Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

サステナビリティレポート

# サステナビリティへの取り組みについて

中央日本土地建物グループ株式会社

2024年6月

# 目次


はじめに 3

## 1.サステナビリティ基本方針

グループ企業理念 5

「サステナビリティ基本方針」の位置づけ 6

マテリアリティ（重要課題）の特定プロセス 7

5つのマテリアリティ 8

サステナビリティ活動の推進体制 9

グループ内への啓蒙活動 10

## 2.アクションプラン・KPIと具体的な取り組み

アクションプランの位置づけ 12

マテリアリティ① 自然環境との共生 13

マテリアリティ② 社会構造の変化やライフスタイルの多様化への対応 35

マテリアリティ③ オープンイノベーションとDXの推進 43

マテリアリティ④ ダイバーシティ＆インクルージョンの推進 48

マテリアリティ⑤ ガバナンス・コンプライアンスの徹底 55

データ集 59

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

# 人と社会のあたたかい未来を育むために。

私たち中央日本土地建物グループは、「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」という企業理念のもと、誠実と信頼を第一に、総合不動産グループとしての歩みを進めてまいりました。
不動産は社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤であり、地球環境や社会に対する公益と持続可能性にも深くかかわる公共性の高い資産です。私たちはあらゆるステークホルダーの皆さまや社会との「共創」によって、不動産を通じて人と社会の未来のために取り組むこと、すなわち企業理念を実践し、具現化していく事業活動そのものが持続可能な社会の実現へ向けた貢献につながり、不動産を取り扱う企業としての社会的責務だと考えています。

中央日本土地建物グループ株式会社
代表取締役社長 三宅 潔

「地球温暖化から地球沸騰化の時代へ」などともいわれる気候変動問題の深刻化に加え、新たな多極化の流れの中で不安定化が進む世界情勢など、私たちを取り巻く環境はより一層複雑なものとなっています。先行き不透明な状況の中、私たちは更に強い意志を持って、誰一人取り残さない持続可能な社会の実現に向けて、さまざまな社会課題に向き合っていくべきだと考えております。

このような環境認識のもと、当社グループでは$CO_2$排出量削減を中心に脱炭素社会の実現に向けた取り組みを進めています。具体的には、再生可能エネルギーの活用や環境性能の高い不動産の開発・運営を推進しているほか、TCFD提言（※1）に基づく情報開示も行いました。また、生物多様性への対応として、保有林の適切な維持・保全・活用や、地域や大学などと連携した里地・里山の保全活動への協力、30by30アライアンス（※2）への参画など、TNFD（※3）にも貢献する活動に取り組んでいます。中期経営計画2nd Stage（2024~2026年度）においても、サステナビリティ基本方針に則し「従業員一人一人が主体的にマテリアリティ（重要課題）の解決に向けて、より意欲を持って取り組むこと」により、グループ全体で計画的な取り組みを進めていくこととしています。

当社グループは、企業活動を通じて、人と社会のあたたかい未来を育むために、ステークホルダーの皆さまとこれまで以上に良好な関係を構築し、さらなる企業価値向上と持続可能な社会の実現に向けて取り組んでまいります。今後とも当社グループへのご理解と一層のご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

※1　2023年10月をもってTCFDは解散しており、企業の情報開示の進捗に関する監督業務はTCFDからISSB（国際サステナビリティ基準審議会）に移管されています
※2　2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させる（ネイチャーポジティブ）というゴールに向け、
　　2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標
※3　企業・団体が自身の経済活動による自然環境や生物多様性への影響を評価し、情報開示する枠組みの構築を目指すタスクフォース

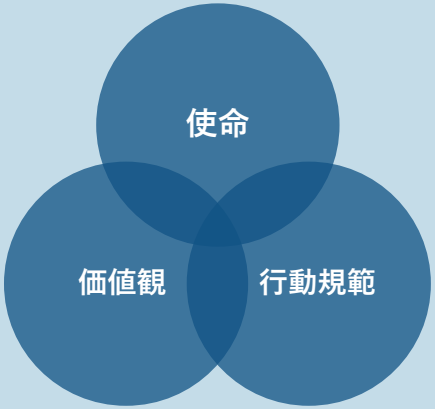
# 1

# サステナビリティ基本方針

# グループ企業理念

## 変化の潮流に挑戦し、
## 期待を超える価値を共創していく

お客さまや地域社会、パートナー会社の方々など、あらゆるステークホルダーの皆さまとともに「未来を共創する」総合不動産グループとして、人と社会に安心と感動を提供しています。
グループの企業理念は「使命」「価値観」「行動規範」の3つから構成され、グループ全職員の行動原理となっています。




### 使命

**人と社会に安心と感動を。**
**ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。**

伝統と信頼を誇りとし、
人と社会に安心を提供します。
期待を超える創造力とチーム力で、
感動を生み出します。

あたたかい未来を育むために、
ともに考え、ともに創る。
それが、中央日本土地建物グループです。

### 価値観

誠実　挑戦　情熱　尊重　責任

これら5つの「価値観」は、
私たちが使命を実現していくために育むべき
企業文化であり、
私たちが未来へ継承していくべきものです。

### 行動規範

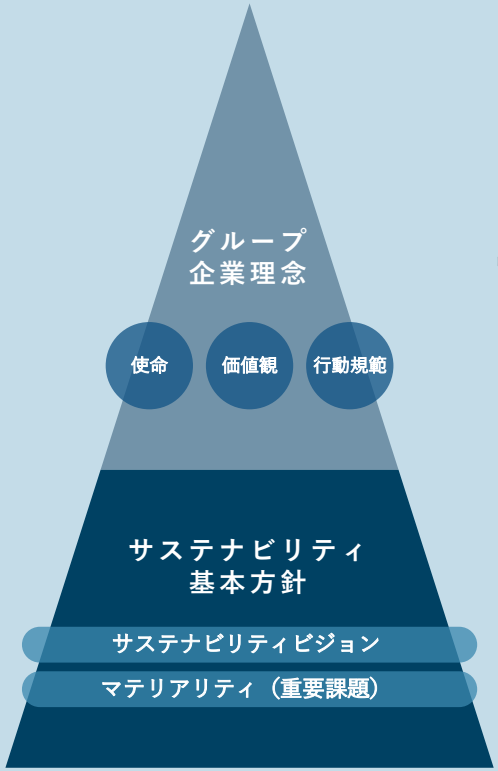
1. 法令やルール等の遵守
2. 公正な企業活動の実践
3. ステークホルダーの皆様に対する取組
4. ダイバーシティの推進
5. 秩序ある良き企業風土の醸成

これら5つの「行動規範」は、
私たちのすべての企業活動において守るべき基本的な
行動原則であり、私たちが常に心掛けていくべきものです。

# 「サステナビリティ基本方針」の位置づけ

## 激動の時代において
## 価値を提供し続けるために

中央日本土地建物グループは人と社会に対して果たすべき役割やありたい姿をステークホルダーの皆さまと共有し、社会課題の解決により一層取り組むために、 2022年4月に「サステナビリティ基本方針」を策定しました。
基本方針は「サステナビリティビジョン」と5つの「マテリアリティ（重要課題）」によって構成されています。




サステナビリティ基本方針

**サステナビリティビジョン**

中央日本土地建物グループは、グループ企業理念に掲げる
〈使命〉〈価値観〉〈行動規範〉の実践、すなわち
「あらゆるステークホルダーの皆さまとの共創により、
人と社会に安心と感動を提供すること」を通じて、
持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

**マテリアリティ（重要課題）**

社会課題を幅広く抽出した後、
グループ企業理念や事業への関連性を踏まえ、
特に重要性の高い5つの社会課題を
「マテリアリティ」として特定しました。

# マテリアリティ（重要課題）の特定プロセス

## 中央日本土地建物グループが取り組むべき重要課題を特定

取り組むべきマテリアリティ（重要課題）については、さまざまな社会課題を幅広く抽出した後、ステークホルダーの皆さまやグループの企業理念・事業との関連性も踏まえたうえで、特に重要性の高い項目を特定しました。
今後も社会情勢や事業活動の変化などに応じて、マテリアリティの改定やブラッシュアップを進めていきます。

STEP 1

### 社会課題の抽出

「持続可能な開発目標（SDGs）」「GRIスタンダード」「ISO26000」などの国際的なフレームワークや、同業他社動向などを参考に143項目の社会課題を幅広く抽出した後、グループの企業理念や事業への関連性を踏まえ、41項目の社会課題に集約しました。

STEP 2

### 抽出課題の評価

抽出した41の社会課題に対し、ステークホルダーの皆さま（お客さま、取引先・アライアンスパートナー、株主・機関投資家、従業員およびその家族、地域社会）と中央日本土地建物グループ事業の2軸への影響度から、27項目を優先度の高い課題として評価しました。

STEP 3

### マテリアリティ（重要課題）の特定・経営への統合

重要性評価を踏まえ、取締役会において、特に重要性の高い社会課題を5つのマテリアリティ（重要課題）として特定しました。

今後、社会情勢や経営方針の変化、事業活動の状況などに応じて、マテリアリティ（重要課題）の改定を検討します。

# 5つのマテリアリティ

## 「環境」「社会」「ガバナンス」重要度の高い社会課題に取り組む

特定プロセスを経て、決定したマテリアリティが右の5分野です。各マテリアリティには、中央日本土地建物グループの長期ビジョンの達成年度でもある2030年や日本政府が掲げる2050年のカーボンニュートラルを見据え、具体的なアクションプランやKPIを設定。中期経営計画における事業計画にも反映させることで、着実な推進を図ります。

### ① 自然環境との共生 Environment

再生可能エネルギーの活用や、環境性能の高い不動産の開発・運営など、脱炭素社会の実現に向けて、入居者や共同事業者など関わるすべての人々とともに自然環境と調和したまちづくりに取り組みます。

### ② 社会構造の変化やライフスタイルの多様化への対応 Social

中央日本土地建物グループが関わる不動産や街の防災対策、地域コミュニティの活性化など都市が抱える社会課題の解決と、多様化するライフスタイルを尊重するレジリエントかつウェルビーイングなまちづくりに取り組みます。

### ③ オープンイノベーションとDXの推進 Social

スマート社会（Society 5.0）の実現に向け、オープンイノベーションや日々革新するデジタル技術を活用することで、既存ビジネスモデルの変革や新たな事業を創出し、イノベーティブな事業活動を行います。

### ④ ダイバーシティ＆インクルージョンの推進 Social

誰もが自分らしく活躍できる社会の実現に向け、従業員一人ひとりの個性・働き方を尊重し、多様な人材の育成と活躍を支援するとともに、さまざまな価値観に真摯に向き合った事業活動を行います。

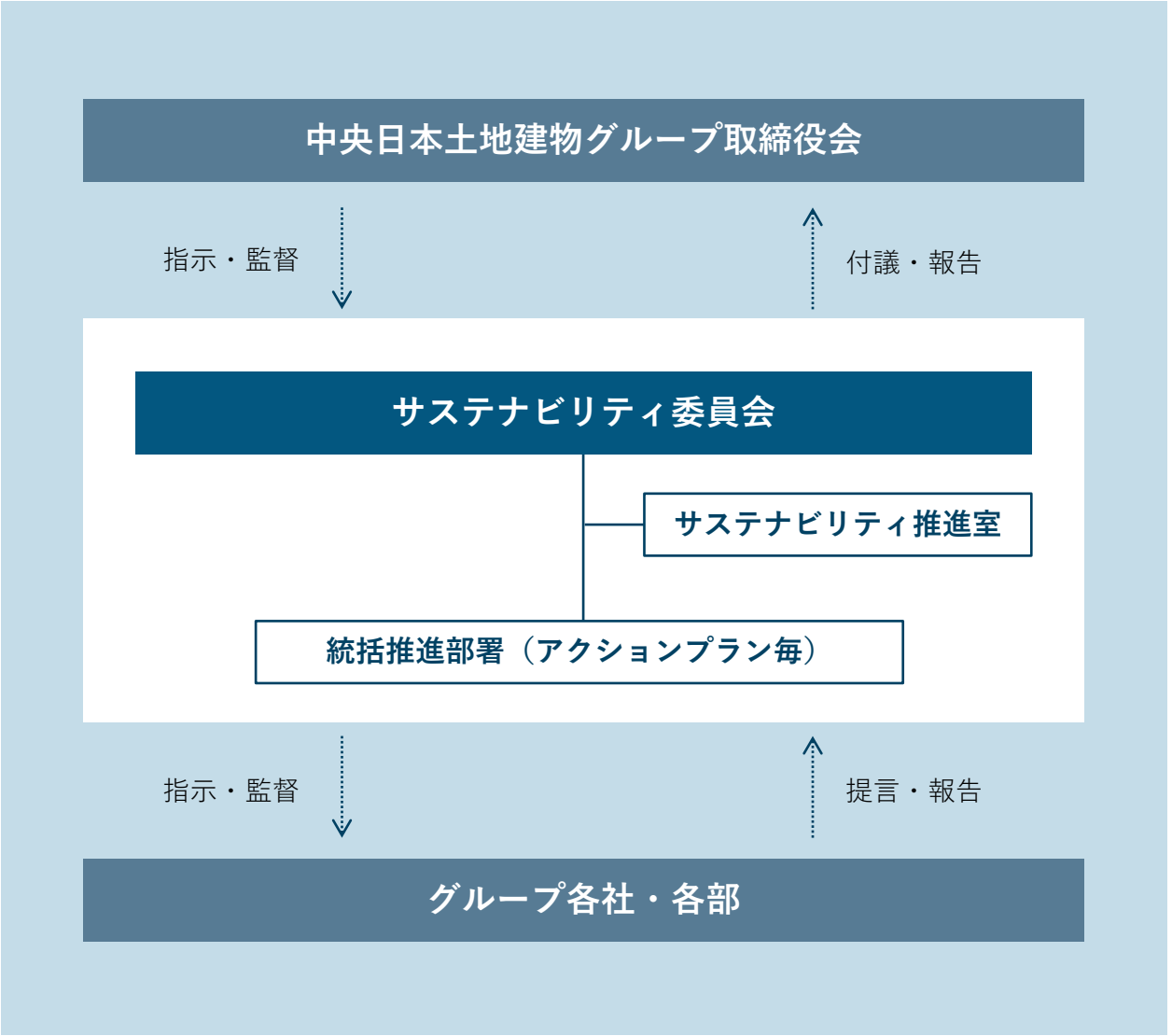
### ⑤ ガバナンス・コンプライアンスの徹底 Governance

人権・法令・コンプライアンスなどの遵守を徹底するとともに、あらゆるステークホルダーの皆さまから信頼されるコーポレートガバナンス体制を確立します。

# サステナビリティ活動の推進体制

## サステナビリティ委員会を設置し、横断的な活動の企画・促進を図る

サステナビリティ活動の企画・推進を図るグループ横断的な組織として、中央日本土地建物グループ株式会社代表取締役社長が委員長を務める「サステナビリティ委員会」を設置しております。アクションプラン毎に定めた統括推進部署と、事務局を担う「サステナビリティ推進室」とともに、SDGsへの取り組みと事業性の両立、GXマネジメントの具体化、情報開示レベルの高度化に向けて、活動を進めてまいります。



# グループ内への啓蒙活動

## 社内報や社員研修などを通して
## グループ内の意識を高めていく

サステナビリティ／SDGsへの取り組みを社内外に共有し、サステナビリティ推進企業としての意識の定着や、さらなる取り組みを促進することを目的に、オリジナルのロゴを制作。また、社内報などでの情報発信による意識づけや社員研修などを通して、従業員一人一人が主体的に、意欲を持って社会・企業価値の創出に取り組めるよう社内啓蒙を実施しています。

