

SUSTAINABILITY REPORT 2025

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

2025年6月



Chuo Nittachi

中央日本土地建物グループ



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
ブランドムービー「自然と共生する」篇	11

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	13
マテリアリティ① 自然環境との共生	14
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	39
マテリアリティ③ オープンイノベーションとDXの推進	48
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	55
マテリアリティ⑤ ガバナンス・コンプライアンスの徹底	64
データ集	68

はじめに

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



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

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。

「気候危機」ともいわれる気候変動問題の深刻化に加え、日本では自然災害の頻度と規模が増加しています。台風や豪雨、地震などの自然災害が多発し、それに伴う被害が深刻化しています。さらに、世界情勢の不安定化が進む中、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、私たちはさら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、グリーントランスフォーメーション（GX）を推進するため、再生可能エネルギーを最大限活用しつつ、CO2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、TCFD提言^{※1}に即し、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、生物多様性への対応として、保有林の適切な維持・保全・活用や産官学民の四者連携による里地・里山の保全活動、省資源や廃棄物の削減など、TNFD^{※2}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（2025~2027年度）においても、「サステナビリティ経営の進化」を基本方針に掲げ、「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さらに推し進めていくこととしております。

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 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

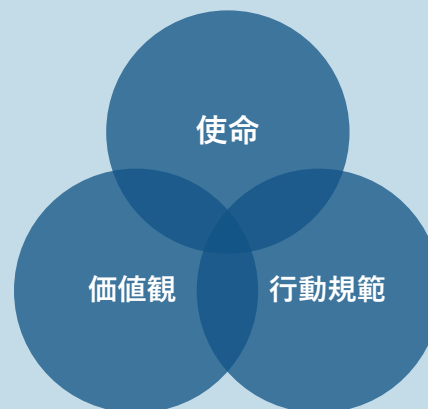
サステナビリティ基本方針

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と、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

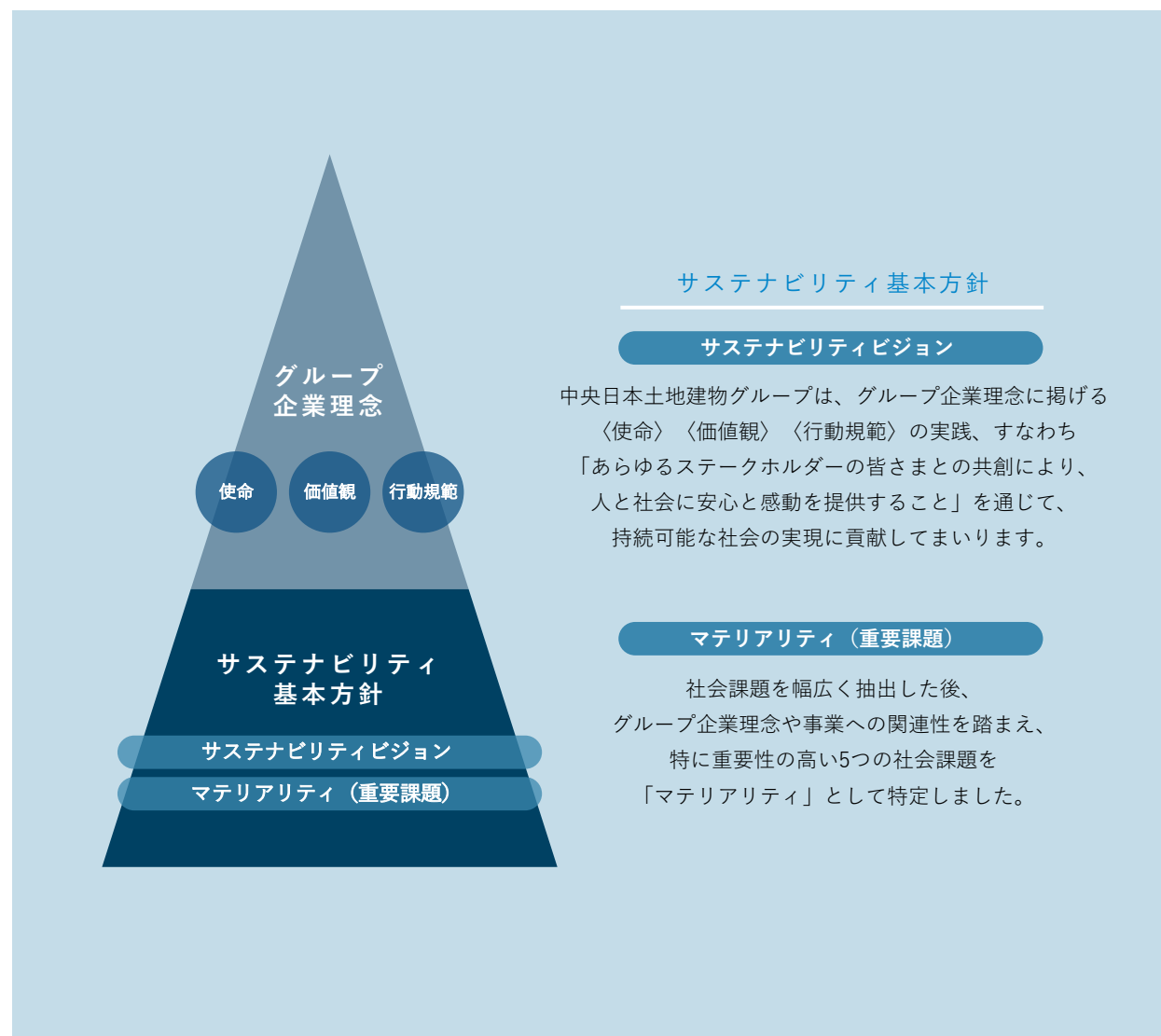
これら5つの「行動規範」は、
私たちのすべての企業活動において守るべき基本的な
行動原則であり、私たちが常に心掛けていくべきものです。

「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。



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**

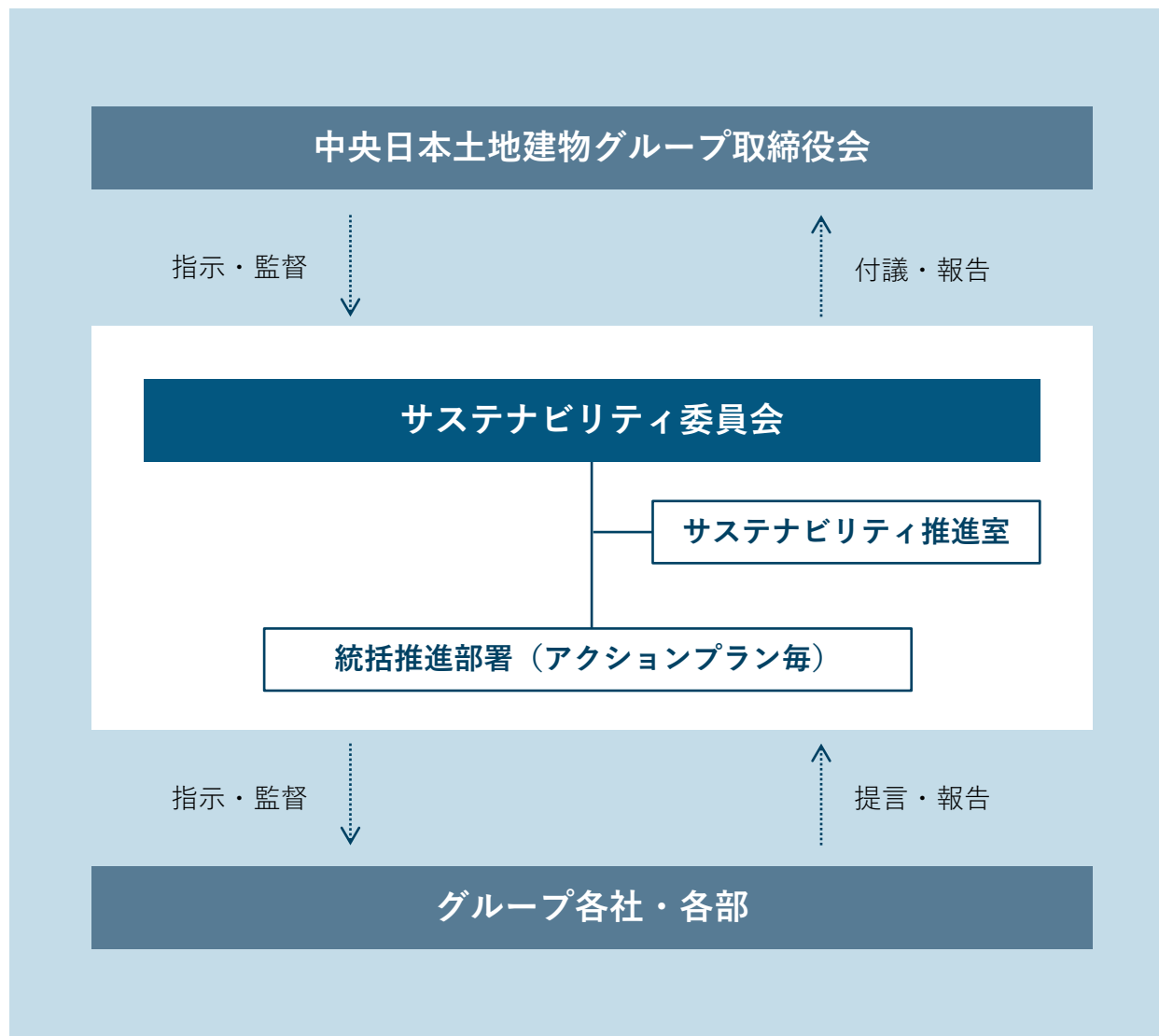
人権・法令・コンプライアンスなどの遵守を徹底するとともに、あらゆるステークホルダーの皆さまから信頼されるコーポレートガバナンス体制を確立します。



