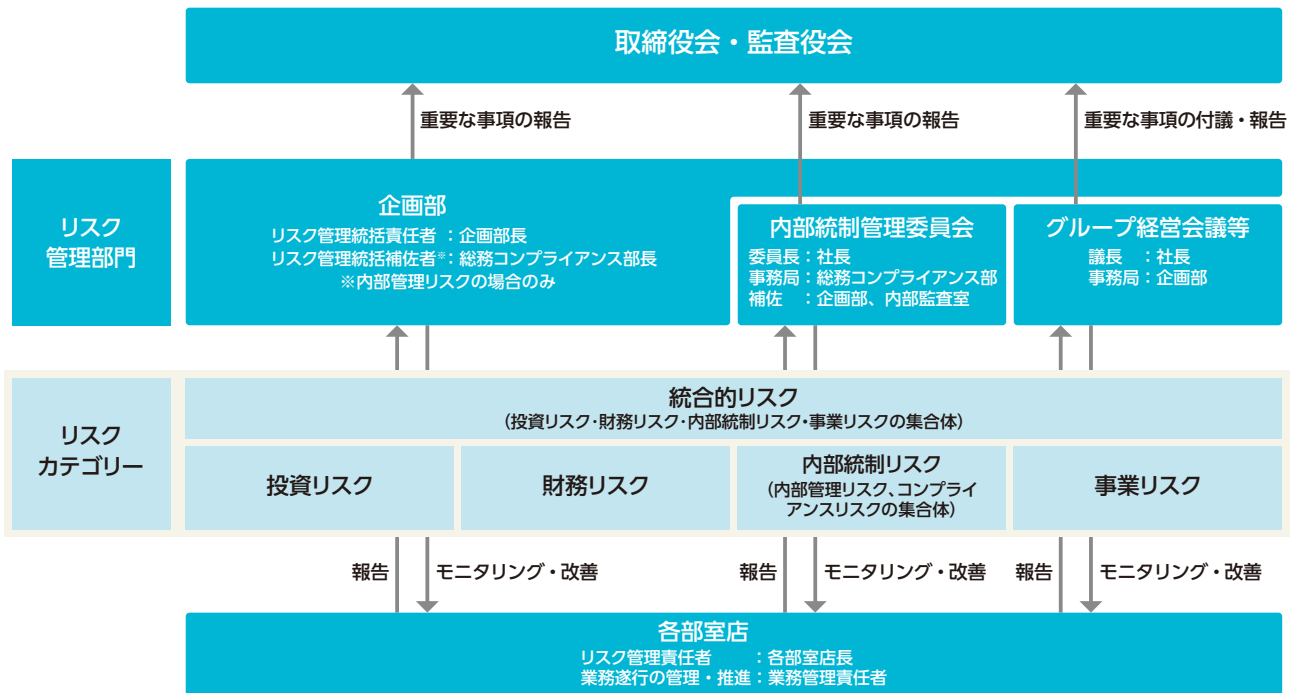
体制

東京建物グループの経営に大きな影響を与える可能性のある重要なリスクとして、投資リスク・財務リスク・事業リスク・内部統制リスクとそれらの集合体である統合的リスクに分類し管理しています。

統合的リスクについてはリスクの統括管理部署である企画部が所管し、そのなかの内部統制リスク（内部管理リスクおよびコンプライアンスリスク）については、社長（執行役員）を委員長とする内部統制管理委員会にて、協議・対策を行っ

ています。
一般的な事業リスクについては、グループ経営会議等で対応方針等が検討されます。
また、これらのリスクに関する重要な事項については、必要に応じて取締役会・監査役会等へ報告されます。
こうしたリスク管理の運用状況のモニタリングや改善等の一連のプロセスを通じて、リスク管理の徹底を図っています。

リスクマネジメント体制



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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」に定めるとともに、初動対応、備蓄、安否確認等のマニュアルを整備しています。

毎年10月には、グループ各社一丸となって震災対策共同訓練を行い、指揮命令系統、役割分担、情報収集・伝達、安否確認等の方法を確認しています。

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を適切に管理するため、「情報管理規程」や「個人情報取扱規程」「特定個人情報取扱規程」等を定めています。また、情報管理統括責任

者を中心とした情報管理体制を整備しています。さらに、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等の管理の強化を図っています。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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