### サステナビリティロゴ

各部のサステナビリティ／SDGs関連の施策などで活用することで、意識向上、促進を図っています。

**使用例**
・保有ビル内に設置した
　ペットボトルキャップ回収BOXのお知らせPOP
・周辺地域における清掃活動の告知ポスター
・社内会議資料、営業資料　など

施策全般用　　リサイクル関連の施策用

### Web版社内報「Fits SDGs express」

社員がサステナビリティ基本方針を自分ごととして捉え、その具体的目標であるSDGsを意識した行動につなげていくために、Web版の社内報で役立つ情報を発信。
サステナビリティに関する取り組みについてのアンケートを実施し、誌面内で「私のSDGs Action!」と題したコンテンツも展開しています。

### 社員研修「中央日土地カレッジ」の開催

2023年10月には「生物多様性豊かな“湘南平塚ゆるぎ 里地里山”」において、グループ社員向け研修「中央日土地カレッジ」を開催。サステナビリティ活動の推進に向けて、実査を通じて当地区の歴史と現状を理解し、当地区の保有意義や活用方法について考えました。今後も定期的な開催を予定しています。

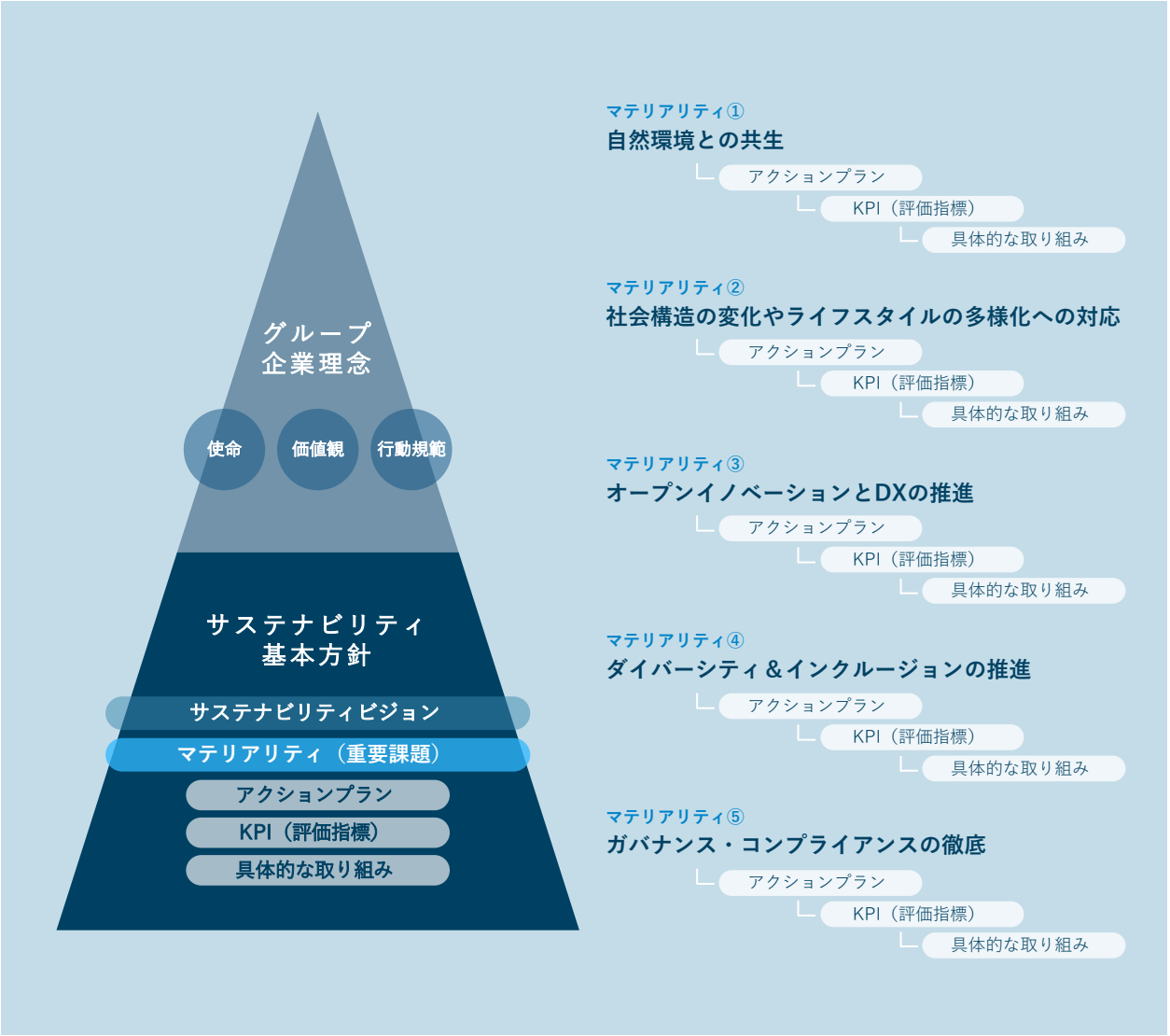
2

# アクションプラン・KPIと具体的な取り組み

# アクションプランの位置づけ

## それぞれの重要課題に対する基本戦略と評価指標を策定

マテリアリティ（重要課題）に対するアクションプランについて、目標とその成果を評価する指標（KPI: Key Performance Indicator）を設定。KPIの進捗状況を管理していくことで、各アクションプランを着実に推進させ、サステナブルな社会の実現とグループ企業価値の維持・向上に取り組みます。



# Environment

## マテリアリティ①
## 自然環境との共生

再生可能エネルギーの活用や、環境性能の高い不動産の開発・運営など、脱炭素社会の実現に向けて、入居者や共同事業者など関わるすべての人々とともに自然環境と調和したまちづくりに取り組みます。

**対象範囲**

※1　Scope3カテゴリ1および11
※2　中央日本土地建物で保有する不動産（省エネ法報告対象事業所）
※3　中央日本土地ファシリティーズの事業活動で発生する廃棄物
※4　2030年度以降に竣工する、賃貸用不動産として主導的に開発・保有する物件
※5　2024年度以降に基本設計に着手する物件
　　（共同事業・学生マンション・ヘルスケア施設等一部除く）
※6　2024年度以降に着工する主導的に開発・保有する物件

### アクションプランとKPI

## GHG排出量の削減

| Scope1・2 | Scope3※1 | Scope1・2・3 |
|---|---|---|
| 2030年度までに | 2030年度までに | 2050年度までに |
| 40%削減 | 25%削減 | ネットゼロ |
| （2021年度比） | （2021年度比） | |

### 再生可能エネルギーの導入

2030年までに保有ビルでの電力利用比率

**50%以上** ※2

### 省資源・廃棄物削減

産業廃棄物の再利用率

**97%** ※3

### ZEBの開発促進

新築する
オフィスビルにおいて
ZEB水準の環境性能を確保 ※4

（ZEB Oriented以上の
環境性能を有するBEI水準）

### ZEHの開発促進

新築する分譲・
賃貸マンションにおいて
ZEH水準の環境性能を確保 ※5

（ZEH Oriented以上の
環境性能を有するBEI水準）

### 環境認証の取得促進

新築する
オフィスビルにおいて
環境認証を取得 ※6

（DBJグリーンビルディング認証、
CASBEE建築/WO、BELSなど）

### 生物多様性の保全

自然共生サイト「生物多様性豊かな“湘南平塚ゆるぎ 里地里山”」の保全活動と、
TNFD提言を参考としたモニタリングと情報開示

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

# 1 GXマネジメント

脱炭素社会の実現に向けた「GX（グリーントランスフォーメーション）」が企業において重要な経営課題とされるなか、サプライチェーン全体でのGXマネジメントに取り組んでいきます。

## TCFD提言に基づく情報開示

中央日本土地建物グループは、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）※1 提言に基づき、中央日本土地建物グループサイトにて、関連する情報を開示しています。

**URL：**https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/TCFD.pdf

### （1）ガバナンス

グループ横断的にサステナビリティ活動の企画・推進を図る「サステナビリティ委員会」（原則、年2回定例開催）が気候変動対応を推進し、2050年カーボンニュートラル（GHG排出量実質ゼロ）への貢献に向けた目標・KPIやアクションプランを策定し、進捗をモニタリングしています。

本委員会は、中央日本土地建物グループ株式会社代表取締役社長（委員長）、各グループ会社役員などで構成され、開催ごとに協議事項を取締役会へ報告・付議しています。

また、アクションプランごとに定めた統括推進部署では、目標・KPIの達成に向けたモニタリング及び部門管理、推進活動に関する情報集約機能を担います。

P.09 P.56

### （2）戦略

将来の気候変動が中央日本土地建物グループの事業活動へもたらす影響について、TCFD提言で提唱されているフレームワークに基づき、2030年時点における定量的なシナリオ分析を実施しました。

#### ○シナリオ設定

TCFD提言では「戦略」の項目において「2°C以下シナリオを含む様々な気候関連シナリオに基づく検討」を行うことを推奨しております。本提言に基づき、右の通り「1.5~2°Cシナリオ」と「4°Cシナリオ」を設定しました。

#### 想定する1.5~2°Cシナリオの世界観

全世界が2050年カーボンニュートラルを目指した規制や政策を強化し、現状を上回る気候変動対策がなされ、気温上昇が産業革命前の水準から1.5~2°C程度に収まるシナリオです。

- 強化された規制や政策への対応コスト発生
- ステークホルダーの環境配慮意識変化への対応
- 物理リスクの増大も想定されるものの、4°Cシナリオよりも程度が軽い

#### 想定する4°Cシナリオの世界観

現状を上回る気候変動対策がなされず、気温上昇が産業革命前の水準から4°C程度まで上昇するシナリオです。

- 気温上昇による空調コスト増加、異常気象の激甚化による被害増加などの物理リスクが増大する



※1　2023 年 10 月をもって TCFD は解散しており、企業の情報開示の進捗に関する監督業務は TCFD から ISSB（国際サステナビリティ基準審議会）に移管されています。

# 1 GXマネジメント

## ○リスク・機会の特定

不動産業における気候変動リスク・機会を外部情報に基づいて整理し、中央日本土地建物グループの事業と関連性が高いリスク・機会を特定しました。特定した気候変動における移行リスクと物理リスクならびに機会は、中央日本土地建物グループの経営成績および財政状態へ影響を及ぼす可能性があります。

| 分類 | | 内容 | 顕在化時期 |
|---|---|---|---|
| 移行リスク | 政策/法規制 | 炭素税導入による当社グループGHG排出量への課税 | 中期 |
| | | 炭素税導入による当社グループ建築コストの増加 | |
| | | 建築物省エネ法強化やZEB・ZEH義務化に伴う新築・改修コストの増加 | 短期 |
| | 評判 | 顧客からの評判低下によるテナント空室率の上昇や賃料低下に伴う売り上げの減少 | 短期 |
| | | 投資家からの評判低下に伴う資金調達コストの増加 | 中期 |
| 物理リスク | 急性 | 風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加 | 短期 |
| | 慢性 | 平均気温上昇による空調コストの増加 | 中期 |
| | | 平均気温上昇による工期の遅延に伴うコストの増加 | |
| 機会 | 製品/サービス | 低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加 | 短期 |
| | 市場 | 脱炭素に貢献する太陽光発電事業などの新規事業参入による収益の増加 | 中期 |
| | エネルギー源 | •建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少<br>•太陽光発電設備を導入し、発電電力を自家消費することによるランニングコストの減少 | 短期 |

短期：～2027年、中期：～2030年、長期：～2050年

## ○財務インパクトの試算 （主要項目）

客観的な将来予測データ※1を用いて、リスク・機会項目の財務インパクトを試算しました。

| 分類 | | 内容 | シナリオ | 2030年の試算結果 |
|---|---|---|---|---|
| 移行リスク | 政策/法規制 | 炭素税導入による当社グループGHG排出量への課税 | 1.5～2℃ | 494百万円 |
| | | 炭素税導入による当社グループ建築コストの増加 | | 576百万円 |
| | | 建築物省エネ法強化やZEB・ZEH義務化に伴う新築・改修コストの増加 | | 1,342百万円 |
| | 評判 | 顧客からの評判低下によるテナント空室率の上昇や賃料低下に伴う売り上げの減少 | | 1,350百万円 |
| 物理リスク | 急性 | 風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加 | 4℃ | （極めて小さい） |
| 機会 | 製品/サービス | 低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加 | 1.5～2℃ | 2,935百万円 |
| | エネルギー源 | 建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少 | 1.5～2℃<br>4℃ | 160百万円 |

## ○シナリオ分析の結果と対応策

1.5℃～2℃および4℃シナリオ分析の結果を踏まえた対応策を策定しました。

| | |
|---|---|
| 1.5～2℃シナリオ | 炭素税導入やZEB・ZEH義務化といった政策・法規制に伴うコスト増加などが想定されます。また、脱炭素化に向けた取り組みが遅れた場合にはステークホルダーからの評判低下のリスクがあります。当社グループ物件における再生可能エネルギー利用やZEB・ZEH化によりGHG排出量を削減するほか、低炭素資材の使用や省エネ推進により炭素税導入の影響を低減します。<br>ZEB・ZEH化などの気候変動への対応はコスト増加になる一方、事業機会の創出にもつながります。主な機会として、低炭素物件の需要増加や太陽光発電設備・省エネ技術導入によるランニングコスト減少が期待されます。再生可能エネルギー発電事業など脱炭素化に向けた事業にも参画し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。 |
| 4℃シナリオ | 当社グループ保有物件立地は気象災害による損傷リスクが低く、競争力を有しています。一方、気温上昇による空調コストや生産性低下の影響は発生するため、設備更新やエコチューニングによる運用改善、工期見直しなどの対応を検討します。 |

## （3）リスク管理

気候変動関連リスクについては、アクションプランごとに定めた統括推進部署で選別・評価したリスクをサステナビリティ委員会とリスク管理・コンプライアンス委員会が連携して管理し、定期的に経営会議・取締役会へ報告・付議する体制としています。

## （4）指標と目標

中央日本土地建物グループでは、気候変動関連リスクへの対応の取り組みとして、GHG排出量の削減目標を掲げています。さらにGHG排出量削減に向けた再生可能エネルギーの導入やオフィスビル・マンションの環境性能の高度化についての目標を定めています。
各取り組みを着実に推進させ、カーボンニュートラルへの貢献とグループ企業価値の維持・向上に努めていきます。

### 2030年に向けた指標と目標

GHG排出量の削減

- 2030年度までにScope1,2 **40%削減**（2021年度比）
- 2030年度までにScope3 **25%削減**（2021年度比）

*対象：カテゴリ1および11

再生可能エネルギーの導入

- 2030年度までに保有ビルでの電力利用比率 **50%以上**

*対象：中央日本土地建物株式会社におけるエネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）の報告対象物件