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。



(左から) 施策全般用／
リサイクル関連の施策用



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

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、その具体的な目標である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、実査を通じて当地の歴史と現状を理解し、当地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。

サステナビリティ活動状況のグループ内共有

従業員ひとり一人がサステナビリティへの取り組みをもっと身近に感じ、各部門の事業内容と関連付けて推進できるよう「サステナビリティ委員会」での報告内容を、全社員に向けて動画配信しています。

ブランドムービー「自然と共生する」篇

中央日本土地建物グループの サステナビリティ動画

2025年4月より、当社グループのサステナブルなまちづくりへの取り組み姿勢を紹介する動画を公開しています。

当社グループでは、持続可能な未来のために一人ひとりが社会・企業価値の創出に取り組んでいます。本動画では、グループ保有林における保全活動や、グループ社員向けのサステナビリティ研修、NAKANIWAやREVZO新橋に代表されるようなサステナブルなオフィスビル開発などに、当社グループ社員がどのような想いを持って参加しているかを表現しています。



動画についてはこちらからご確認ください。

<https://www.youtube.com/watch?v=pibuAqAGrZ0>



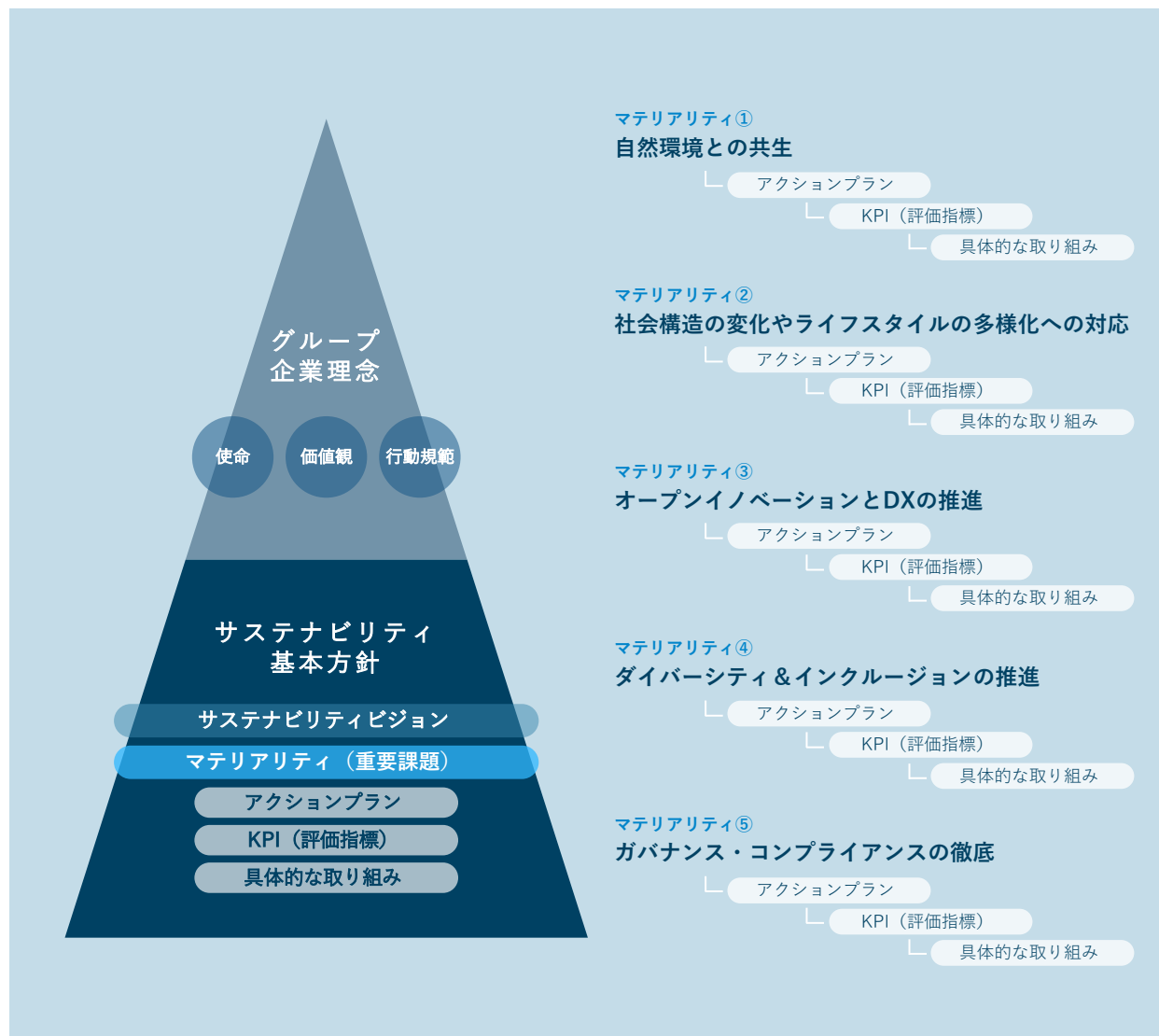
2

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、持続可能な社会の実現とグループ企業価値の維持・向上に取り組めます。



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 一般廃棄物含む。中央日本土地建物で保有する主な物件の廃棄物（事業用大規模建築物における再利用計画書を提出している主な物件）
- ※4 中央日土地ファシリティーズの事業活動で発生する廃棄物
- ※5 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
- ※6 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）
- ※7 2024年度以降に竣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

2030年度までに

50%削減

(2021年度比)

Scope3※1

2030年度までに

25%削減

(2021年度比)

Scope1・2・3

2050年度までに

ネットゼロ

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率

50%以上 ※2

省資源・廃棄物削減

廃棄物の再利用率

前年度比改善 ※3

産業廃棄物の再利用率

97% ※4

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

※5

〔 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

※6

〔 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

※7

〔 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

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℃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℃シナリオ」と「4℃シナリオ」を設定しました。

想定する1.5~2℃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℃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℃シナリオよりも程度が軽い

想定する4℃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℃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
		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
	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
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
	慢性	平均気温上昇による空調コストの増加
		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
	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
	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 ・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：～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	1.5～2℃	炭素税導入による当社グループGHG排出量への課税 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	4℃	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 (極めて小さい)
機会	製品/ サービス	1.5～2℃	低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加 2,935百万円
	エネルギー源	1.5～2℃ 4℃	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 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。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 **50%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