方針・考え方

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。

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、取組みを進めています。

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。

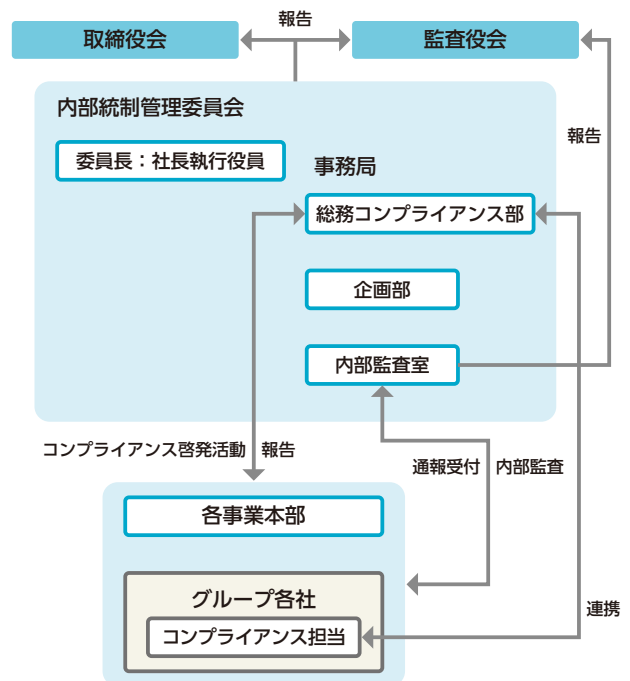
- ・法令等を遵守し、公正で健全な企業活動を行います。
- ・お客様の立場で考え、誠実に行動します。
- ・企業活動を通じて、より良い社会の実現に貢献します。
- ・お互いの人格や価値観を尊重し、働きやすい職場環境を確保します。

2009年6月制定

体制

東京建物グループでは、コンプライアンスを推進する体制として、グループのコンプライアンス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では、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。



目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

指標と実績

コンプライアンス(eラーニング)研修の受講者数および修了率

	2015	2016	2017
コンプライアンス研修の受講者数	657人	814人	847人
コンプライアンス研修の修了率	99.4%	98.8%	98.5%

ヘルプラインへの通報・相談件数

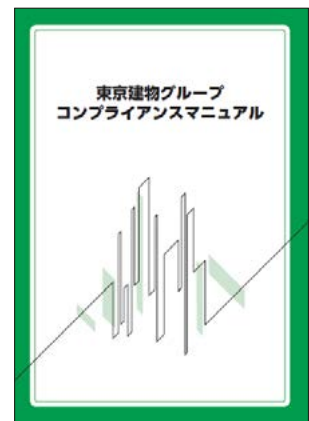
	2015	2016	2017
通報・相談件数	28件	15件	44件

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. 法令等の遵守 | 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・適切な情報開示と
適正な税務申告 | 12. 情報の適切な管理 |
| 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
行為の禁止 | 14. 地域社会との共存 |
| 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 |

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。2017年は、グループ全体で13社の役職員約2,800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、「ハラスメント防止」「情報管理」「宅地建物取引業法と犯罪収益移転防止法」「消費者関連法」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。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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。2017年は、グループ全体で16社の従業員約6,800名を対象に実施し、回収率は約80.5%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。

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。

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を遮断について「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。

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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	

人権の尊重

方針・考え方

東京建物グループでは、コンプライアンス憲章のなかで、人格・価値観の尊重を掲げています。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、グループの職場で業務に従事する者すべてを対象に、人権の尊重、差別・ハラスメ

ント行為の禁止および働きやすい職場環境の確保について、行動基準として遵守することを定めています。また、人事方針において、働きがいのある職場の実現を掲げています。

→コンプライアンス憲章 [P.56](#)

体制

人権問題を含むコンプライアンスを推進するために、東京建物グループのコンプライアンスを含めた内部管理リスク全般を協議する「内部統制管理委員会」を設置しています。「内部統制管理委員会」では、グループコンプライアンス活

動の統括をしています。

→コンプライアンス体制 [P.56](#)

人権尊重の取組み

東京建物グループでは、コンプライアンス憲章実践の行動基準であるコンプライアンスマニュアルのなかで、「人権の尊重、差別・ハラスメント行為の禁止」、「働きやすい職場環境の確保」を定めています。コンプライアンスマニュアルを、従業員へ配布、事業所へ掲示することで、周知・徹底を図っています。また、コンプライアンス研修を毎年実施しています。

ト」を通じて、ハラスメント行為等の問題の予防・早期解決を図っており、ヘルプラインで受け付けた相談・通報およびアンケート結果について、適切な対応をとっています。具体的な取組みについては以下のページをご覧ください。