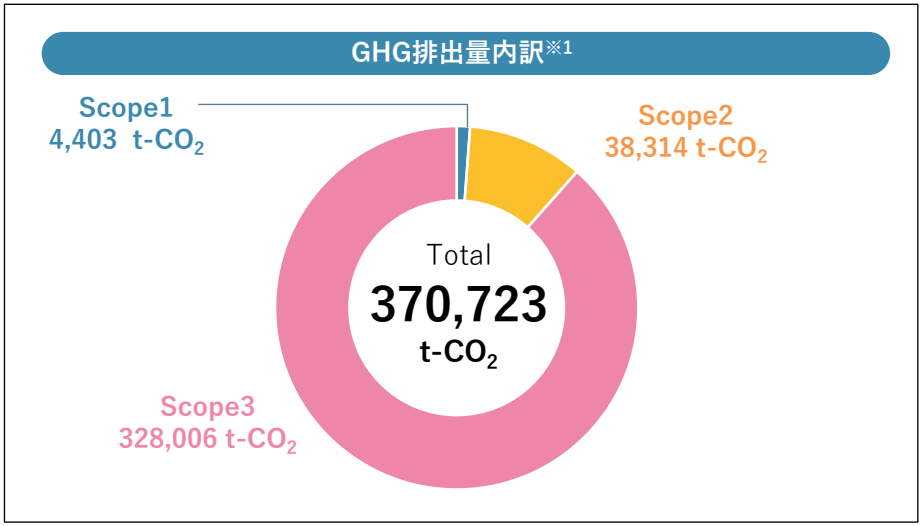
※1 財務インパクトの試算に活用した主な外部データ：IEA「World Energy Outlook 2022」、環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース(ver.3.3)」、国土交通省「建設資材・労働力需要実態調査【建築部門】の結果について」、一般社団法人 環境共創イニシアチブ「ZEH設計ガイドライン」「ZEB設計ガイドライン」

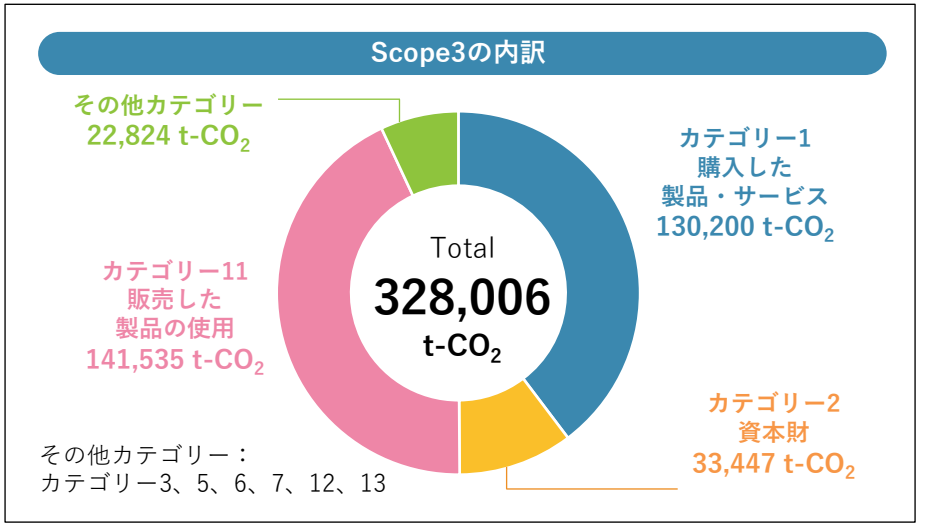
# 1 GXマネジメント

## GHG排出量の算定

中央日本土地建物グループが経営統合により発足し、組織再編後の初年度にあたる2021年度より、サプライチェーン全体のGHG排出量算定を開始してGX戦略の策定を進めています。なお、2022年度の排出量は下のグラフの通りとなりました。

＊過年度の実績は巻末のデータ集をご参照ください。




## GHG排出量削減に向けた取り組み

将来のGXマネジメントにおけるデータ活用を見据えて、データ取得の効率化と精緻化を目指し、当社グループで保有する一部の物件においてPoCを実施。自動検針などによるトライアルを進め、エネルギーデータの自動収集・可視化や、業務フロー・作業負担などの検証を行いました。

今後、PoCの対象物件を拡大し、自動取得したデータを活用した取り組み等も検討していきます。



※1　支配力基準に基づき、対象会社を選定。
算定対象：中央日本土地建物グループ、中央日本土地建物、中央日土地ソリューションズ、中央日土地ビルマネジメント、中央日土地アセットマネジメント、
中央日土地ファシリティーズ、中央日土地レジデンシャルサービス、レイクウッドコーポレーション、仙台ファーストタワー

# 2 再生可能エネルギーの導入

## 太陽光パネルの設置や再エネ電力への切り替え

協力会社2社とのオフサイトフィジカルコーポレートPPA契約締結により、「日土地ビル」「日土地御徒町ビル」「日土地日本橋イーストビル」では、2023年12月より追加性のある電力（生グリーン電力）を導入しました。
また、「京橋エドグラン」「丸の内センタービルディング」「新丸の内センタービルディング」などでは、非化石証書を活用することで実質再生可能エネルギー由来の電力を導入しています。
さらに、オフィスビルや物流施設、住宅などの開発では、太陽光パネル等を設置し、再エネを活用した省エネルギー化に積極的に取り組んでいます。

（写真左から）日土地御徒町ビル、日土地日本橋イーストビル

| 導入済み | |
|---|---|
| 日新町田ビル | 非化石証書付電力 |
| 日土地銀座ビル | 非化石証書付電力 |
| 丸の内センタービル | 非化石証書付電力 |
| 新丸の内センタービル | 非化石証書付電力 |
| 京橋エドグラン | 非化石証書付電力 |
| 汐留芝離宮ビルディング | 非化石証書付電力 |
| 大崎ウィズタワー | 非化石証書付電力 |
| 日土地日本橋イーストビル | 非化石証書付電力+オフサイトフィジカルコーポレートPPA |
| 日土地御徒町ビル | 非化石証書付電力+オフサイトフィジカルコーポレートPPA |
| 日土地ビル | 非化石証書付電力+オフサイトフィジカルコーポレートPPA |
| アンビエンテ羽田 | 太陽光パネル設置 |
| ローレルコートあびこBAUS | 太陽光パネル設置 |
| リビオシティ文京小石川 | 太陽光パネル設置 |
| バウスクロス板橋加賀 | 太陽光パネル設置 |
| LOGIWITH八王子 | 太陽光パネル設置 |

| 導入予定 | |
|---|---|
| 淀屋橋駅東地区都市再生事業 | 非化石証書付電力 |
| 中央日土地博多駅前ビル | 非化石証書付電力 |
| （仮称）西新橋一丁目プロジェクト | 非化石証書付電力 |
| REVZO麹町 | 非化石証書付電力 |
| 虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業 | 太陽光パネル設置 |
| 田町駅前建替プロジェクト | 太陽光パネル設置 |
| 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業 | 太陽光パネル設置 |
| 中央日土地博多駅前ビル | 太陽光パネル設置 |
| （仮称）世田谷区下馬4丁目計画 | 太陽光パネル設置 |
| 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業 | フィルム型ペロブスカイト太陽電池 |

2024年4月末時点

## カーボンニュートラル都市ガスの導入

飯野海運株式会社との共有物件である「汐留芝離宮ビルディング」において、カーボンニュートラル都市ガス（CN都市ガス）を導入しています。CN都市ガスは、天然ガスの供給元が保有する$CO_2$クレジットにより、LNGバリューチェーン（天然ガスの採掘から燃焼まで）で発生する温室効果ガスが相殺されています。

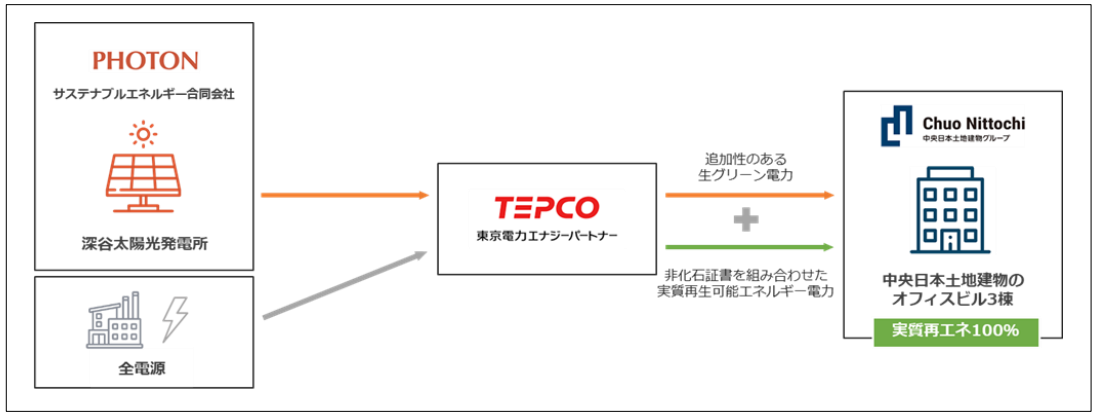
汐留芝離宮ビルディング

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

## 2 再生可能エネルギーの導入

### 具体例 ❶ オフサイトフィジカルコーポレートPPAの導入

再生可能エネルギー由来の電力に加え、環境価値を付加した電力をセット提供する「オフサイトフィジカルコーポレートPPA※1」を、東京電力エナジーパートナー株式会社およびサステナブルエネルギー合同会社と締結。本PPAに基づき、「日土地ビル」「日土地日本橋イーストビル」「日土地御徒町ビル」に供給される電力の一部が再生可能エネルギー由来となり、3棟のビルから排出される$CO_2$の削減にもつながります。さらに、残りの電力に関してもトラッキング付非化石証書を付与することにより、3棟の使用電力は100％実質再生可能エネルギーになります。

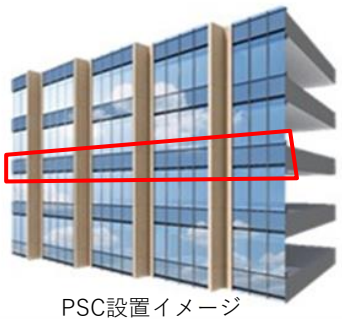


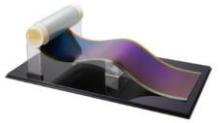

### 具体例 ❷ フィルム型ペロブスカイト太陽電池によるメガソーラー発電

「メガソーラー発電機能を実装した高層ビル」 ── これまで実現不可能だった世界初の取り組みにより、$CO_2$排出量実質ゼロ、更に“カーボンマイナス”を目指すのが「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」で建設予定の建物（サウスタワー）です。積水化学工業株式会社が開発した次世代太陽電池（PV）「フィルム型ペロブスカイト太陽電池（PSC）」を、外壁側内部に設置する新たな手法を考案しました。

これまで、高層ビルでのPV設置は、耐荷重や風圧への対応、コスト面で課題があり進んでいませんでしたが、「薄い・軽い・曲げられる」といった特徴を持つPSCによって初めて実現し、サウスタワーでの次世代PVの発電容量は定格で1,000kW超を計画。ビルが完成すれば、都心部におけるエネルギー創出の最大化、“エネルギーの地産地消”の促進に向けたモデルケースとなる見込みです。

内幸町一丁目街区南地区
第一種市街地再開発事業
完成イメージ
（サウスタワー）

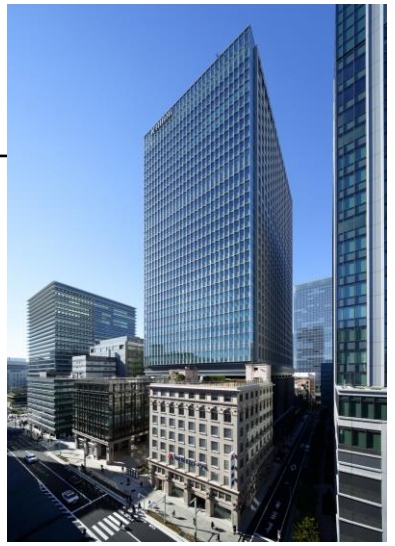

PSC設置イメージ


フィルム型 ペロブスカイト
太陽電池 PSC



※1 「Power Purchase Agreement」一電力購入契約のこと

# 3 電力使用量の削減



## 京橋エドグランの環境負荷低減技術

京橋エドグランでは、共用部・専有部のLED化や、建物全体の省エネ運用を可能にするBEMS（ビル･エネルギー管理システム）の導入など、環境への負荷を低減するさまざまな技術・設備を採用しています。

### ●京橋エドグランにおける取り組み

- 熱負荷低減を実現する高層棟の外装計画
- 事務所階専有部の省エネルギー対応
- 共用部の省エネルギー対応
- ヒートポンプ・水蓄熱設備の採用

## 具体例 ❶ 熱負荷低減を実現する高層棟の外装計画

### デザインと両立する日射遮蔽の機能性

東西・南北の外壁面には、格子状に配したアルミフィンや石材による庇を設置し、熱負荷を低減する日射遮蔽を実現しています

### 省エネに配慮した基準階開口部分

事務所基準階の開口部にはLow-eペアガラスを採用し、電動ブラインドを実装しています

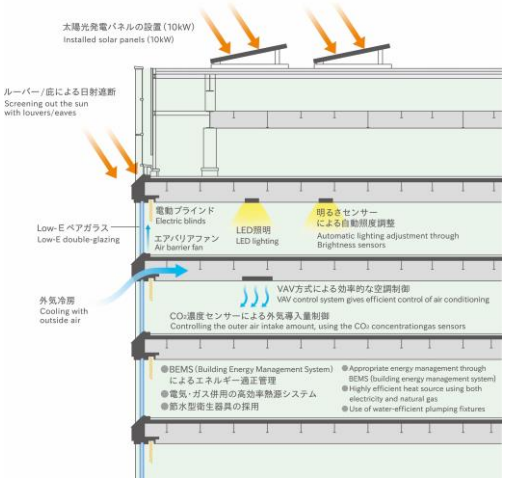
## 具体例 ❷ 事務所階専有部の省エネルギー対応

### 照明

事務所内照明に2灯型LED照明（36W）を採用し、明るさセンサーによる照明制御により、消費電力を抑制しています

### 空調

約30～100㎡のゾーニングによるVAV風量制御により、きめ細かいエネルギー制御を行っています。ペリメーター空調は、専用空調とエアバリアファンにより、ペリメーター側とインテリア側の冷／暖混在を最小化しています

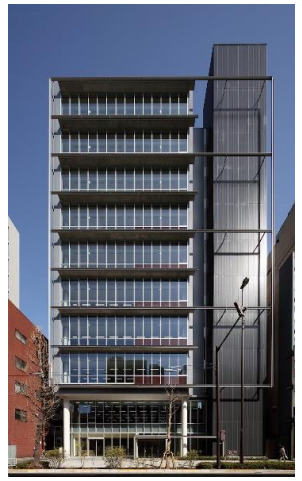


## 3 電力使用量の削減

### ビルのLED化工事

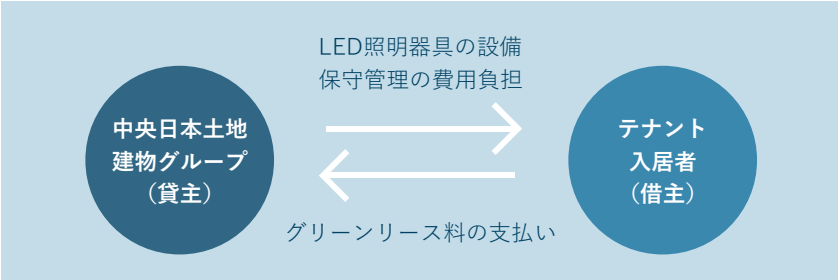
消費電力の削減に向けて、「日土地御徒町ビル」「日土地山下町ビル」「日新西北ビル」など中央日本土地建物グループが保有・運用する数々のビルにおいて、LED化工事を推進しています。