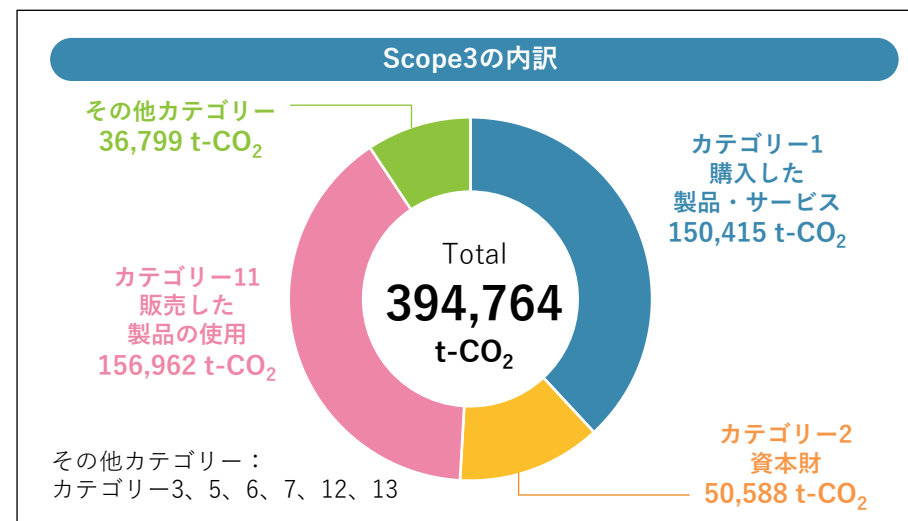
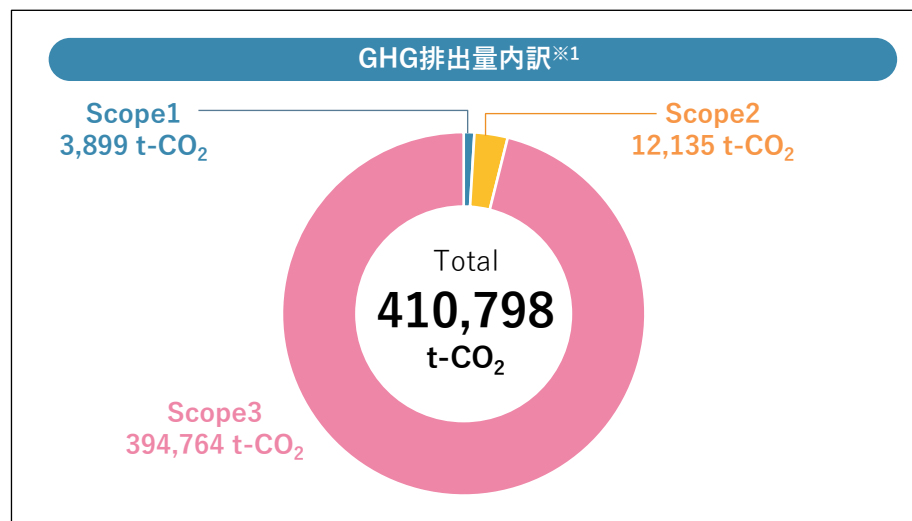
※1 財務インパクトの試算に活用した主な外部データ：IEA「World Energy Outlook 2022」、環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース(ver.3.3)」、国土交通省「建設資材・労働力需要実態調査【建築部門】の結果について」、一般社団法人 環境共創イニシアチブ「ZEH設計ガイドライン」「ZEB設計ガイドライン」

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、2023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っています。

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。

実証・検証内容の詳細は、プレスリリースをご覧ください（https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/uploads/20241206_ZEBIT.pdf）

※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

2025年4月末時点

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。



LOGIWITH八王子

再生エネルギー導入済物件一覧

日土地日本橋イーストビル	日土地御徒町ビル	日土地ビル	日土地静岡ビル
日新町田ビル	大崎ウィズタワー	御徒町中央ビル	三宮ハートビル
日土地銀座ビル	新六本木ビル	日新建物新橋ビル	広島第一ビル
丸の内センタービルディング	京橋イーストビル	本郷第一ビル	仙台ファーストタワー
新丸の内センタービルディング	日土地京橋ビル	笹塚第一ビル	
京橋エドグラン	堀留中央ビル	日幸神田ビル	
汐留芝離宮ビルディング	日新横山町ビル	日土地横浜ビル	

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
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

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CO₂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。

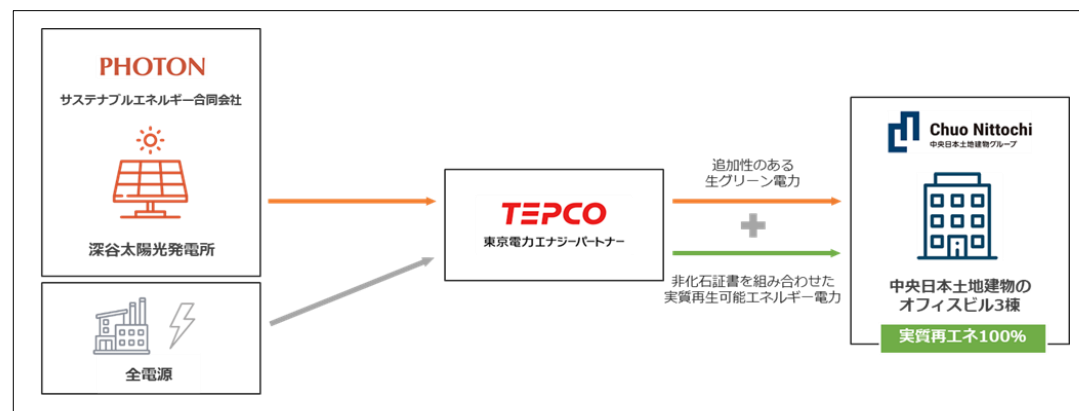
汐留芝離宮ビルディング



2 再生可能エネルギーの導入

具体例 ① 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CO₂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 ② 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、CO₂排出量実質ゼロ、さらに“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。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予定です。

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。実現すれば、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

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

② 再生可能エネルギーの導入

具体例 ③ 間伐材の木質チップ燃料としての活用

レイクウッドゴルフクラブ サンパーク明野コースでは、地元の燃料生産業者や「やまなし木質バイオマス協議会」と協力し、ゴルフ場周辺の松くい虫被害木や間伐材をエネルギーとして活用する取り組みを行っています。従来使用していた灯油ボイラーをチップボイラーに置き換え、松くい虫被害木や間伐材を原料とした木材チップ燃料を使用し、温浴施設や厨房などの熱源として利用しています。

本取り組みは、ゴルフ場として日本初のモデルケースであるとともに、国のCO₂削減事業のモデルにもなっており、年間1,400m³（約4,000本）の木質チップを使用することで、適切な森林管理や林業・木材産業の再生に貢献するとともに、エネルギーの地産地消を推進しています。



レイクウッドゴルフクラブ サンパーク明野コース



チップボイラー



チップ

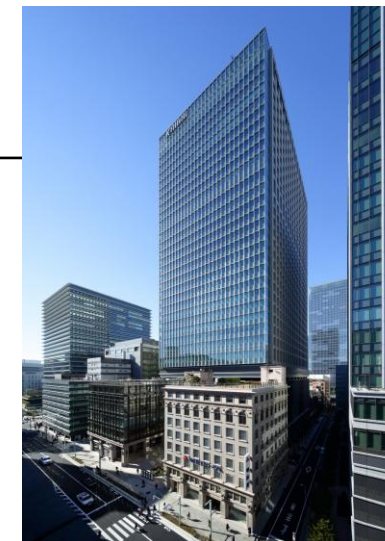
3 電力使用量の削減

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
- ・共用部の省エネルギー対応
- ・事務所階専有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 ① 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