さらに、グループ共通の相談・通報窓口である「東京建物グループ ヘルプライン」および「コンプライアンスアンケー

→コンプライアンス研修 [P.57](#)

→コンプライアンスアンケート [P.58](#)

→ヘルプラインの設置 [P.58](#)

労働環境改善の取組み

東京建物グループでは、従業員の健康改善のために、健保組合と連携してさまざまな取組みを行っています。禁煙支援のほか、従業員の健康リスク特性の把握、予防、早期治療の促進を行っています。また、福利厚生プランを通じて、従業員の自発的な健康管理を支援しています。

整備しています。

また、メンタルヘルスへの取組みとして、毎年全従業員に対してストレスセルフチェックを実施しているほか、2016年からは精神科顧問医との連携を開始し、サポート体制を

さらに、2008年から長時間労働対策を継続して実施し、残業時間削減を実現しています。

具体的な取組みについては以下のページをご覧ください。

→健康改善の取組み [P.47](#)

→メンタルヘルスへの取組み [P.47](#)

→時間外労働削減への取組み [P.49](#)

目次	社長ごあいさつ	特集	環境への取組み	安全・安心の取組み
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

駐車場への宅配便ロッカー設置による物流負荷問題への貢献

近年、インターネット通販の普及拡大により宅配便の配達数が増加するとともに、核家族化や共働きの増加により不在再配達が増加、物流を担う企業の過負荷が社会問題となっています。

その解決策の一つが、ロッカーに宅配業者が荷物を預け、それを受取希望者が好きな時間に取り出せる「宅配便ロッカー」です。便利な宅配便ロッカーですが、その数はまだまだ不足しており、大規模なマンションではロッカーがいっぱいで使えないという事態も発生しています。

東京建物グループの日本パーキングでは、運営する時間貸し大型立体駐車場を中心にPackcity Japanが展開する宅配便ロッカーの設置をはじめました。駐車場利用者はもちろん、ロッカーだけでも利用が可能。さらに複数の宅配業者が利用できるオープン型なのが特長です。

2017年5月に浦和駅前、南大沢駅前、大宮駅東口、若葉駅西口の4ヶ所でスタートし、2017年12月末時点で6ヶ所、合計204口を展開しています。

宅配便ロッカー設置実績(2017年12月末時点)

名称	台数	ロッカー数
NPC24H 浦和駅前パーキング	225台	45口
NPC24H 南大沢駅前パーキング	364台	45口
NPC24H 大宮駅東口パーキング	240台	27口
NPC24H 若葉駅西口パーキング	401台	27口
NPC24H 相武台駅前パーキング	238台	30口
NPC24H クイック池袋パーキング	40台	30口



NPC24H南大沢駅前パーキング(屋外設置)

働き方の変化を後押しする「+OURS」の展開

働き方改革のためには、生産性の向上とテレワークをはじめとした多様な働き方ができる環境が重要です。また、スタートアップ企業と共同で新規事業創出のための「オープンイノベーション」に取り組む大手企業も増えています。スタートアップ企業においては、機動的に利用できる安価なワーキングスペースが求められています。

東京建物では、多様な働き方に対応できる会員制シェアオフィス「+OURS(プラスアワーズ)」を2017年7月からスタートしました。サービスオフィス(法人登記可能な1~16名用の家具付オフィス)とコワーキングスペース(フリーアドレス制のオープンラウンジ)を用意し、多様な働き方のニーズに応えつつ、利用者同士の交流も促進します。2号店である新宿店のコワーキングスペースには、集中して作業するゾーンと交流を促進するゾーンを設定。より細かなニーズにも対応します。

また東京建物は、株式会社日本政策投資銀行が実施する「DBJコネクト」(オープンイノベーションによる新規事業創出支援プログラム構築)の趣旨に賛同し、本プログラムの企画企業(スタートアップ企業を含む)に対して、プログラム期間中、本施設のコワーキングスペースを無料で開放して

います。2017年12月末時点で首都圏における2大メガターミナル駅至近の八重洲(東京駅)、西新宿(新宿駅)の2ヶ所を運営しています。

施設概要

	+OURS 八重洲	+OURS 新宿
面積	約 380 m ²	約 898 m ²
サービスオフィス	計 17 室	計 28 室
コワーキングスペース	計 39 席	計 76 席
営業時間	平日 8:00 ~ 20:00 (サービスオフィスは 24 時間入室可)	



「+OURS新宿」のコワーキングスペース



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：2018年3月
改訂：2018年6月