日土地山下町ビル


日土地御徒町ビル

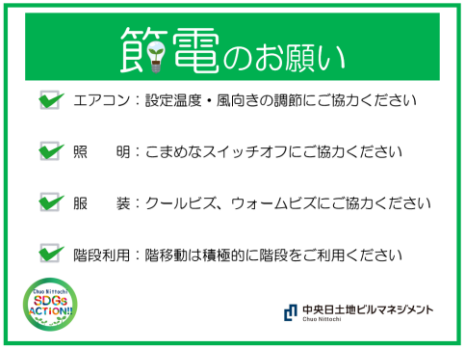
### グリーンリースの締結

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、環境負荷の低減や設備環境の改善についてリース方式で負担を取り決め、実践することです。
例えば、ビルオーナーが行った環境負荷低減投資によって、テナント入居者が得られるメリット（光熱費の削減など）の一部をリース料として支払います。
中央日本土地建物グループでは、保有不動産専有部のLED化工事に伴い、順次、LED照明器具にかかるグリーンリースを締結しています。




### テナントとの協働

省エネ啓発ポスターの掲示などにより、保有・管理するビルの入居者・入居テナントと一体となって省エネ活動に取り組んでいます。



Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

## 4 環境性能の高度化

### 環境認証取得方針の策定

「環境認証」とは、対象物件の環境性能に加えて入居テナントの快適性や防災性能、多様性や周辺環境への配慮、ステークホルダーへの対応などを第三者機関が総合的に評価・認証する制度で、企業のサステナビリティへの取り組み姿勢を表す尺度となっています。
ステークホルダーの期待や社会的要請に応えるとともに、企業価値の向上やリスクマネジメントの観点からも重要な取り組みであることから、「認証取得方針」を策定。今後開発する全てのオフィスビルで環境認証の取得を目指します。

**●2023年度の中央日本土地建物における環境認証取得実績（例）**

**ZEB**／ネット・ゼロ・エネルギー・ビルを認証
- 一宮物流センターII （ZEB Ready）

**CASBEE**／環境性能と持続可能性を評価
- 一宮物流センターII（建築［新築］／A ランク）

一宮物流センターII

**ZEH**／ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを認証
- バウスステージ練馬豊玉（ZEH Oriented）
- バウス府中（ZEH-M Oriented）
- プレミスト大倉山（ZEH Oriented、ZEH-M Oriented）
- プレミアムレジデンス武蔵浦和（ZEH-M Oriented）

**BELS**／エネルギー性能を星の数で評価
- 一宮物流センターII（★★★★★）
- バウスステージ練馬豊玉（★★★★★）
- バウス府中（★★★★★）
- プレミスト大倉山（★★★★★）
- プレミアムレジデンス武蔵浦和（★★★★★）

**DBJ Green Building**／環境・社会への配慮を格付け
- 田町駅前建替プロジェクト（★★★★★[オフィス版／プラン認証]）

DBJ Green Building

バウス府中

バウスステージ
練馬豊玉



※ジョイントベンチャー案件を含む

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

## 4 環境性能の高度化

### 具体例 ❶ 【ZEB】物流施設「一宮物流センターⅡ」

愛知県一宮市のマルチテナント型物流施設「一宮物流センターⅡ」は、$CO_2$排出量抑制など環境配慮への取り組みにより「CASBEE 建築認証Aランク」と「BELS 認証（ZEB Ready認証）」5つ星評価を取得しています。
施設内には入居企業様向けの共用ラウンジも設け、職場環境の向上および雇用促進に寄与する施設となっています。

### 具体例 ❷ 【ZEH】分譲マンション「バウス府中」

2024年10月に竣工予定の分譲マンション「バウス府中」では、2023年7月に「ZEH-M Oriented」および「BELS」5つ星評価を取得しました。
「ZEH-M Oriented」に準拠する断熱性能を備え、高効率な設備システムを導入した同物件は、屋上・壁・天井の断熱性向上はもちろん、全戸に高断熱かつ冬場の日射熱の取り入れを両立した「Low-E複層ガラス」を採用。室温を一定に保ち、健康的で快適な室内環境を実現します。また、LED照明、省エネ給湯器を導入し、マンション全体の一次エネルギー消費量を20%以上削減※1します。



※1　平成28年度省エネ基準による「暖房」「冷房」「換気」「給湯」「照明」の基準一次エネルギー消費量との比較による削減率

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

DBJ Green Building

# 4 環境性能の高度化

## 環境不動産の評価認証「DBJ Green Building認証」の取得

「環境・社会への配慮」がなされた不動産を5段階で格付けする「DBJ Green Building認証」。中央日本土地建物グループはこれまで計32物件の認証を取得。「京橋エドグラン」「田町駅前建替プロジェクト」においては最高位評価（5つ星）を取得しています。

### ●『DBJ Green Building 認証』取得物件※1

| 部門 | 物件名 | 評価ランク |
|---|---|---|
| オフィス版 | 京橋エドグラン | ★★★★★ |
| | 田町駅前建替プロジェクト（※2） | ★★★★★ |
| | ラティス青山スクエア | ★★★★ |
| | 新丸の内センタービルディング | ★★★★ |
| | 丸の内センタービルディング | ★★★ |
| | 日新町田ビル | ★★★ |
| | ゲートシティ大崎 | ★★★ |
| | 日土地千葉中央ビル | ★★★ |
| | 日土地銀座ビル | ★★★ |
| | ノーブルコート平河町 | ★ |
| レジデンス版 | バウスフラッツ品川大井町 | ★★★★ |
| | Arte哲学堂 | ★★★★ |
| | KWレジデンス桜新町 | ★★★ |
| | NTPRレジデンス下馬 | ★★★ |
| | NTPRレジデンス芝浦 | ★★★ |
| | NTPRレジデンス芝浦三丁目 | ★★★ |
| | NTPRレジデンス上野稲荷町 | ★★★ |
| | NOZOMIO premier 幡ヶ谷 | ★★★ |
| | NTPRレジデンス甲子園四番町 | ★★★ |
| | ラフィーヌ芝公園 | ★★★ |
| | T's SQUARE天神橋 | ★★★ |
| | プラン赤羽 | ★★★ |

2024年5月末時点、CNPR運用物件を含む

**京橋エドグラン**
★★★★★ 2021

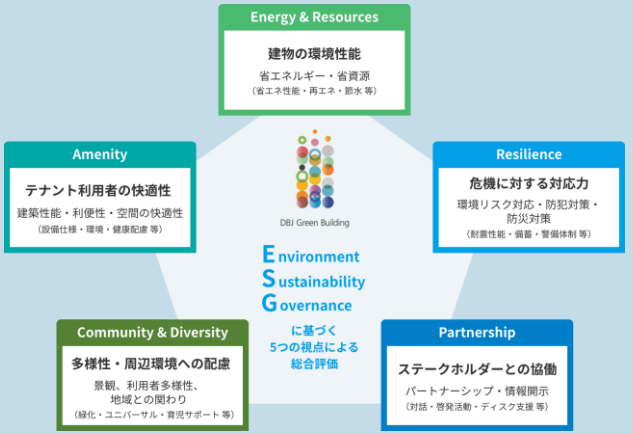
**田町駅前建替プロジェクト**
★★★★★ 2023

**ラフィーヌ芝公園**
★★★ 2023

**T's SQUARE天神橋**
★★★ 2023

### DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。
対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮などを含むさまざまなステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。




（出典）DBJ Green Building認証サイト



※1　CNPR運用物件を含む
※2　田町駅前建替プロジェクトは竣工前物件が計画段階で認証される「プラン認証」を取得

# 4 環境性能の高度化

## サステナブル建築物等先導事業への採択

「田町駅前建替プロジェクト」および「内幸町一丁目南地区における省$CO_2$先導事業」（内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業）が、国土交通省の令和5年度（第1回）サステナブル建築物等先導事業（省$CO_2$先導型）に採択されました。
「田町駅前建替プロジェクト」では、クラウド型ビルエネルギーマネジメントの活用による省$CO_2$活動の推進や機械式駐車場へのEV充電器の導入計画などが評価され、「内幸町一丁目南地区における省$CO_2$先導事業」では、断熱性・遮光性の高い設備の導入やフィルム型ペロブスカイト太陽電池の導入、既存建物の躯体や外壁等の一部再利用などが先導モデルになり得るとして評価されたものです。
なお「(仮称)淀屋橋プロジェクト」（淀屋橋駅東地区都市再生事業）も、令和3年度（第2回）のサステナブル建築物等先導事業（省$CO_2$先導型）に採択されています。

田町駅前建替プロジェクト

内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業
完成イメージ

## EVカーシェアリングや充電スタンド等の設置

分譲マンション「バウス藤沢」や賃貸マンション「バウスステージ大濠」では、EV（電気自動車）カーシェアリングサービスを導入しているほか、新丸の内センタービルディングなど、複数のビル・マンションでEV用急速充電器を設置しています。
また「BAUS」シリーズの一部では電動キックボードのシェアリングサービスを導入するなど、環境に配慮しながらお客さまの利便性向上につながるサービスを積極的に採用しています。

新丸の内センタービルディング
のEV充電器

## 4 環境性能の高度化

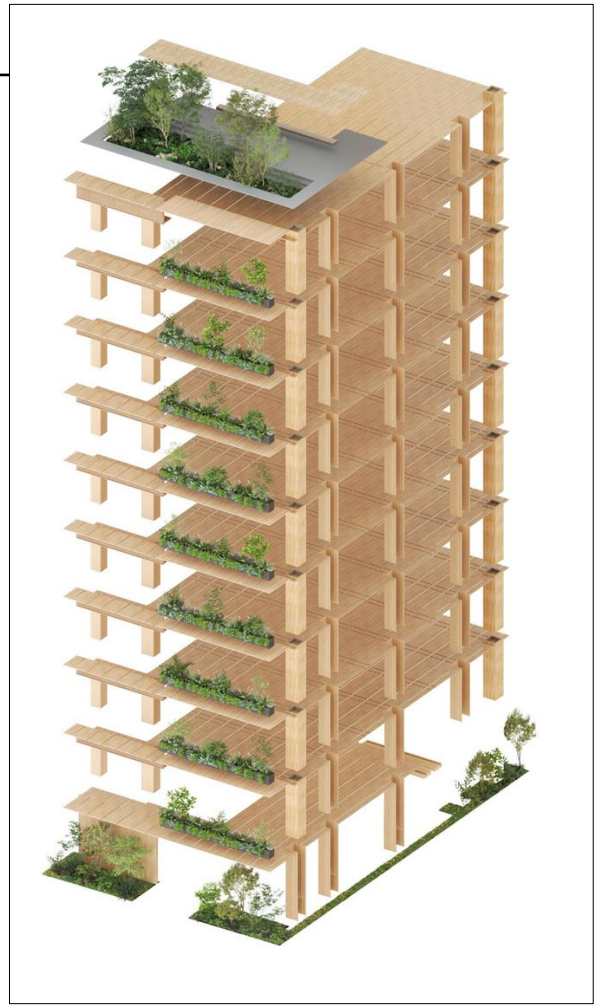
### 木造化・木質化オフィスビルの開発

オフィス開発における脱炭素社会への貢献として、木造化・木質化オフィスビルの開発計画を進めています。

中規模オフィスビル「REVZO」シリーズ第5弾として、2026年3月に竣工予定の「（仮称）西新橋一丁目プロジェクト」は、建物の一部に耐火集成材の木造柱を採用した木造混構造のオフィスビル。柱のほかに貸室内の天井等、内外装にも木を採用し、木の柔らかさ、温かみが感じられるオフィス空間を計画しています。また使用する建材には「産地認証」を取得した木材を用いるなど、森林の持続可能性にも配慮し、建材の一部には、中央日本土地建物グループの保有林から適切に伐採した木材を使用します。

#### 木材を活用した$CO_2$排出量削減の取り組み

木材を積極活用するだけでなく、森林の持続可能性に配慮した計画・取り組みを進めています。
本計画における木材使用量は約132㎥（予定）。使用する建材には、「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律（クリーンウッド法）」に則した「産地認証」を取得している国産木材などを採用します。本計画にて構造木材に貯蔵される$CO_2$は約84t-$CO_2$と想定。炭素貯蔵量を公表することで、木材利用による脱炭素化貢献を波及させる効果もあります。



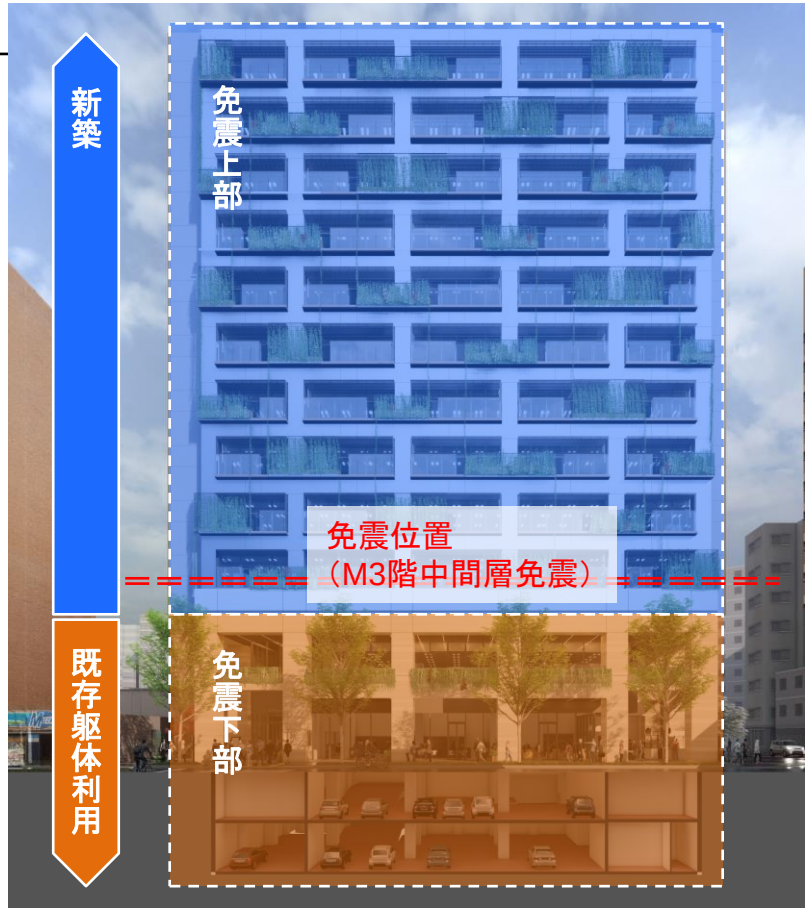
木造化・木質化イメージ

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

# 5 省資源・廃棄物削減

## 既存躯体を再利用した環境配慮型免震オフィスビル開発

2023年9月に着工した「中央日土地博多駅前ビル」では、従前建物の躯体を新築建物に再利用することで、大量の廃棄物を抑制することに加え、解体時および新築時の$CO_2$排出を大幅に削減する環境配慮型の建築計画を推進しています。地下～地上2階の既存躯体を再利用することで、従来の建て替えに比べ解体に伴う$CO_2$排出を約52%、新築時にも約37%の$CO_2$を削減する効果があります。
また、新築建物は中3階に中間免震層を設け、環境に配慮した既存躯体の再利用と、災害に強い建物の両立を実現します。そのほかにも、太陽光発電設備の設置や非化石証書の活用による実質再生可能エネルギー由来の電力の導入のほか、賑わいの創出や街の回遊性向上に資する計画としており、博多コネクティッドボーナス※1に認定されました。




## 廃棄物削減に向けた提案

中央日土地ソリューションズでは、不動産の有効活用を検討しているお客さまに対し、廃棄物抑制や木材利用など、環境負荷低減につながる視点でのご提案を実施しています。
本社オフィス移転に伴い本社ビルの有効活用を検討していたA社さまと、同時期にオフィス移転を検討していたB社さまに対し、A社さまの本社ビルを大規模修繕し、既存建物を活かしたままB社さまが入居できるようご提案を実施。これにより、建て替えによる廃棄物や$CO_2$の発生を抑制し、環境負荷の低減につなげました。