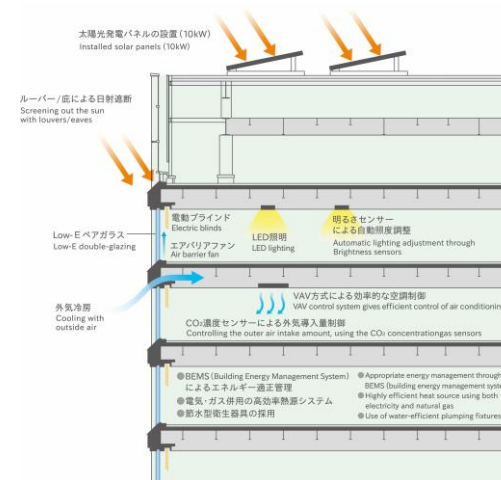
具体例 ② 事務所階専有部の省エネルギー対応

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。

グリーンリースの締結

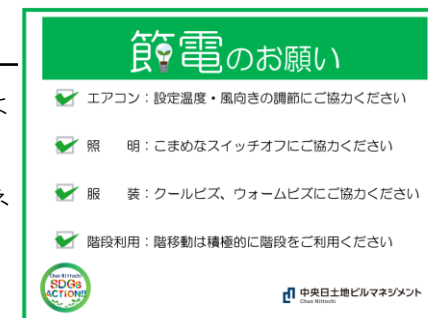
グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、環境負荷の低減や設備環境の改善についてリース方式で負担を取り決め、実践することです。例えば、ビルオーナーが行った環境負荷低減投資によって、テナント入居者が得られるメリット（光熱費の削減など）の一部をリース料として支払います。中央日本土地建物グループでは、保有不動産専有部のLED化工事に伴い、順次、LED照明器具にかかるグリーンリースを締結しています。

高効率機器の導入

設備更新やメンテナンス工事における省エネ効果の高い高効率機器の導入を推進しています。環境への影響を考慮し、一定の導入基準を設定の上、中長期修繕計画に基づいた高効率機器導入後の省エネ効果の試算を実施しました。中長期修繕計画には、機器や設備の運用期間中の修繕費用・更新費用などが含まれており、今後、高効率機器の導入により、長期的な運用コストの削減や環境負荷の軽減が期待できます。

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。



エコチューニングの取り組み

建物のエネルギー効率を高めるために、既存の設備機器やシステムの運用を改善する「エコチューニング」に取り組んでいます。

保有物件全体のエネルギー消費量4割程度に相当する8事業所「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」「日土地ビル」「日土地西新宿ビル」「日土地名古屋ビル」「日土地内幸町ビル」「京橋イーストビル」「ラティス青山スクエア」「新六本木ビル」にて、物件ごとにエネルギー使用状況の詳細な分析と運用改善を実施しました。今後、有効施策の横展開をはじめ、取り組みの拡大を推進します。



丸の内センタービルディング

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。当社グループの開発、保有するオフィスビル・住宅で環境認証の取得（ZEB／ZEHなど）に取り組んでいます。

●2024年度 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 ミタマチテラス（ZEB Ready） 淀屋橋ステーションワン（ZEB Oriented） TORANOGATE（ZEB Ready） 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業（ZEB Ready）	 BELS／エネルギー性能を星の数で評価 ミタマチテラス（★★★★★★） 淀屋橋ステーションワン（★★★★★★） バウス日暮里（★★★★★） バウス之江（★★★★★★） バウス新狭山（★★★★） バウス氷川台（★★★★） 目黒区中根PJ（★★★★）	 REVZO麹町 
 CASBEE／環境性能と持続可能性を評価 ミタマチテラス（ウェルネスオフィス/Sランク） 淀屋橋ステーションワン（ウェルネスオフィス/Sランク） REVZO虎ノ門（不動産/Sランク） REVZO麹町（ウェルネスオフィス/Aランク）	 DBJ Green Building／環境・社会への配慮を格付け 淀屋橋ステーションワン (★★★★★ [オフィス版/プラン認証])	 バウス之江 
 ZEH／ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを認証 バウス日暮里（ZEH-M Oriented） バウス之江（ZEH-M Oriented） バウス新狭山（ZEH-M Oriented） バウス氷川台（ZEH-M Oriented） 目黒区中根PJ（ZEH-M Oriented）		

4 環境性能の高度化

具体例 ①

【ZEB】ミタマチテラス



Mitamachi Terrace
ミタマチテラス

2025年8月竣工予定の「ミタマチテラス」

- ・「ZEB Ready」認証
- ・「CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証」最高位のSランク
- ・「BELS」★6評価
- ・「DBJ Green Building プラン認証」の最高評価となる「5つ星」
- ・サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型） 令和5年度採択

●詳細はこちらをご覧ください

BCP & SUSTAINABILITY | ミタマチテラス

(https://www.tamachi-station-project.jp/bcp/#tbltem_sustainability)

具体例 ②

【ZEB】淀屋橋ステーションワン



**YODOYABASHI
Station One**

2025年5月竣工の「淀屋橋ステーションワン」（淀屋橋駅東地区都市再生事業）

- ・「ZEB Oriented」認証（オフィス用途）
- ・「CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証」最高位のSランク
- ・「BELS」★5評価
- ・「DBJ Green Building プラン認証」の最高評価となる「5つ星」
- ・サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型） 令和3年度採択

●詳細はこちらをご覧ください

各種設備・BCPに関するご案内 | 淀屋橋ステーションワン

(<https://yodoyabashi-east-project.jp/bcp/>)

4 環境性能の高度化

具体例 ③ 【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」

- ・「CASBEE 建築認証」Aランク
- ・「BELS 認証（ZEB Ready認証）」5つ星評価を取得



具体例 ④ 【ZEH】 分譲マンション「バウス日暮里」

分譲マンション「バウス日暮里」

- ・「ZEH-M Oriented」
- ・「低炭素建築物」の認定取得
- ・「BELS認証」★4評価

●詳細はこちらをご覧ください

サステナビリティ | 中央日本土地建物の住宅ブランド「BAUS（バウス）」

<https://www.baus-web.jp/residential/sustainability/index.html>

ZEH×低炭素住宅 | 【公式】バウス日暮里

<https://www.baus-web.jp/baus/nippori/sustainability/>



具体例 ⑤ 【CASBEE】 KANDA HIKOBAE

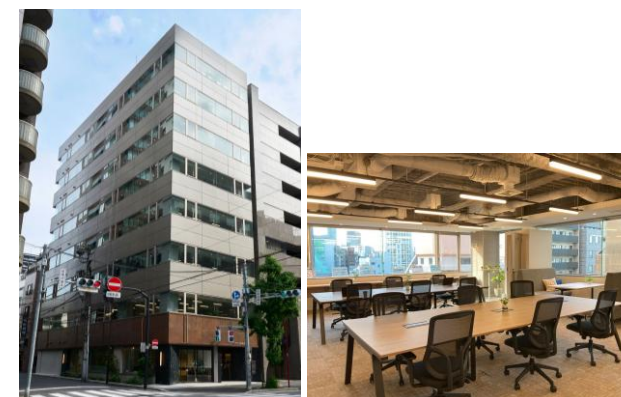
一棟リノベーションオフィスビル「KANDA HIKOBAE」

- ・プロ向け不動産バリューアッド型私募ファンドにて取得し、環境負荷低減を目指したリニューアル物件
- ・「CASBEE不動産評価認証」Sランク

●詳細はこちらをご覧ください。

中央日本土地建物グループ ニュースリリース

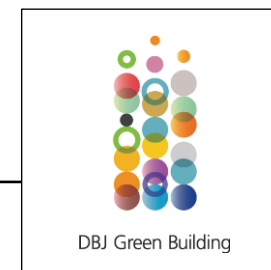
https://www.chuo-nittochi.co.jp/news/uploads/20240531_kandahikobae.pdf



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」「ミタマチテラス」等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	★★★★★
	ミタマチテラス	★★★★★
	淀屋橋ステーションワン	★★★★★
	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	★
	バウスフラッツ品川大井町	★★★★★
レジデンス版	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	★★★★★
	ラフィヌ芝公園	★★★★★
	T's SQUARE天神橋	★★★★★
	ブラン赤羽	★★★★★



京橋エドグラン

★★★★★ 2021

T's SQUARE天神橋

★★★★ 2023

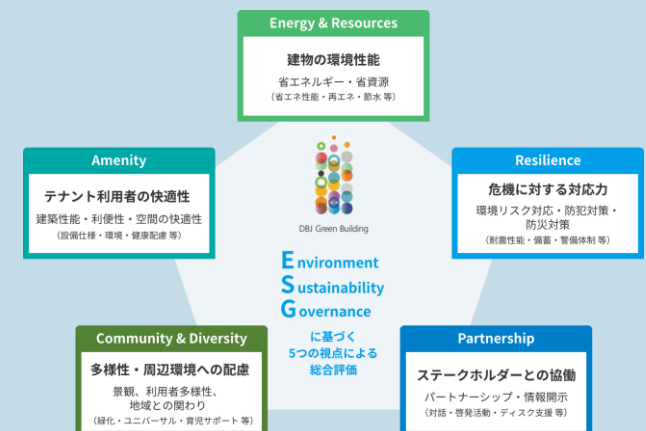


ラフィヌ芝公園

★★★★ 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

2024年5月末時点、CNPR運用物件を含む

※1 CNPR運用物件を含む

※2 ミタマチテラス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

木造化・木質化オフィスの開発

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・木質化オフィスの開発計画を進めています。2026年2月に竣工予定の「REVZO新橋」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です。使用する木材約118m³には「産地認証」を取得した国産木材を用い、約79t-CO₂の炭素固定化に貢献します。柱の一部には、中央日本土地建物グループの山中湖保有林のカラマツ材を使用しています。

このプロジェクトは東京都の「中大規模建築物の木造木質化支援事業」と「木の街並み創出事業」に採択され、木材の利用により森林資源循環の実現に寄与しています。環境認証として「CASBEE-WO Aランク」と「BELS 4スター」の取得※1を予定しています。



木造化・木質化イメージ

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

※1 「CASBEE-WO Aランク」と「BELS 4スター」取得は、確認申請時の計画に基づく想定です。そのため竣工までの設計変更により変動する可能性があります。

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

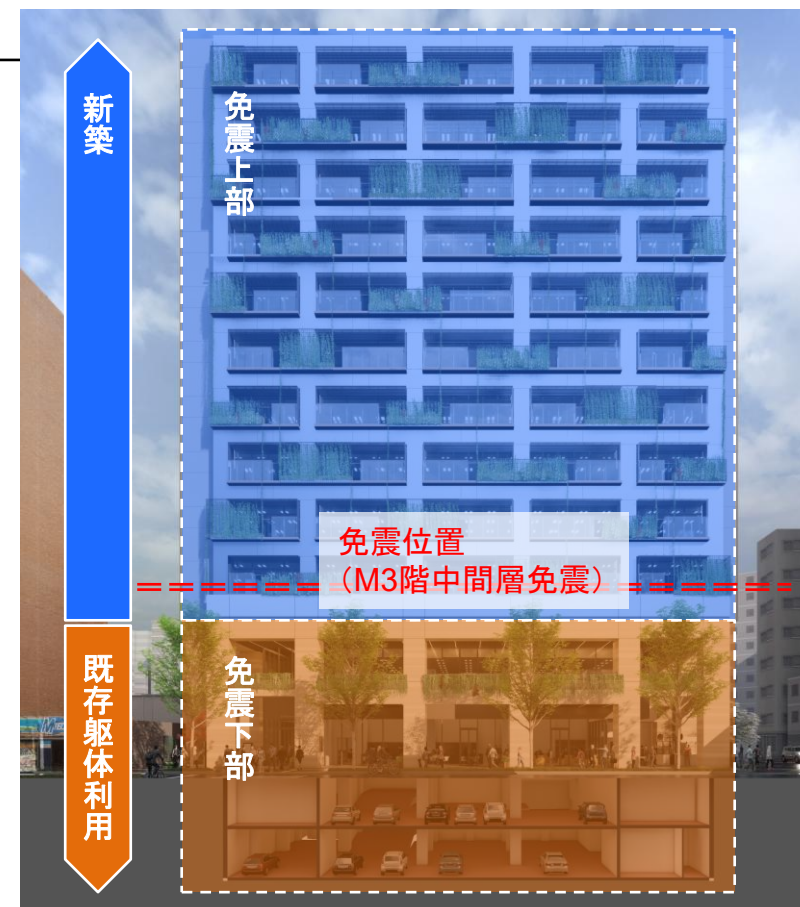
2023年9月に着工した「中央日土地博多駅前ビル」では、従前建物の躯体を新築建物に再利用することで、大量の廃棄物を抑制することに加え、解体時および新築時のCO₂排出を大幅に削減する環境配慮型の建築計画を推進しています。地下～地上2階の既存躯体を再利用することで、従来の建て替えに比べ解体に伴うCO₂排出を約52%、新築時にも約37%のCO₂を削減する効果があります。

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。

既存建物の再生事業

中央日土地ソリューションズでは、ストック型社会への転換に向けて、既存建物の再生事業を推進しています。特に建築基準法の「検査済証」を取得していない物件を購入して是正後に再販する事業に積極的に取り組んでいます。

建物の適法性を回復した上で売却することにより、買い手は購入時の金融機関からの資金調達や購入後の増改築も可能となります。建物の長期利用と市場価値の向上を図ることができます。建築費高騰や人手不足などを背景に既存建物の活用に対する消費者や社会のニーズも高まっています。本再生事業を新たなバリューアップ手法として確立させることで、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

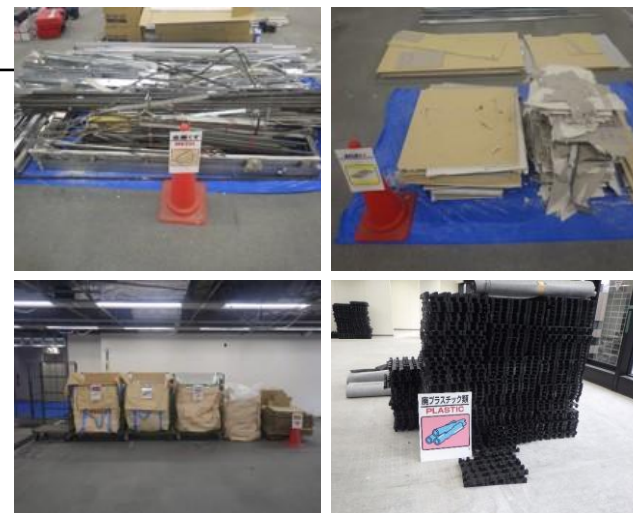


※1 つながり・広がり生まれる広場の創出など賑わいの拡大に寄与するビルへの建て替えを促進するため福岡市が創設したインセンティブ制度（容積率の緩和など）

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り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行っています。

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。

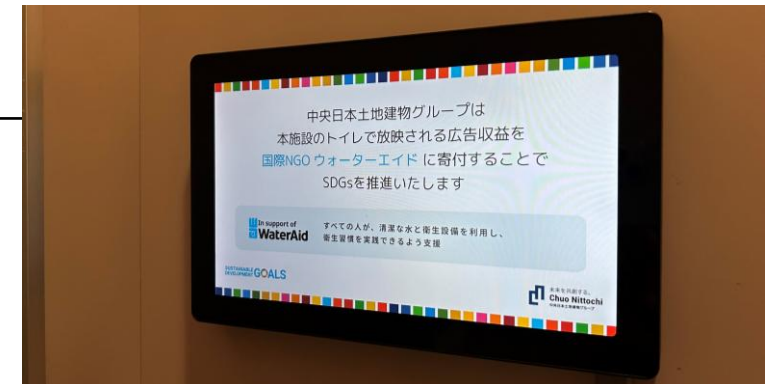


5 省資源・廃棄物削減

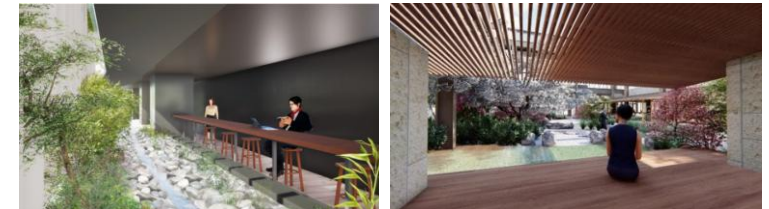
水使用量削減・節水

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、「TORANOGATE」（虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業）では、雨水を館内の植栽灌水として再利用するほか、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」を導入予定です。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