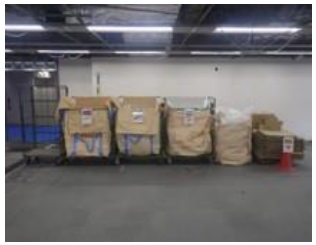


※1　つながり・広がりが生まれる広場の創出など賑わいの拡大に寄与するビルへの建て替えを促進するため福岡市が創設したインセンティブ制度（容積率の緩和など）

# 5 省資源・廃棄物削減

## 産業廃棄物の分別と再利用の推進

中央日土地ファシリティーズでは、改修工事等で発生する金属くずや廃プラスチック等の廃棄物を、現場で分別化する取り組みを実施しています。また、分別した廃棄物の搬出先において可視化されたリサイクル率を社内やパートナー会社へ共有し、廃棄物分別に向けた意識向上を促進しています。



## 廃棄物削減に向けたワークショップ等の実施

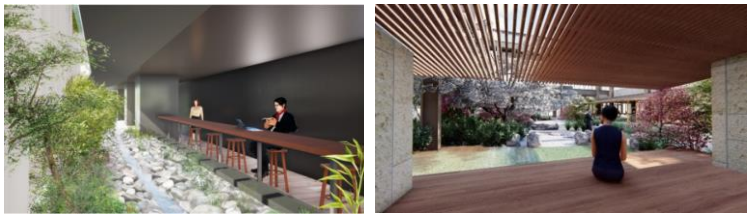
オープンイノベーションオフィス「SENQ」では、コーヒーを抽出した後に残る豆かすの消臭剤へのアップサイクルや、「SENQ」各拠点で忘れものとして溜まっていたビニール傘をリサイクルする取り組みなど、SDGs意識の向上に向けたワークショップを定期的に開催しています。
また、自宅等で余った緩衝材を回収する「プチプチ回収箱」を「SENQ」内に設置しリサイクルにつなげる取り組みや、フードロス削減に向けて、入居者さまが営む飲食店で売れ残った商品を「SENQ」内で販売する取り組みなど、入居者さまとともに積極的にSDGsに向けて取り組んでいます。

## 5 省資源・廃棄物削減

### 水使用量削減・節水

多くのビルにおいて、共用部やトイレにおいて節水性能の高い衛生器具を使用しているほか、雨水を濾過し雑用水として再利用することで、節水に取り組んでいます。また、一部のビルのトイレではデジタルサイネージを設置しており、サイネージから得られる広告収益の一部を国際NGO「ウォーターエイド」に寄付する取り組みを実施しています。
また、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」では、地下雨水ピットから屋上庭園まで水を汲み上げ、自然流下でオフィスフロアや商業エリアに水を流す「超高層循環水景システム」を導入予定。雨水を活用して水音や水面のゆらぎによるヒーリング効果を生み出し、付加価値の向上を目指します。

トイレに設置されたデジタルサイネージ


29階屋上庭園やオフィス基準階バルコニーに自然流下で水を流す
「超高層循環水景システム」（虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業）

### 家具・家電のサブスクサービスを導入

オープンイノベーションオフィス「SENQ」、分譲マンション「BAUS」では、家具・家電のサブスクリプションサービスを導入。「BAUS」では、これまで建物内モデルルームをオープンするたびに購入していた家具の手配をサブスク方式に切り替えるとともに、入居者向けにも優待割引などによって活用を促進し、家具の廃棄数削減に貢献します。

## 5 省資源・廃棄物削減

### テナントへの啓蒙

多くのビルにおいて「紙類・缶類・ペットボトルなどの回収ボックスの設置など、リサイクルを推進する取り組み」といった啓蒙活動をテナントに対して実施することで、「排出される廃棄物の再利用率の向上」と資源の分別・再利用を推進しています。

### ペットボトルキャップの回収

「日土地ビル」 では回収したペットボトルキャップをワクチンに変える取り組みを展開しています。ペットボトルキャップのリサイクル過程で発生した利益の一部を「NPO法人世界の子どもにワクチンを（JCV）」に寄付し、JCVとユニセフがワクチンを発注。ワクチンは発展途上国に届けられ、多くの子どもの命や健康を守ることにつながっています。

### グリーン購入の促進

中央日土地ソリューションズでは、環境への負荷が少ない商品やサービスを優先して購入する「グリーン購入」を促進しています。植物から生まれたバイオマスプラスチックを使用したボールペンや、お客さまや取引先の方々に資料をお渡しする際に活用する紙製のクリアファイル、廃棄されるはずの「コーヒーを抽出した後に残る豆かす」を活用して、合成樹脂の使用量を抑えるタンブラー、本体にクラフトボードを使用し分別廃棄もできる簡易クリップボードなどを導入し、廃棄物の削減につなげています。

## 6 生物多様性の保全

### 「生物多様性豊かな“湘南平塚ゆるぎ 里地里山”」自然共生サイトへの認定および「30by30アライアンス」への参画

2024年3月、中央日本土地建物が保有する「生物多様性豊かな“湘南平塚ゆるぎ 里地里山”」（神奈川県平塚市）が、環境省の「自然共生サイト」へ認定されました。本区域は、神奈川県平塚市西部丘陵地域の「鷹取山山麓」に位置し、豊かな植生や、多種多様な生物が生息する、東京ドーム 5 個分にあたる総面積約23haの広大な里地・里山です。里地里山や湿地の環境改善および復元整備などに「産・官・学・民」一体となって取り組む体制などが評価され認定に至ったものです。
また、中央日本土地建物グループは環境省が主催する「生物多様性のための30by30アライアンス※1」にも参画しています。

- 詳細はプレスリリースをご覧ください（「湘南平塚ゆるぎ 里地里山」環境省「自然共生サイト」への認定が決定）
- 東海大学のキャンパスニュースにも取り上げられました（https://www.u-tokai.ac.jp/news-campus/905048/）

自然共生サイト認定 30by30

#### ●散策路の整備・景観づくり

平塚市や大学などと連携したワークショップの開催や定例巡回の実施を通じて、散策路周辺の整備活動を実施しています。

#### ●菜の花畑生育

地元協議会自然活動部会と連携し、菜の花畑の生育を行っています。

#### ●トンボの里整備

平塚市市民活動推進補助金を活用して完成したトンボの里において、地元協議会によるトンボの生育と整備維持活動に協力しています。

※1　環境省が主催する「30by30」の国内達成に向けて各種施策を実効的に進めていくための有志連合

# 6 生物多様性の保全

## オフィスビル・住宅などにおける緑地環境整備

生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、不動産開発に伴う生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。分譲マンションの敷地内や保有不動産の公開空地などを利用して緑地環境整備を図り、植栽の種類や緑地面積の増加に取り組んでいます。
また、中央日本土地建物グループは「経団連生物多様性宣言イニシアチブ※1」への参画を表明しています。

### ●京橋エドグラン

ヒートアイランド現象で悪化する都市環境において、安らぎや憩いの場となることを目指し、施設の中心に設置した高さ約31mの開放的なガレリア空間を取り囲むように各階に広場を設け、緑豊かな植栽と日の光や風を感じることができる心地よい空間を整備しました。

### ●バウス武蔵境

総戸数130戸からなるマンションの敷地内には70種・1万5,000本超の植栽を施し、地域の四季折々の街並みと調和した庭園やプロムナードが続く「公園街区」を整備。また、居住者同士が気軽に集える場として、多世代で一つの菜園をシェアし、気軽に野菜づくりを楽しめるコミュニティを形成しました。

### ●REVZO虎ノ門

環境への配慮と優れた緑化計画を行い、その緑地を維持している事業者を表彰する「港区みどりの街づくり賞」（令和4年度）と「港区景観まちづくり賞奨励賞」に選出されました。エントランスおよび各階のバルコニーに設けられた多種多様な植栽が創り出す立面などが緑豊かな都市を形成する取り組みと評価されての受賞となりました。

※1　一般社団法人日本経済団体連合会が制定した「経団連生物多様性宣言」の趣旨に賛同する企業・団体が参画するもの。
経団連自然保護協議会：https://www.keidanren-biodiversity.jp/

COLUMN

# 中央日土地プライベートリート投資法人

## 保有物件における環境認証、SBT認定を取得

中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）は、保有物件の環境性能やレジリエンスに関する透明性や信頼性を高め、ESGへの取り組みを推進するため、外部評価・認証の取得を積極的に進めています。

### 2024年3月期に新たに取得した認証

2024年3月期、CNPRは保有する7物件で新たに『CASBEE不動産評価認証』を取得し、合計で本認証取得物件は15物件となりました。また、2物件で『BELS認証』を受け、本認証物件数は9物件に。さらに、1物件で『ResReal（水害版）』を取得し、Silver（★★★）の評価を受けています。

| 認証 | 物件名 | 評価ランク |
|---|---|---|
| CASBEE不動産評価認証 | 日土地京都ビル | Sランク |
| CASBEE不動産評価認証 | 日土地堺筋ビル | Sランク |
| CASBEE不動産評価認証 | 日幸北九州ビル | Sランク |
| CASBEE不動産評価認証 | 久我山モール | Sランク |
| CASBEE不動産評価認証 | NTPRレジデンス鷹番 | Aランク |
| CASBEE不動産評価認証 | NTPRレジデンス大井町 | Aランク |
| CASBEE不動産評価認証 | ISM泉 | B+ランク |
| DBJ Green Building認証 | プラン赤羽 | ★★★ |
| DBJ Green Building認証 | T's SQUARE天神橋 | ★★★ |
| DBJ Green Building認証 | NTPRレジデンス下馬 | ★★★ |
| DBJ Green Building認証 | NTPRレジデンス芝浦 | ★★★ |
| DBJ Green Building認証 | ラフィーヌ芝公園 | ★★★ |
| BELS認証 | バウスフラッツ品川大井町 | ★★★★★ |
| BELS認証 | ノーブルコート平河町 | ★★★★ |
| ResReal（水害版） | 日土地川崎ビル | Silver |

**ResReal（水害版）**

自然災害に対する不動産のレジリエンス（弾性力、回復力）を定量化・可視化する認証制度である「ResReal」のうち、「ResReal（水害版）」は、対象物件の水害に対するレジリエンスを数値化し、そのスコアに応じてPlatinum（★★★★★/レジリエンスが極めて高い）からStandard（★/レジリエンスが一般的）までの5段階のグレードで評価される。

### SBT認定を取得

保有物件における温室効果ガス排出量の把握と削減への取り組みとして、Scope1およびScope2において、2021年度を基準として2030年度までに42%削減することを「SBT＝Science Based Targets」として設定。2024年1月に、運営・認定機関である「SBTイニシアチブ」によるSBT認定を受けました。

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

**SBT（Science Based Targets）**

CDP、国連グローバルコンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）、世界自然保護基金（WWF）が共同で運営し、科学的根拠に基づいた5～15年の中長期での温室効果ガスの削減目標設定と、目標達成の行動を求めた国際基準。SBTが定める認定基準を満たす温室効果ガスの削減目標を設定すると、SBT認定を受けることができる。

COLUMN

# サステナブルファイナンス

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

## 事業発展と環境保護を両立する環境・社会に良い資金調達手法

サステナブルファイナンスは、地球環境や社会課題の解決を目指し、持続可能な社会を実現するために活用する資金調達手法です。環境に良い影響を与える資金の流れを作り、環境性能に優れた物件開発や省エネ設備の導入・維持管理を促進し、持続可能性と事業発展の両立を目指します。

### グリーンボンドの発行

「省資源・省エネルギーの推進」や「不動産事業と環境との調和」といったサステナビリティに関する取り組みをさらに進めるため、資金使途を限定した「グリーンボンド」を発行しました。

| 対象資産 | 発行総額 | 資金使途 |
|---|---|---|
| **京橋エドグラン**（2021年9月発行） | 50億円 | グリーンビルディング適格資産（京橋エドグラン）の取得資金にかかるリファイナンス資金に充当 |
| **田町駅前建替プロジェクト**（2023年8月発行） | 170億円 | グリーンビルディング適格資産（「田町駅前建替プロジェクト）にかかる設備資金に充当予定 |
| **田町駅前建替プロジェクト**（2024年2月発行） | 100億円 | 同上 |

### 「グリーンローン」契約締結

中央日本土地建物株式会社、独立行政法人都市再生機構、住友不動産株式会社が参加組合員として推進する虎ノ門一丁目東地区市街地再開発組合と株式会社みずほ銀行は、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」において、コミットメントライン形式のグリーンローン契約を締結し、資金の借入を実施しました。

| 対象資産 | 総借入額 | 資金使途 |
|---|---|---|
| **虎ノ門一丁目東地区市街地再開発**（2023年6月借入） | 975億円 | 虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業の開発資金 |

### サステナビリティ・リンク・ボンドの発行

業界初の新築オフィスビルにおけるZEB水準の環境性能確保をコミットした「サステナビリティ・リンク・ボンド・フレームワーク」を2023年1月に策定。その翌月、本フレームワークに基づいた「サステナビリティ・リンク・ボンド」を発行しました。

| 発行総額 |
|---|
| 180億円 |

| KPI | | 当社マテリアリティ |
|---|---|---|
| KPI1 | 2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいてZEB水準の環境性能を確保 | 「自然環境との共生」 |
| KPI2 | 2030年までに竣工する全ての新築オフィスビルにおいて環境認証を取得 | |

| SPT | |
|---|---|
| SPT1-1 | 2027年12月末までに、ZEB-Oriented以上の環境性能を確保した延床面積50千㎡以上の高層大規模オフィスビル6を3棟竣工させる |
| SPT1-2 | SPT1-1の対象物件のうち、少なくとも１棟は ZEB-READY 以上の環境性能を確保する |
| SPT2 | 2023年2月以降、竣工する全てのオフィスビルで環境認証7を1つ以上取得する |

### 「みずほサステナビリティ不動産ノンリコースローン」契約締結

中央日本土地建物株式会社と中央日土地アセットマネジメント株式会社は、「みずほサステナビリティ不動産ノンリコースローン」による資金の借入を実施しました。グリーンローン原則、ソーシャルローン原則の趣旨に準じて開発したみずほ銀行独自の評価フレームワークで、企業が不動産ファンドビジネスを通して取得する不動産やその管理・運用による環境や社会への影響を評価し、独自の認証を行い、不動産ノンリコースローンを供与するものです。

| 対象資産 | 総借入額 | 資金使途 |
|---|---|---|
| **仙台ファーストタワー**(2023年9月借入) | 48億5,500万円 | 既存借入の返済及び設備投資 |



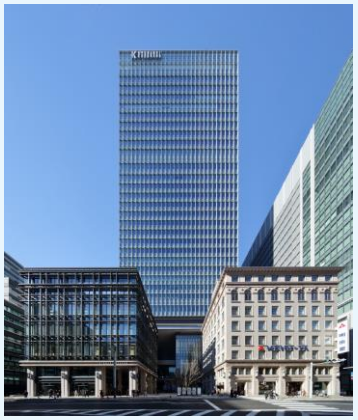
※SPT＝「サステナビリティ・パフォーマンスターゲット」

COLUMN

# 京橋エドグラン

## 都市のレジリエンスと自然環境を守るオフィスビルのモデルケース

京橋エドグランは、京橋エリア最大級・国内最高クラスのスペックを誇る高さ約170m、1フロア約820坪の超高層オフィスなどから構成される大規模複合ビルです。さまざまな防災機能を備え、働く方や訪れる方の安全を守るとともに、高い環境負荷低減技術の採用によって自然環境の保全に努めています。