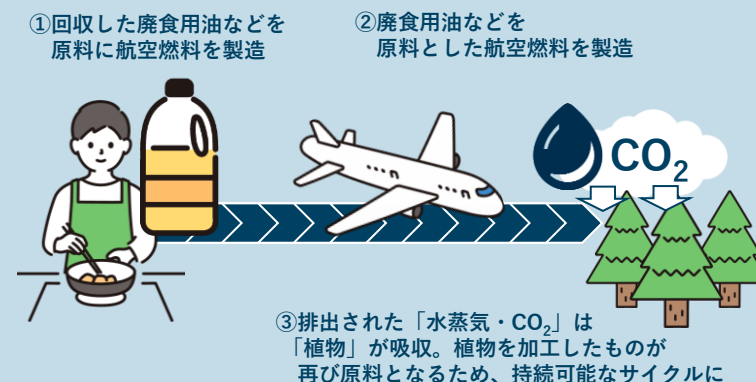
廃食用油を原料とした持続可能な航空燃料（SAF）製造事業への参画

2025年3月より中央日本土地建物は、廃食用油を原料とした持続可能な航空燃料（SAF：Sustainable Aviation Fuel）製造事業への協力を開始しました。中央日本土地建物が保有・運営する「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」から排出される廃食用油を提供し、回収量は年間およそ 8,000リットルを見込んでいます。

また、家庭や店舗などで発生する廃食用油という国内資源を原料とするSAFで航空機が飛ぶ世界を実現するプロジェクト「Fry to Fly Project」に参画しました。

SAFとは化石燃料以外を原料とする持続可能な航空燃料のことで、原料が100%廃食用油の場合、原料収集からSAFの製造・燃焼までのバリューチェーン全体において、従来の航空燃料と比較して CO₂排出量を約 80%削減することが可能です。

SAF（サフ／持続可能な航空燃料）を活用した取り組み例



テナントへの啓蒙

中央日本土地建物の保有物件では「廃棄物の再利用率（一般廃棄物含む）の前年度比改善」をKPIとして、テナントとともにビル全体での省資源・廃棄物削減に取り組んでいます。

専有部・共有部へ、リサイクルボックスや、紙類・缶類・ペットボトルなどの回収ボックスの設置、個別ごみ回収方式から集合回収方式へ変更など実施し、資源の分別・再利用の意識醸成を推進しています。オフィスで働く一人ひとりの行動変容を促すルールや備品の整備、啓蒙活動を実施しています。



5 省資源・廃棄物削減

ペットボトルキャップの回収

「日土地ビル」「REVZO虎ノ門」「日土地銀座ビル」「大崎ウィズタワー」「日土地西新宿ビル」などでは、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繋がっています。



グリーン購入の促進

中央日本土地建物グループ各社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」を促進するほか、使用済みクリアホルダーを各社で回収および資源循環プラットフォームへ送付するリサイクル活動を推進しています。

【環境への負荷が少ない販促グッズの制作例】

- ・ 保有林の間伐材を利用したマグネット
- ・ 竹由来の素材を使用したエコカップ
- ・ 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
- ・ 紙製や石灰石を主成分とする新素で制作したクリアファイル
- ・ 廃棄予定の「コーヒーを抽出した後に残る豆かす」を活用した合成樹脂の使用量を抑えたタンブラー
- ・ 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



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/>）



●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。



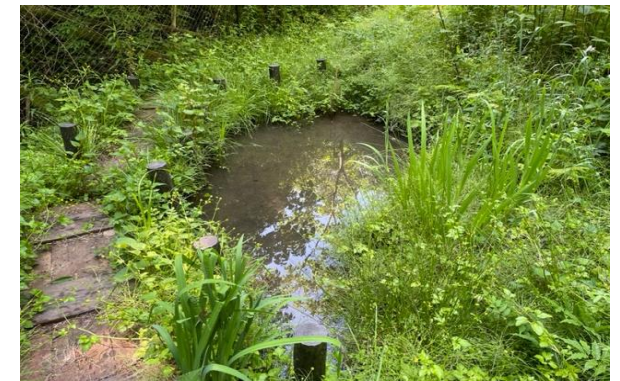
●菜の花畑生育

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

地域活性化のための取り組み事例

2010年に中央日本土地建物、平塚市、東京農業大学、「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」で「産・官・学・民」の四者協定を締結しました。「里地里山を守り育てよう」をコンセプトに、地域再生、活性化を担う人材育成、教育、研究、地域への還元等に関する取り組みを進め、里山保全活動や地域の資源を生かした環境教育等の拠点づくりなど地域活性化を推進しています。

●吉沢八景等の整備

2016年に「産官学民による選定プロジェクト」として吉沢八景が選定・公表されました。吉沢八景の「ゆるぎの丘の菜の花畑および周辺」や「トンボの里」を中心に、景観整備・美化推進のために除草作業や樹木の枝・落葉の除去などの整備活動を継続しています。

●NPO法人による農作業体験農園

2022年に「NPO法人湘南平塚きさわ里地里山ラボ」が「ゆるぎの丘里山農園」を開園し、農作業体験講習会を毎年開催しています。2024年4月から2025年3月（三回目）には延べ約400名が13回の農作業を体験し、東京農業大学教授による講習会も3回開催されました。講習会後には収穫野菜を使ったバーベキュー大会や焼き芋づくりなどの交流イベントも行われました。

●ワークショップの推進

2024年6月・11月に「東京農業大学との協働・東海大学との協力によるワークショップ」を開催。「自然環境の保全整備」と「農とのふれあい」などのコースメニューを通じて、一般参加者及び学生並びに地元住民等延べ約150名が交流を図りました。

●景観整備・美化推進活動

2013年にゆるぎ地区は平塚市から「美化推進モデル地区」に指定されました。ゆるぎの丘は関東平野や大山、湘南の海、富士山などが一望できるビュースポットです。除草作業や清掃活動を継続し、NPOやボランティア団体と共に景観整備・美化推進を行っています。

●環境教育

2024年5月に地元小年生35名が「ゆるぎの丘」の生き物をテーマに課外授業を行い、専門家の説明を通じて生き物の生態や生息場所を学びました。また、2024年10月には地元保育園の3団体約60名が菜の花畑の種まきに参加し、育成過程を観察しました。さらに2024年11月には弊社社内のSDGs研修も開催しました。

●トンボの里の整備・活用

「トンボの里づくり」構想に基づき、平塚市市民活動推進補助金を受けてトンボの生育・観察調査や維持整備活動を継続しています。専門家を招いてヤゴやトンボの捕獲・観察など、自然共生サイトのモニタリング調査を実施しています。

2021年に「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」のホームページが開設され、地域内外に向けてゆるぎ地区の魅力や活動報告を発信しています。



YouTube



Instagram



ゆるぎの丘菜の花畑の整備



除草活動



地元小学校、保育園と実施した環境教育活動



農業体験



ワークショップ

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。このイニシアチブは、企業が生物多様性に配慮した経営を実践するための枠組みを提供し、持続可能な社会の構築に向けた具体的な行動を支援しています。



●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/>

保有物件における環境認証、GRESBリアルエステイト評価を取得

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。

2025年3月期に新たに取得した認証

2025年3月期、CNPRは保有する1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16物件となりました。また、2物件で新たに『DBJ Green Building認証』を取得し、合計で本認証取得物件は18物件となりました。さらに2物件で新たに『BELS認証』を受け、本認証物件数は11物件となりました。

認証	物件名	評価ランク
CASBEE不動産評価認証	REVZO虎ノ門	Sランク
DBJ Green Building認証	京橋エドグラン	★★★★★
DBJ Green Building認証	ゲートシティ大崎	★★★★★
DBJ Green Building認証	KWレジデンス桜新町	★★★★★
DBJ Green Building認証	日土地千葉ビル	★★★★
DBJ Green Building認証	NTPRレジデンス芝浦三丁目	★★★★
DBJ Green Building認証	NTPRレジデンス甲子園四番町	★★★★
DBJ Green Building認証	NTPR後楽園ビル	★★★★
BELS認証	日土地千葉中央ビル	★★★★
BELS認証	REVZO虎ノ門	★★★★