### 京橋エリア随一の超高層免震オフィス

超高層ビルでは希少な中間層免震構造を採用し、震度6程度の大地震においても施設の主要機能を確保。加えて、通常時の風荷重や中規模地震以下に対しては免震層を固定してダンパーによる集中制振とし、大地震時にはロックが外れて免震装置が機能する「弾性ロック機構」を国内で初めて導入しました。

さらに、72時間運転可能な非常用発電設備、建物被災度判定システムなども備え、入居者に安心・安全のBCP支援機能を提供するほか、災害発生時には「中央区帰宅困難者一時滞在施設」としてさまざまな支援を行います。

京橋エドグランの免震装置

### 高い評価を受ける環境負荷低減技術

P14で取り上げた各種技術に代表されるように、京橋エドグランはマテリアリティ①のすべてのアクションプランにおいて重要な役割を担っており、さまざまな評価システム・基準で最高水準の評価を取得および達成しています。

- PAL（年間熱負荷係数）で東京都環境局が定める最高評価水準※の「段階3」
- ERR（設備システムのエネルギー消費低減率）で東京都環境局が定める最高評価水準※の「段階3」
- CASBEE（建築環境総合性能評価システム）で最高ランクの「Sランク」相当

※2013年度基準

Social

マテリアリティ②

# 社会構造の変化やライフスタイルの多様化への対応

中央日本土地建物グループが関わる不動産や街の防災対策、地域コミュニティの活性化など都市が抱える社会課題の解決と、多様化するライフスタイルを尊重するレジリエントかつウェルビーイングなまちづくりに取り組みます。

## アクションプランとKPI

### 安心・安全の提供

防災訓練実施率

**100%** ※1

### 都市の機能・魅力の向上

・帰宅困難者支援などの防災機能の向上
・「駅」と「施設」をつなぐ結節空間の整備と利便性の向上
・スマートビルディングへの取り組み推進

### お客さま満足度・サービスレベルの向上

お客さま満足度調査実施・
テナントリレーション強化などを通じた
課題把握および改善施策の実施 ※2

### コミュニティの活性化支援

保有・管理不動産および
周辺エリアにおける
コミュニティ活性化施策の実施 ※2

**対象範囲**

※1　中央日本土地建物で管理権限者となっている防災管理対象物件
※2　中央日本土地建物で保有するオフィスビル（共同事業等一部除く）

# 1 安心・安全の提供

## 耐震補強

不動産取得時に建物診断および地震リスク診断を実施。保有不動産においても耐震基準の改定があった場合などに地震リスクを算定するなど、耐震補強に関する丁寧なチェック確認を行っています。

災害時に電力を供給する非常用発電機
（大崎ウィズタワー）

## 防災設備・備品などの整備

近年、甚大な被害をもたらしている台風や地震などの自然災害に備え、テナントが安心・安全に過ごすことができる設備をオフィスビル等に設置・導入しています。
また「BAUS」シリーズでは、標準装備としてお引き渡し時に各住戸へ防災グッズや非常食を封入した「BAUS防災リュック」を配布しているほか、住宅購入後の家族構成の変化などにより、必要に応じていつでも優先価格で防災備蓄品を追加購入できるサービスも新たに導入。河川の付近に立地する「バウス一之江」では、水害に備え素早く簡単に設置できる脱着式止水板を常備してしているほか、内水対策として高さ約1mの鉄筋コンクリート立ち上がり壁を設置するなどの対策を行っています。

止水板

## 防災、災害発生時の対応

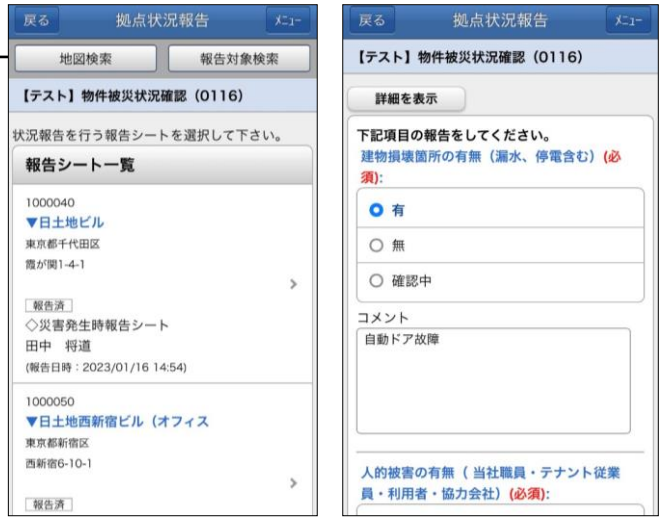
防災訓練の様子（写真上からジークレフ船橋夏見、バウス上中里）

中央日土地レジデンシャルサービスが管理する住宅や、中央日土地ビルマネジメントが管理するオフィスビルでは、災害発生時に備えて「対面での防災訓練や消防訓練」を実施し、防災や防火意識を高め自助・共助・公助のアクションを確認できる場を提供しています。
また、「バウス川口新井宿」では、住民同士のコミュニティ形成により災害時の共助を促進しており、防災への取り組みについて住民の皆さまから高評価をいただいています。

# 1 安心・安全の提供

## 被災情報収集の効率化

中央日土地ビルマネジメントが管理する一部のオフィスビルでは、 BCP関連システムを導入し、災害発生時に効率的に精緻な被災情報を収集しています。実際に2023年および2024年に発生した台風や地震などの災害においても活用し、タイムリーな情報収集および共有に寄与しました。




BCP関連システム 操作画面
担当者は、スマートフォンから
被災状況を入力する

## 災害発生時の帰宅困難者支援と備蓄の完備

「京橋エドグラン」は東京都中央区における帰宅困難者一時滞在施設に登録されており、災害時には最大2,425名分を収容するための備蓄品を完備しています。また、災害対応マニュアルなどを定期的に見直し、社内訓練を通じて災害発生時に向けた対策をしています。

帰宅困難者支援訓練風景（京橋エドグラン）

# 2 都市の機能・魅力の向上

## 共創型再開発とタウンマネジメントの推進

「京橋エドグラン」に代表されるようにまちづくりを進める際は、再開発事業にかかる合意形成をはじめ、施設計画や運営・管理、将来の街のあり方など、権利者の皆さまとの対話を積み重ね、行政、設計者・施工会社などと連携しながら進める「共創型の再開発」を重視しています。
施設の利用者のみならず、地域住民や、近隣に事務所や店舗を構える地元企業、そして行政にとっても魅力的な街となることを目指し、権利者の皆さまを含めた関係者で「まちづくりのコンセプト」をともに考え、建物の竣工後も続く、街の魅力向上と活性化へ向けた取り組み（タウンマネジメント）を推進します。

## 中規模オフィスビル「REVZO」シリーズの展開

2020年から“「はたらく」を解き放つ”をコンセプトとする中規模オフィスビル「REVZO」シリーズを展開しています。
「REVZO」は、働き方改革や雇用環境の変化などを背景に、オフィスビルに対するニーズが多様化する中、高い機能性やデザインだけではなく、オフィスワーカーが健康的に、より自由にいきいきと働ける環境を実現するために誕生した新たなワークプレイスです。
2025年5月には、1971年に開発した麹町共同ビルを先進的なオフィスへと建替を行う第4弾「REVZO麹町」が竣工予定。さらに第5弾「（仮称）西新橋一丁目プロジェクト」では、木造化・木質化オフィスビルの開発に取り組んでいます（詳細はP25参照）。
「REVZO」シリーズはワーカーや訪れる人の快適性向上と脱炭素化社会へ貢献に向けて、今後も開発を進めていきます。

五感を魅了するエントランス

知的活動を促すラウンジ

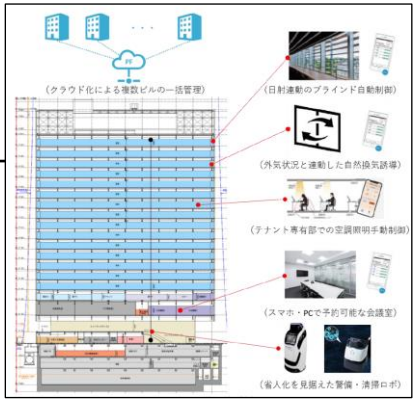
光と風、緑を感じられるバルコニー

登り降りしたくなる開放的な階段

# 2 都市の機能・魅力の向上

## スマートビルディングへの取り組み

中央日本土地建物グループが手掛ける大型ビルの一部では、次世代のオフィスビルに求められるデジタルプラットフォームの構築などを検討してきました。2025年5月竣工予定の「田町駅前建替プロジェクト」は、館内データを収集・解析・活用する“環境配慮型スマートビル”を掲げ、IoTセンサーやAIカメラ、無人受付システムなどを導入し、テナント・施設利用者とビルオーナー・管理者双方の利便性向上および業務効率化を実現し、災害時の安全確保にも役立てます。また、省エネルギーなど環境負荷の低減や「見える化」にも貢献し、同施設は「ZEB Ready」など各種環境認証を取得する予定です。



導入検討イメージ

## 高齢者向け住宅の開発

少子高齢化などの社会動向を捉え、これまでも首都圏を中心に、地域の高齢者の方々が安心して暮らせる有料老人ホームの開発を行ってきました。2023年には、有料老人ホーム・賃貸住宅・店舗一体の複合施設「サニーライフ北区豊島」（東京都北区豊島六丁目）を竣工。さらに、東京学芸大学附属高等学校の敷地の一部（世田谷区下馬4丁目）を借り受け、周辺環境と調和のとれた介護付き有料老人ホームの建築も行っています。災害発生時にも入居者のライフラインを維持するため、屋上に太陽光パネルと大容量蓄電器を設置予定です。また、同年10月に、三井物産株式会社の米国子会社である MBK Real Estate LLCグループが保有・運営するシニアレジデンスの持分を取得。シニア世帯の増加率が高いカリフォルニア州において、グループ初となる、米国でのシニアレジデンス事業へ参画しています。

カリフォルニア州リバーサイドの
シニアレジデンス

## 霞が関・京橋エリアの清掃活動

霞が関や京橋エリアにおいて、ゴミ削減や環境の保護に関する意識向上を目指し、「SENQ霞が関」や「京橋エドグラン」主導の清掃活動を実施しているほか、東京エキマチ キラピカ活動（エリア清掃活動）やNPO法人 はな街道が開催する中央通りのクリーンウォーク活動（中央通り花壇の植え替えやゴミ拾い）に参画しています。

東京エキマチ「キラピカ活動」

# 3 お客さま満足度・サービスレベルの向上

## テナント満足度と快適性の向上

テナント満足度向上への取り組みとして、オフィステナントの総務担当者および従業員を対象にアンケート調査を実施しています。調査の結果をパートナー会社などと共有し、物件の運営管理改善に生かすことで、 継続的なテナント満足度の向上を図っています。
調査結果を受け、入居テナントの快適性向上を目的に共用部のリニューアル工事などに着手したほか、規模・築年数・管理体制などさまざまな要素に則した対応を検討・実施しています 。

### ●エレベーターの待ち時間解消

アンケート調査で、オフィスビルにおけるエレベーター混雑の改善に関する要望を受け、エントランスホールへデジタルサイネージを設置。エレベーターの待ち時間にデジタルサイネージでの動画視聴を促すことで、利用者のストレス軽減につなげています。

### ●テナントへの防災周知

新しく入居されたテナントのうち、より防災に関する情報の提供について要望などの防火防災の情報発信協が必要な物件のテナントに対し、防災訓練時に「防災訓練ハンドブック」を配布し、防災体制の再周知を図りました。

### ●その他の取り組み

アンケート調査で複数の要望があった「個室ワーキングブース」の設置や、季節に合わせた共用部内の装飾なども実施しています。

# 3 お客さま満足度・サービスレベルの向上

## 「BAUS」の品質向上に向けた取り組み

中央日土地レジデンシャルサービスでは、同社が管理する住宅の管理員研修を行っています。他社管理物件で実際に起こった事故やお客さまからのご意見等を事例に挙げ、対応策を共有。管理員がそれらを自身の業務に反映させることで、より一層の管理品質向上を目指しています。

「BAUS」管理員研修

## レイクウッドゴルフクラブにおける取り組み

「中央日本土地建物グループ」が運営するレイクウッドゴルフクラブは、1970年の開場以来、大自然と調和したコースと多岐にわたるきめ細やかなサービスで、様々なシーンでご利用いただいています。2023年および2024年に発行された『週刊ダイヤモンド』誌では、「接待に適しているゴルフ場ランキング」が発表され、レイクウッドゴルフクラブが2年連続で全国1位に選ばれました。プレーヤーに配慮したコースメンテナンスはもちろん、職人が握る寿司や和洋中の食事が楽しめるレストランも高評価を受けました。今後もお客さまの特別な滞在時間を演出する、高いサービスレベルを追求していきます。

# 4 コミュニティの活性化支援

## 京橋エリアでの取り組み

京橋エリアにおける町会主催の盆踊りの企画と運営支援のほか、周辺エリアにおける地域祭礼（神輿渡御）へ参画し、テナント従業員も交えた地域社会や地域コミュニティの持続的な発展・醸成に貢献しています。2023年は「日枝山王祭」の時期に合わせて、夏祭り「江戸祭囃子を楽しむ会」を「京橋エドグラン」にて開催し、神輿展示や獅子舞演舞、和楽器ライブ、木遣り唄など、地域の伝統文化に触れられるイベントをきっかけに、地域の皆さまとの親睦を深めました。また秋には「京橋エドグラン」と「東京スクエアガーデン」共催の「第2回京橋綱引き大会2023」を開催することで、地域コミュニティ活性化に貢献しました。

京橋盆踊り

京橋綱引き大会

## 虎ノ門エリアでの取り組み

「SENQ霞が関」や虎ノ門に設置したソーシャルイノベーションハブのトライアル拠点にて、中央官庁と民間企業のコミュニティづくりに取り組むほか、「SENQ霞が関」において入居さまと一緒にエリア周辺を清掃する「SENQ de 清掃活動」の実施、エリア情報誌「トラノモンフリーマガジン60min」の発行など、地域のステークホルダーの皆さまと協力しながら主体的にまちづくりを推進しています。

「SENQ de 清掃活動」の告知

トラノモン
フリーマガジン60min

## 「BAUS」での取り組み

住宅ブランド「BAUS」が大切にしている価値のひとつに「ソーシャルグッド…暮らしと社会にプラスの効果を生み出す」があります。これに基づき、入居者同士で親交を深め、日ごろの困りごとや災害時などに助け合う風土を醸成するため、さまざまな交流イベントの開催や、共用部にお勧めの店舗を紹介し合うシェアマップの設置など、コミュニティ形成に向けて取り組んでいます。

シェアマップ
（［仮称］千代田区外神田
3丁目プロジェクト）

ガーデンサークル
（バウス武蔵境）

これまでの実績（一例）

- ウェルカムパーティー
- クリスマスパーティー
- スポーツ防災フェスティバル
- バウス茶和会
- まちの魅力&防災MAPづくりワークショップ
- ガーデンサークル（野菜づくり・収穫）

Social

マテリアリティ③

# オープンイノベーションとDXの推進

スマート社会（Society 5.0）の実現に向け、オープンイノベーションや日々革新するデジタル技術を活用することで、既存ビジネスモデルの変革や新たな事業を創出し、イノベーティブな事業活動を行います。

**対象範囲**

※1　CN TechLabにおけるPoC・事業提案等
（CN TechLab：Tech・データ活用による、新たな不動産ビジネスの創造を目指す組織横断型のTech推進チーム）

※2　新たなビジネス・協業等に繋がるマッチング、地方自治体、パートナー等との共催イベント開催等

## アクションプランとKPI

### DXの推進

DX実証実験やIoT活用を通じたビジネスモデルの革新 ※1

### オープンイノベーションによる事業・サービスの創出

オープンイノベーションオフィス「SENQ」事業の運営と
会員連携を通じた事業やサービスの創出 ※2

# 1 DXの推進

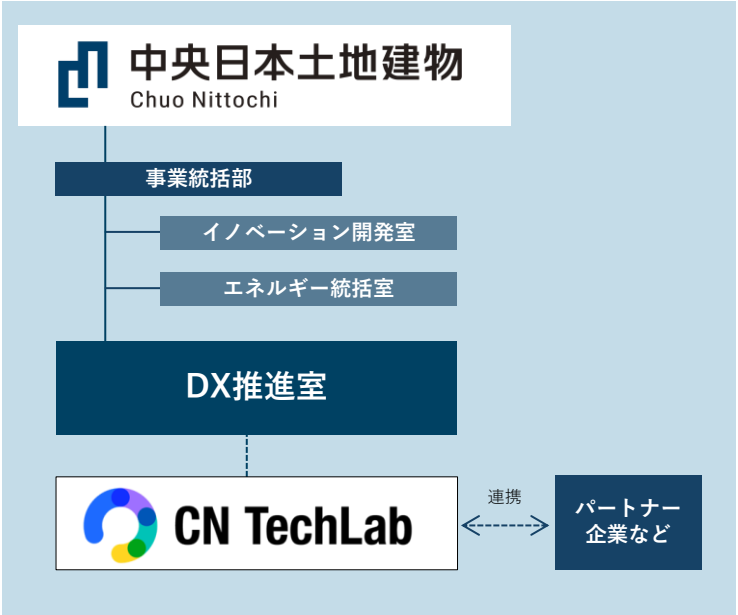
## DX推進室の新設

2024年4月、中央日本土地建物 事業統括部内にDX推進機能を独立させた「DX推進室」を新設しました。「DX推進室」を中心にグループ各社や社外パートナーと連携し、テクノロジーやデータの実装・活用を通じた事業強化・領域拡大および新規事業創出に向けて、グループおよび不動産業界のDXを一層推進していきます。

## CN TechLabの発足

2023年8月に、中央日本土地建物内にCN TechLab（シーエヌ・テックラボ）を発足しました。ステークホルダーの皆さまおよびパートナー企業の方々と積極的に連携を図り、テクノロジー・データを活用して新たなサービス・ビジネスモデルを検討しています。また、パートナー企業の皆さまには、中央日本土地建物グループ保有アセットを実証実験の場として提供するほか、得られた知見・ノウハウはグループ内にとどまることなく、広く共有を図り、国内の不動産業界におけるDX 推進へ貢献していきます。

●組織図




●グループにおけるDXの段階と定義

現状

CN DX 1.0

**生産性向上（デジタイゼーション）**

業務・情報のデジタル化

・ツールを利用して特定の業務をデジタル化
・アナログ情報をデジタル化し、データを蓄積できる環境を整備

CN DX 1.5

**既存事業変革（デジタライゼーション）**

業務フロー・プロセスのデジタル化

・組織全体の業務フロー・プロセスを最適化
・デジタルツールを活用し、組織の生産性向上を高める（業務効率化を図る）

CN DX 2.0

**新規事業創出（デジタルトランスフォーメーション）**

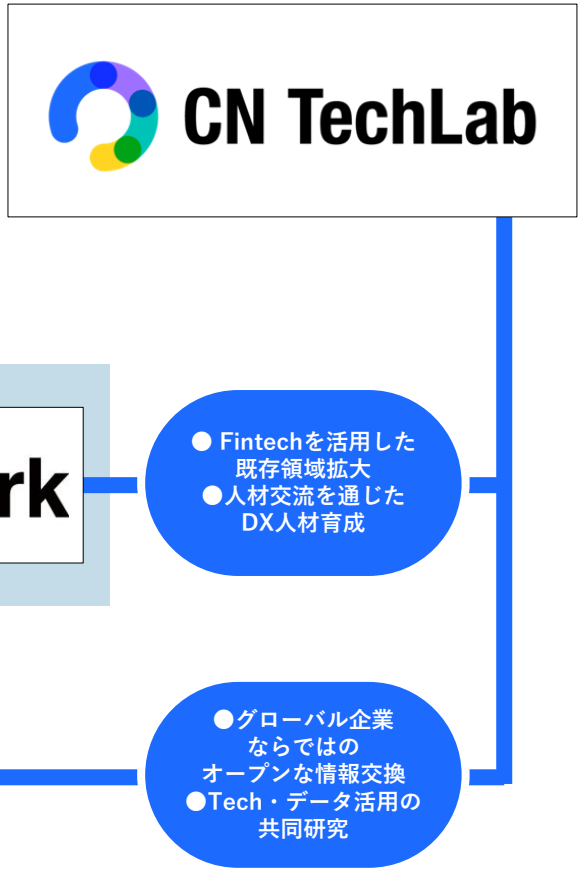
製品・サービス、ビジネスモデル変革

・ビジネスモデル自体をデジタルなものに変革
・デジタル中心の事業やサービス（製品）を保有する＝新規事業開発

# 1 DXの推進

## DXの推進に向けたパートナー企業との協働

不動産テック企業「WealthPark」、米国大手不動産デベロッパー「RXR Realty」および「Arden Group」と、それぞれ事業提携、パートナーシップ契約を締結しました。「CN TechLab」を中心に、人材交流、ナレッジの共有を通じて、スピーディなDX人材の育成と、テクノロジー・データを活用した新たなサービスや商品の開発を目指しています。従来のアセット提供にとどまらない、新たな不動産ビジネスを創造し、働き、住まい、まちを訪れる人々に新たな価値を提供すべく、パートナーとともに取り組んでいきます。




### WealthPark

不動産投資家向け資産運用アプリや不動産管理会社向け DX サービスの開発・提供、海外投資家向けアセットマネジメント事業等を行う不動産テック企業。B to B to Cモデルのビジネス展開で、国内外に幅広いネットワークを保有しており、DX人材の充実・育成に大きな強みを持つ。

### RXR Realty・Arden Group

ニューヨークに本社を置く不動産デベロッパー。「RXR Realty」は、社内に設置している「Digital Lab」により、最先端のテクノロジーの導入から、データを駆使したプロダクトやサービスの新規開発まで手がける、不動産テック業界のリーディングカンパニー。2018年よりデータ活用の重要性に着目し、データドリブン経営を取り入れてきた。また、Arden Groupも、組織全体でデジタル導入を推進している。

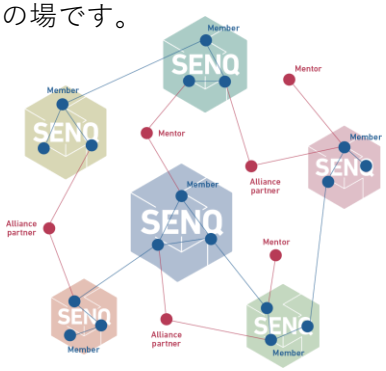
Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

# 2 オープンイノベーションによる事業・サービスの創出

## 「SENQ」における取り組み

「SENQ（センク）」はベンチャー・スタートアップ・企業内イノベーター・経営者・クリエイター・エンジニア・大学・研究機関・地方公共団体など、多様な業界から日本を動かす先駆者が集まり、オープンイノベーションを加速させる協業と共創の場です。

SENQ open innovation office 未来はここから動き出す。




### 「SENQ」が提供する ビジネスのつながりを生む3つのしくみ

01 地域性に応じた施設テーマを設定

02 テーマの異なる拠点間で異業種のマッチングを支援

03 パートナーによる事業支援・経営支援やマッチングを支援

## 一般社団法人官民共創HUBにおける取り組み

官民共創HUBは、経済発展と社会課題解決を両立した取り組みやビジネスの創出を目指し、『官』と『民』が知恵を持ち寄り交流・共創する場の構築に向けたトライアル拠点です。

一般社団法人
官民共創HUB

### 官民共創に取り組むことで、社会課題解決や新規事業創出を実現したい方々を支援

**立地特性**
官僚が手軽に参画しやすい中央省庁の目の前に拠点を置き、運営を実施

**コミュニティ力**
現役官僚170名のネットワーク、官民共創コミュニティとのリレーションを構築

**事業化支援力**
ファシリテーターだけでなく事業化を経験している官民共創アクセラレーターのパートナーも参画

### ●開催イベント（例）

**「SENQ」コミュニティ活動**
拠点内・拠点間交流を通じて異業種交流推進

**「SENQ Alliance Coordinator」制度**
Coordinatorによる事業・経営・マッチング支援推進

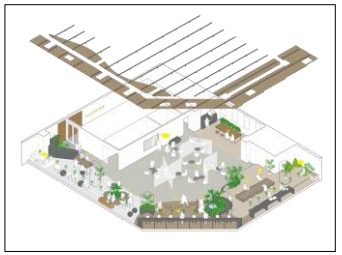
**官民交流機会提供**
ウェビナーや対面での官民交流会・ワークショップの開催

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

# 2 オープンイノベーションによる事業・サービスの創出

## ワークプレイスのR&D拠点「NAKANIWA」

「ワークスペース」「人」「環境」の 3つの軸で、オフィスの在り方をハード・ソフトの両面から研究・開発・検証等を行う R&D 拠点として、「NAKANIWA」をオープンしました。
自然とのつながりを感じるバイオフィリックデザインを採用し、自社保有林の間伐材を使用した居心地の良い空間設計と、ウェルビーイングを向上させるソフトコンテンツを導入。社員向けのワークショップやイベント等も開催しています。
社員の利用を通じて得られた検証結果を、今後開発するオフィス機能・サービスのブラッシュアップや、人的資本経営、サステナビリティ経営の促進に活用します。



自然とのつながりを感じるバイオフィリックデザイン
ワークショップ等も開催している

## コミュニケーションの活性化を促進する「セットアップオフィス」の提供

入居後、速やかにオフィスを利用するための設備・家具などの基本的な機能に加え、さまざまなソフトコンテンツ・サービスを提供するセットアップオフィスを提供しています。多彩なコミュニケーションを生み出すことを表す「カラフルコミュニケーション」をコンセプトに、17 のエレメント（空間・ツール）の提供を通じて、 企業・働く方々のパフォーマンスの最大化を目指します。

17 のエレメント（空間・ツール）が
多様なコミュニケーションを生む空間デザインに

Social

マテリアリティ④

# ダイバーシティ＆インクルージョンの推進

誰もが自分らしく活躍できる社会の実現に向け、「多様な価値観やキャリアを有する役職員が、働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる魅力ある企業文化を構築する」というグループ人事ビジョンのもと、従業員一人ひとりの個性・働き方を尊重し、多様な人材の育成と活躍を支援するとともに、さまざまな価値観に真摯に向き合った事業活動を行います。

## アクションプランとKPI

### 多様な人材の活躍推進

・2026年3月末の女性管理職・基幹職L職階人数

**倍増**

（2021年3月末比）

・2025年度に育児・介護による退職率

**0%**

### ワークライフバランスの向上

2025年度に有給休暇取得率

**70%以上**

### 健康経営

健康診断受診者率

**100%**

# 1 多様な人材の活躍推進

## 人材マネジメント

中央日本土地建物グループはチームの能力が最大限に発揮できるよう「グループ総合力」「プロフェッショナル人材」「リーダーシップ」の人材マネジメントに力を入れており、多様な人材が活躍する集団づくりに取り組んでいます。

### グループ総合力

部門横断の会議体やプロジェクト、ジョブローテーションなど、多様な人材の能力が発揮できる環境や制度を整備しています。

### プロフェッショナル人材

各種資格取得支援や研修、ジョブ公募制度などにより、社員がありたいと考えるプロフェッショナル像の実現を支援しています。
新卒入社の社員は、上司や先輩社員による一定期間の全面的なサポートのほか、ジョブローテーションによりスキルの幅を広げていきます。

### リーダーシップ

管理職向けの各種研修や、人権啓発を充実させています。また、部長クラスを対象に360度サーベイを実施し、管理職自身の意識と行動に対する気付きを促しているほか、管理者を目指す社員に対してアセスメント研修を実施しています。

**●有資格者数**（2024年3月末時点）

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 宅地建物取引士 | 585名 | ビル経営管理士 | 150名 | 一級電気工事施工管理技士 | 29名 |
| 不動産鑑定士 | 59名 | 不動産証券化協会認定マスター | 67名 | 一級管工事施工管理技士 | 31名 |
| 一級建築士 | 72名 | 一級建築施工管理技士 | 46名 | | |

# 1 多様な人材の活躍推進

## 女性の活躍推進

女性が長期間に渡り、安心して継続就業、活躍できる職場環境の整備を行うため、行動計画を策定しています。

**行動計画**

期間：2021年4月1日～2026年3月31日（5年間）

女性管理職および女性基幹職リーダー職階の人数をそれぞれ倍増させる

- 新卒採用、キャリア（経験者）採用において、女性基幹職の採用を強化
- 職系転換（基幹職転換）の更なる活性化の諸施策の実施
- 業務職向けキャリア開発研修の実施
- ダイバーシティ研修（管理者向け、女性リーダー層向け）の実施
- 女性向けメンター制度導入、キャリア開発相談窓口の創設

育児・介護による離職者ゼロを目指す

- フレックス＆テレワーク制度の導入
- 育児短時間勤務制度における対象となる子を小学校3年生の年度末まで延長
- 男性社員の育児休業取得支援策の実施
- 婦人科検診等に対する会社補助の拡充
- リフレッシュ休暇（特別休暇）制度の拡大

キャリアデザイン研修
（女性社員のキャリアデザインを考える為の研修を実施）

かすみがせき女子交流会
（女性社員の社内交流を目的にテーマディスカッションやランチを実施）

# 2 人権の尊重

## 人権宣言と人権方針

私たち中央日本土地建物グループは、「中央日本土地建物グループ人権宣言」を定め、中央日本土地建物グループのすべての役員・社員が人権尊重の責任を果たしていきます。また、中央日本土地建物グループの役員・社員がとるべき行動の指針として「人権方針」を策定し、人権尊重に対するゆるぎない取り組みを表明します。
私たちは、人権の尊重を経営において取り組むべき最も重要な課題の一つと認識し、事業活動のあらゆる場面において人権を尊重し、事業活動に関わるすべての人々と信頼関係を築き、ステークホルダーの皆さまとともに人権尊重の取り組みを推進していきます。

### 中央日本土地建物グループ人権宣言

中央日本土地建物グループは、「あらゆるステークホルダーの皆さまとの共創により、
人と社会に安心と感動を提供すること」を通じて、
「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」を目指しています。

私たち中央日本土地建物グループは、役職員一人一人が個々の多様性と人権を尊重し、
人権に関する国際規範を遵守し行動していくことにより、
私たちに関わるすべての人々が豊かで安心かつ安全に暮らせる社会を実現していきます。

# 3 ワークライフバランスの向上

多様な人材の能力が安定かつ持続的に発揮できるよう、種々の人事制度、福利厚生制度により社員のワークライフバランスの向上をサポートし、社員がいきいきと働くことのできる職場風土の実現を目指しています。

## オフィス環境の整備

場所の制約を受けずに仕事ができるツールや、業務以外にも自己啓発や社内外交流など多様な目的で自由に利用できる場所を整備しています。

**●主な内容**

- 全社員にモバイルPCおよびスマートフォンを貸与
- 社員向けワークスペースのR&D拠点「NAKANIWA」を開設
- 本社ビル内にダイニング、ラウンジなど多目的スペースを設置