GRESBリアルエステイト評価取得（3Stars、Green Sta）

2024年10月に、GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は総合スコアの順位により5段階で評価されるレーティングとして、「3 Stars」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティ課題に関して「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で優れた取り組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」を取得しました。



GRESBリアルエステイト評価

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。GRESBデータは、国内外で投資先の選定や投資先との対話に活用されており、日本では年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用。

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。

サステナブルファイナンスのフレームワーク

グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス実施のために、サステナブル・ファイナンス・フレームワークを策定しています。

https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/sustainabilityfinance_framework.pdf

グリーンボンド概要

対象資産	発行総額	資金用途
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
ミタマチテラス (2023年8月発行)	170億円	グリーンビルディング適格資産（ミタマチテラス）にかかる設備資金に充当予定
ミタマチテラス (2024年2月発行)	100億円	同上
ミタマチテラス 淀屋橋ステーションワン 中央日土地博多駅前ビル (2025年2月発行)	120億円	グリーンビルディング適格資産（ミタマチテラス・淀屋橋ステーションワン・中央日土地博多駅前ビル）にかかる設備資金に充当予定

サステナビリティ・リンク・ローン概要

借入額	KPI	SPTs ※	資金用途
190億円	GHG 排出量の削減 (Scope1・2)	2030 年度までに 2021 年度比 40%削減	運転資金

※SPT=「サステナビリティ・パフォーマンスターゲット」

サステナビリティ・リンク・ボンドフレーム

サステナビリティ・リンク・ボンド発行のために、サステナビリティ・リンク・ボンドフレームワークを策定しています。

<https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/sustainabilitylinkedbond.pdf>

サステナビリティ・リンク・ボンド概要

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を1つ以上取得する

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

P16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自然環境との共生」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。

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）



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

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。

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、テナントさまが安心・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、標準備品として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。併せて、入居後の家族構成の変化に応じて入居者さまに優先・優待価格で防災備蓄品を追加購入できるサービスも導入しています。また、河川付近に立地する「バウスー之江」では、水害対策として素早く設置できる脱着式止水板を設置した一方で、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等の対策も行っています。

防災訓練と災害発生時の対応

中央日土地レジデンシャルサービスが管理する住宅、中央日土地ビルマネジメントが管理のオフィスビルでは、災害発生時に備えて消防訓練を定期的の実施しています。通報・避難訓練、初期消火訓練、AEDによる応急救護訓練などの活動により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。



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)



止水板



防災訓練の様子

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等の災害時においても活用し、タイムリーな情報収集と、迅速で効果的な初動対応（の検討）に役立てています。

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の対応に備えています。



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

中央日本土地建物グループのまちづくりは、「京橋エドグラン」に代表されるように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・施工会社等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）を推進しています。

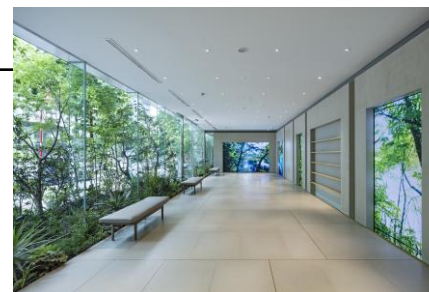
中規模オフィスビル「REVZO」シリーズの展開

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年に開発した麴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麴町」が竣工。さらに第5弾「REVZO新橋」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）。

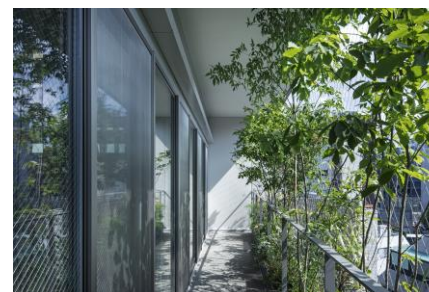
「REVZO」シリーズはワーカーや訪れる人の快適性向上と脱炭素化社会へ貢献に向けて、今後も開発を進めていきます。



エントランス



ラウンジ



バルコニー



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進めています。2025年8月竣工予定の「ミタマチテラス」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”です。建物ポータルにより、テナントはスマートフォンやPCから空調・照明・ブラインドの操作が可能なほか、共用部の混雑状況もリアルタイムで確認できます。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図るとともに、災害時の安全確保にも役立てます。

また2027年10月竣工予定の「TORANOGATE」では、NTTコミュニケーションズ株式会社が提供する次世代型統合ネットワーク「Passive Optical LAN (POL)」を国内オフィスビルで初めて採用し、消費電力の削減とエネルギー効率向上を実現。

両施設で環境性能の高さを示す各種認証の取得を進め、スマート技術を活用した省エネルギーと快適性の両立を実現します。

スマートホームへの取り組み

「バウスフラッツ蔵前」では、スマートホームサービス「HOMETACT」を導入しました。エントランスは顔認証で解錠、玄関はスマートロックへICカードをかざすだけで施解錠ができるほか、照明のオン・オフやカーテンの開閉、家電製品の遠隔操作など、暮らしの利便性・快適性向上を目指します。

「ミタマチテラス」のスマートビル仕様（建物全体）



2 都市の機能・魅力の向上

高齢者向け住宅の開発・取得

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）を活用した「グランダ下馬」が2025年1月に竣工しました。施設内には地域交流スペースを設け、高校生と入居者の世代間交流プログラムも予定しています。また、災害発生時に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池を設置しています。また、2023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。



グランダ下馬



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 キラピカ作戦（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、地域の環境美化に貢献しています。



東京エキマチ「キラピカ作戦」



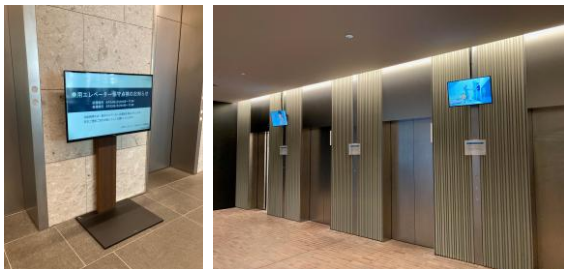
霞が関の清掃活動

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。2024年は55物件、468テナントを対象に調査を行い、4,000名超から回答を得ました（有効回答率74%）。調査結果では、特に「防火・防災」の評価が向上しており、コロナ禍後の訓練再開などの取り組みが成果につながりました。調査結果をパートナー会社などと共有し、物件の個別課題について分析・抽出を行い、共用部のリニューアル工事など快適性向上のための対応を検討・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。

●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。



●テナントへの防災周知

新しく入居されたテナントを対象に、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。また、館内サイネージ等を活用し、施設の防災対策の周知強化を検討しています。



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定期的実施しています。この研修を通じて、管理知識の向上や個人情報の適正な取り扱い、コミュニケーション能力の向上などを図り、居住者の安全確保に努めています。また、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。『週刊ダイヤモンド』誌の「接待に適しているゴルフ場ランキング」において2023年・2024年と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。

2024年も「日枝山王祭」の神輿渡御への参加や夏の盆踊りの運営、「第3回京橋綱引き大会」の開催などを通じて、テナント従業員や来街者と地域の交流機会を創出しています。当社が運営する「SENQ」の会員企業もチームを組んで綱引き大会に参加し、会員企業間の交流促進とともに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んでいます。2024年12月には「Community Dining Project @ 虎ノ門」を立ち上げ、食事を通じたコミュニティ形成と災害時の共助の仕組みづくりを開始しました。この取り組みは2027年竣工予定の「（仮称）虎ノ門イノベーションセンター」で推進していく予定です。また、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。



Community Dining Project @ 虎ノ門



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。この実践の一例として、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取り組みを行っています。「バウス川口新井宿」では、防災専門家と住民が協働でワークショップを通じて独自の「マンション防災マニュアル」を作成。このプロセスを通じて住民同士のコミュニティ形成にも寄与しています。また、「バウスクロス秋葉原」では、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も実施しています。