多目的スペース

NAKANIWA

## 働き方の整備

個々の社員の業務効率やライフスタイルに合わせた柔軟な働き方ができる制度や各種支援を整備しています。

**●主な制度**

- フレックスタイム制度の導入
- テレワーク制度の導入
- 各種支援（休暇制度、育児介護支援制度、健康支援制度など）
- 各種福利厚生制度
（福利厚生パッケージ、住宅補助制度、社員口預金、社員持株制度など）

テレワーク時に利用可能なサテライトオフィス（TIME WORK）

# 4 健康経営

## 従業員の健康保持・増進に向けた取り組み

多様な人材の能力が安定かつ持続的に発揮できるよう、社員の健康保持・増進を通じて「社員の幸せ」「生産性の向上」「企業価値の向上」「企業の永続的発展」を支えるウェルビーイングな職場づくりの実現に向け、全社一丸となって取り組んでいます。
2025年3月には、前年度に引き続き、経済産業省と日本健康会議が特に優良な健康経営を実践している法人に与える「健康経営優良法人2025（大規模法人部門）」の認定を受けました。

2025
健康経営優良法人
KENKO Investment for Health
大規模法人部門

社員向けの健康イベント

### 健康経営宣言

「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」
この使命を果たすためには、
全ての社員とその家族が身体的・精神的・社会的にも満たされた状態、
すなわちウェルビーイングであることが何よりも大切だと考えます。
そのために中央日本土地建物グループは、社員に様々な情報や教育の場、ツールを提供することで
社員の健康保持・増進を支え続け、全ての社員が活き活きと働くことができる
魅力的な職場づくりに取り組んでいくことを宣言いたします。

部署対抗ウォーキングイベント

COLUMN

# 従業員エンゲージメント

## 従業員エンゲージメント向上への取り組み

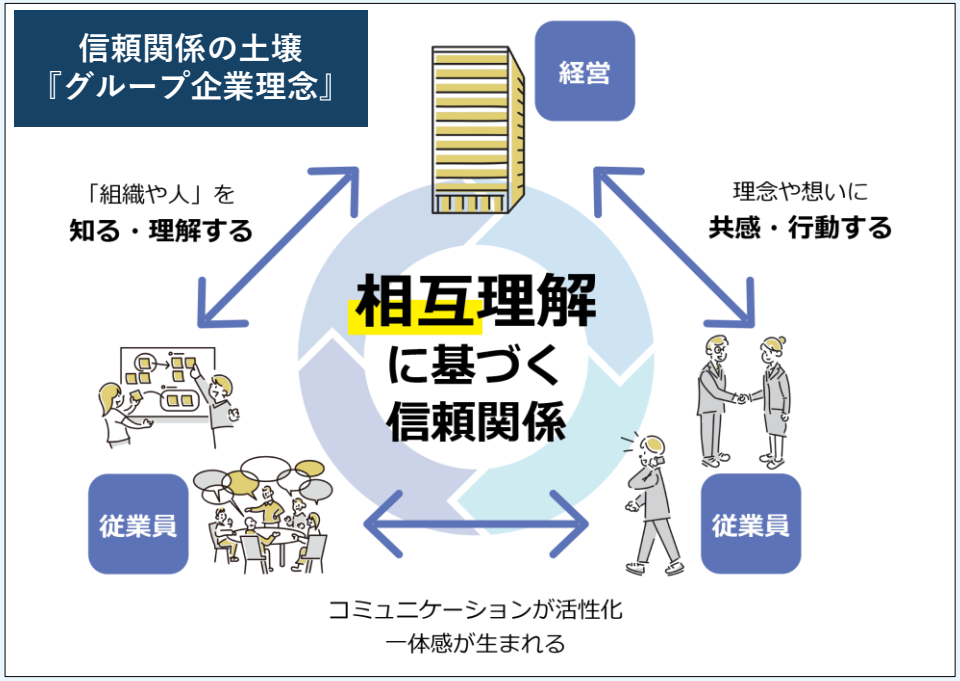
多様な人材の能力が安定的かつ持続的に発揮できる為には、企業と社員、相互の信頼関係に基づく「会社に貢献したい」という個々の内心に生じる自発的な意欲、すなわち従業員エンゲージメントが重要です。

中央日本土地建物グループは「企業と社員の間における相互の信頼関係」を測るものとして、外部機関を利用した「エンゲージメントサーベイ」を実施。サーベイ結果および結果への対応については、経営陣と社員の双方にフィードバックしました。

今後も「エンゲージメントサーベイ」を定期的に実施し、従業員エンゲージメント向上に資する既往施策の効果検証とブラッシュアップおよび新たな施策の実施に活用していきます。

### 認識した課題の改善に向けたアクション

経営陣と社員の、相互コミュニケーション活性化に向けての改善が重要な課題と認識し、各種コミュニケーション施策を実施しています。また、経営陣からのアプローチだけではなく、社員が自発的にエンゲージメント向上の取り組みを行う風土の醸成を図り、経営基盤の強化に努めてまいります。



Governance

## マテリアリティ⑤
# ガバナンス・コンプライアンスの徹底

人権・法令・コンプライアンスなどの遵守を徹底するとともに、あらゆるステークホルダーの皆さまから信頼されるコーポレートガバナンス体制を確立します。

## アクションプランとKPI

### リスクマネジメント活動

主要なリスク項目につき、
低減・回避策を実施

### コンプライアンスの実践

法改正や環境変化に応じた
「コンプライアンス・マニュアル」などの
適宜改定と社内徹底

### BCPへの取り組み

BCM（Business Continuity Management/事業継続管理）体制の整備と見直し

# 1 コーポレートガバナンス

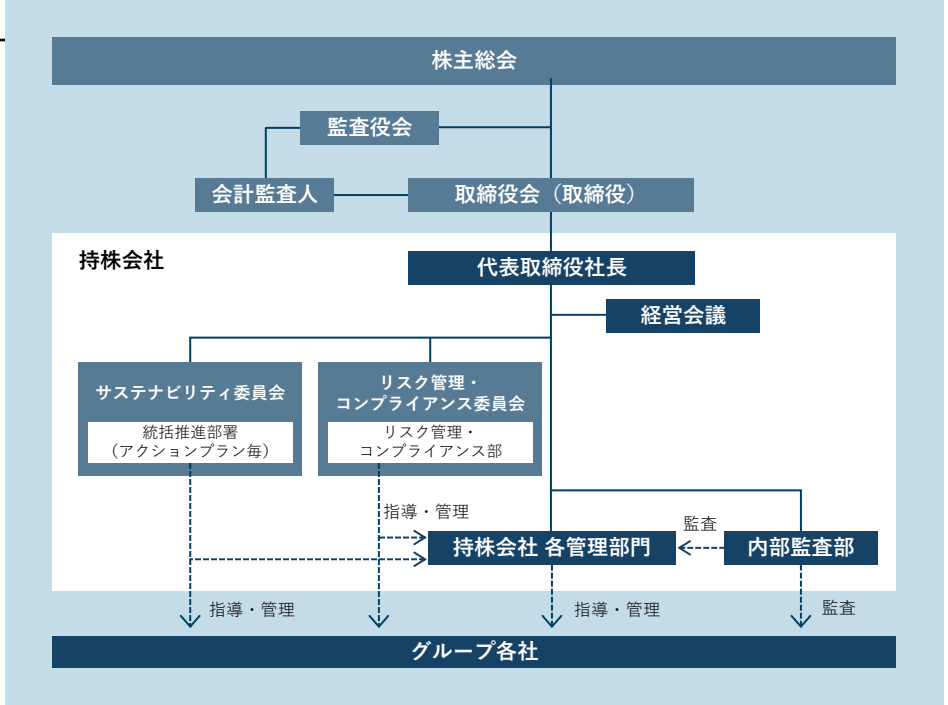
## コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

迅速な意思決定と業務執行体制の確立を通じて、株主の信頼と期待に応え、企業価値を継続的に高めていく考えのもと、コーポレートガバナンス体制を構築し、その適正な運営に取り組んでいます。

## 内部統制システムの整備の状況

コンプライアンスを経営の基本原則と位置づけ、高い倫理観を持ち誠実かつ公正な企業活動を遂行できるよう体制を整備しています。具体的には、持株会社形態による事業別組織や執行役員制度を導入、「取締役会規程」「組織規程」などの規程類を整備し、経営の意思決定の迅速化や取締役の職務の効率性を確保しています。

また、子会社における業務の適正を確保すべく、子会社管理に関する規程類を整備するとともに、取締役会で決定した経営計画などに基づき、子会社より取締役などの職務の遂行に関する報告を受ける体制を整備しています。



## 2 リスクマネジメント活動

事業活動全般におけるさまざまなリスク事象を十分に認識し、業務やリスクごとの特性に応じて適切に管理する体制整備を行っています。

### リスクマネジメント体制

リスク管理に関する統括部署を設置し、リスク管理についての基本方針や管理運営体制を規定する「リスク管理規程」を定めるとともに、リスク管理推進計画を策定・実践しています。災害リスクへの対応状況等リスク管理の状況については、リスク管理・コンプライアンス部の担当役員を委員長とする「リスク管理・コンプライアンス委員会」における審議を経て、経営会議および取締役会に報告しています。また、多額の投資等、グループ各社のリスク管理に関する重要な意思決定事項に関しては、グループ各社において当該リスクを分析・評価し、持株会社の取締役会で決定しています。
なお、気候変動リスクに対しては、サステナビリティ委員会とリスク管理・コンプライアンス委員会が協力して対応しています。

## 3 BCPへの取り組み

### 災害対策規程、事業継続計画などの整備

災害時の管理運営体制や、防災・減災対策、災害発生時の対応などを定めた「災害対策規程」を定めるとともに、初動対応後に優先的に継続・復旧すべき業務をまとめた事業継続計画（BCP）や、各種対応方法についてのマニュアルなども作成しています。また、毎年グループ会社を含めた災害対策本部訓練を実施しています。

災害対策訓練における非常用備品の確認1

### 災害時駆けつけ要員

災害などの緊急時に本社に駆けつける役割として、社員を本社および京橋エドグラン（帰宅困難者一時滞在施設）の近隣に居住させています。対象の社員には指定の研修を実施し、また、駆けつけ時に使用するノーパンクタイヤ電動自転車を貸与しています。

# 4 コンプライアンスの実践

## 中央日本土地建物グループの行動規範

企業として持続的に発展していくためには、高い倫理観を持ち、健全な経営を維持し、すべてのステークホルダーの皆さまから信頼される企業活動を行うことが大前提となります。中央日本土地建物グループでは、右の5つの「行動規範」を私たちのすべての企業活動において守るべき基本的な行動原則として掲げており、常に心掛けていくべきものとしています。

### 1. 法令やルール等の遵守

私たちは、法令やルールを遵守し、時代とともに変化する社会的規範を常に守ります。
また、反社会的勢力とは一切の関係を持ちません。

### 2. 公正な企業活動の実践

私たちは、優越的な地位を濫用せず、常に物事を合理的に判断し、
透明かつ公正で正当な取引を行います。

### 3. ステークホルダーの皆様に対する取組

私たちは、すべてのステークホルダーの皆さまからの声を真摯かつ謙虚に受け止め、
相互理解と信頼関係の維持向上に努めます。

### 4. ダイバーシティの推進

私たちは、差別やハラスメントを許さず、行いません。
あらゆる人の個性など多様性を理解し、認め合います。

### 5. 秩序ある良き企業風土の醸成

私たちは、高い倫理観を持って自主的・自律的な行動をするために、
絶えず自己研鑽に努め、自由闊達な企業風土を築きます。

## コンプライアンス体制

コンプライアンスに関する統括部署（リスク管理・コンプライアンス部）を設置し、コンプライアンスについての基本方針や管理運営体制を規定する「コンプライアンス規程」や「コンプライアンス・マニュアル」などを定めるとともに、コンプライアンスを実現するための年度計画として「コンプライアンス・プログラム」を策定・実施しているほか、法令・社内規程・行動規範の違反や疑義のある行為に関する内部通報制度を定めています。

また、グループ全社員を対象とした「コンプライアンス情報」を発信し「理解度確認テスト」を実施するなど、教育・研修を通じて、コンプライアンスの徹底を図っています。

「コンプライアンス・プログラム」の実施状況や内部通報の受付状況など、コンプライアンスの状況については、リスク管理・コンプライアンス部の担当役員を委員長とする「リスク管理・コンプライアンス委員会」における審議を経て、経営会議および取締役会に報告しています。

# データ集

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

| | 項目 | 単位 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| **E 環境** | GHG排出量 ※1 | t-$CO_2$ | 302,851 | 370,723 | — |
| | Scope1 | t-$CO_2$ | 5,333 | 4,403 | — |
| | Scope2 | t-$CO_2$ | 46,422 | 38,314 | — |
| | Scope3 | t-$CO_2$ | **251,096** | **328,006** | — |
| | 保有ビルにおける再生可能エネルギー導入率 ※2 | % | 0 | 14.2 | — |
| | 保有ビルにおける環境認証取得件数 ※3 | 件 | 7 | 7 | 8 |
| **S 社会** | 保有ビルにおける防災訓練実施率 ※4 | % | 100 | 100 | 100 |
| | 女性管理職人数（2021年3月末比） | 倍 | 1.3 | 1.1 | 1.3 |
| | 女性基幹職リーダー職階人数（2021年3月末比） | 倍 | 1.4 | 1.9 | 2.3 |
| | 育児・介護による離職者 | % | 3 | 0 | 3 |
| | 男性の育児休業取得率 | % | 30 | 100 | 91 |
| | 年次休暇取得率 | % | 63 | 77 | 78 |
| | 入社3年以内離職率 | % | 7 | 9 | 0 |
| | 定期健康診断受診率 | % | 96 | 100 | 100 |
| | 定期健康診断再検査受診率 | % | — | 96 | 81 |
| | ストレスチェック受験率（3年平均） | % | 95 | 95 | 98 |

Scope3
カテゴリー内訳は
次ページ参照

※1　支配力基準に基づき選定
※2　対象範囲：中央日本土地建物で保有する不動産（省エネ法報告対象事業所）
※3　対象範囲：2024年度以降に着工する、主導的に開発・保有する物件（DBJ Green Building認証、CASBEE建築等）
※4　対象範囲：中央日本土地建物で管理権限者となっている防災管理対象物件

# データ集

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

| Scope3 カテゴリー内訳 | 単位 | 2021年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|
| Cat.1 購入した製品サービス | t-$CO_2$ | **99,493** | **130,200** |
| Cat.2 資本財 | t-$CO_2$ | **28,993** | **33,447** |
| Cat.3 Scope1･2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動 | t-$CO_2$ | **9,372** | **8,477** |
| Cat.4 輸送、配送（上流） | t-$CO_2$ | — | — |
| Cat5. 事業から出る廃棄物 | t-$CO_2$ | **355** | **253** |
| Cat6. 出張 | t-$CO_2$ | **122** | **124** |
| Cat.7 雇用者の通勤 | t-$CO_2$ | **1,293** | **1,395** |
| Cat.8 リース資産（上流） | t-$CO_2$ | — | — |
| Cat.9 輸送、配送（下流） | t-$CO_2$ | — | — |
| Cat.10 販売した製品の加工（上流） | t-$CO_2$ | — | — |
| Cat.11 販売した製品の使用 | t-$CO_2$ | **99,380** | **141,535** |
| Cat.12 販売した製品の廃棄 | t-$CO_2$ | **1,397** | **2,521** |
| Cat.13 リース資産（下流） | t-$CO_2$ | **10,693** | **10,054** |
| Cat.14 フランチャイズ | t-$CO_2$ | — | — |
| Cat.15 投資 | t-$CO_2$ | — | — |

※1　カテゴリ 4、8、9、10、14、15 は算出対象外