シェアマップ
（バウスクロス秋葉原）



ガーデンサークル
（バウス武蔵境）

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の推進

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

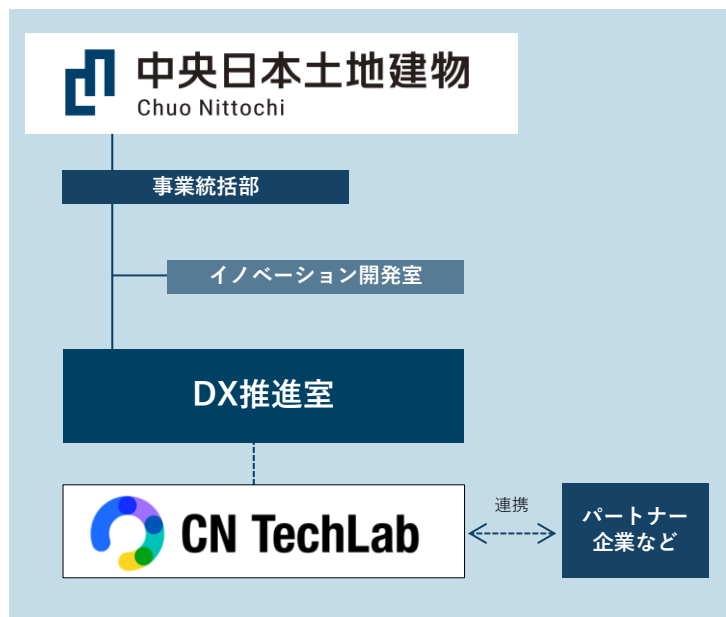
DX推進体制

2024年4月に中央日本土地建物 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。以降、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を一層推進しています。

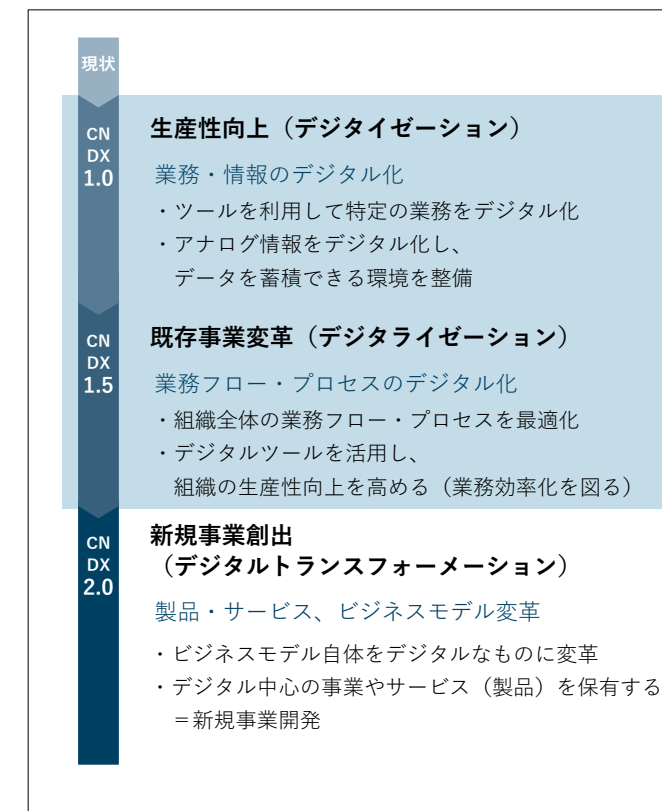
CN TechLabの発足とデジタル技術の実装

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



1 DXの推進

DX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」とパートナーシップ契約を締結し「CN TechLab」を中心にDX推進を行っています。「RXR Realty」とはデータドリブン経営のノウハウを共有し、「WealthPark」とは個人向け不動産小口化商品の共同検討を進めています。これらを通じて、人材交流やナレッジの共有を行い、DX人材の育成を図ります。さらにテクノロジーとデータを活用した新たな不動産ビジネスの創造により、働く人々、住む人々、そしてまちを訪れる人々に新たな価値提供を目指していきます。



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。



- Fintechを活用した既存領域拡大
- 人材交流を通じたDX人材育成

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、データを使用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。

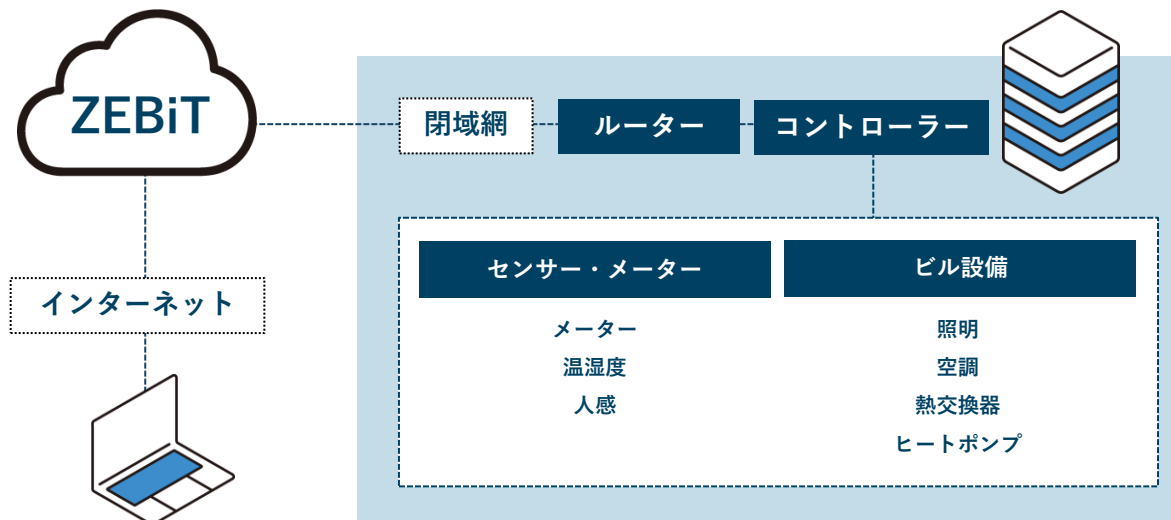


- グローバル企業ならではのオープンな情報交換
- Tech・データ活用の共同研究

1 DXの推進

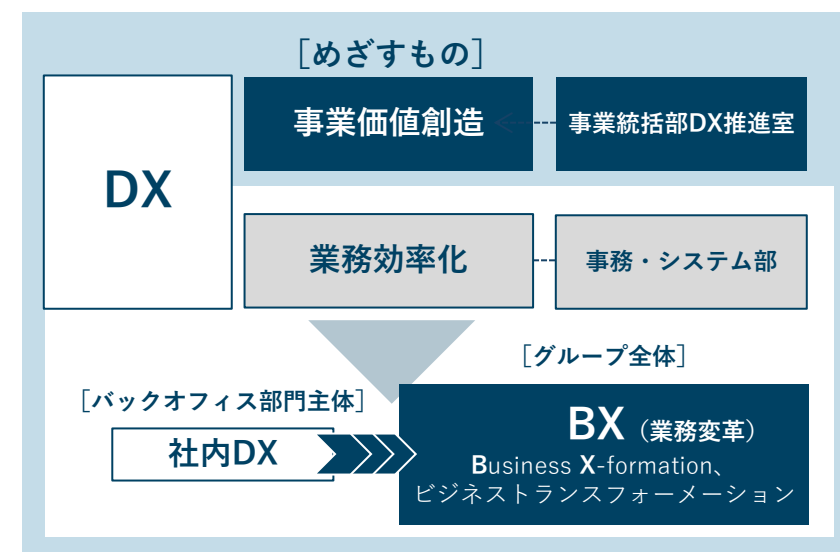
デジタル技術を活用した省エネ実証実験

CN TechLabの取り組みの一環として、SCSK株式会社の脱炭素ソリューション「ZEBiT」を当社オフィスビル13棟に初導入し、エネルギーデータの自動取得・可視化を実施しています。さらに、IoTセンサー「Butlr」との連携による人流データを活用した照明照度自動制御の実証実験では、不在エリアの照度調整による省エネ施策の有効性の検証を推進しています。



BX推進

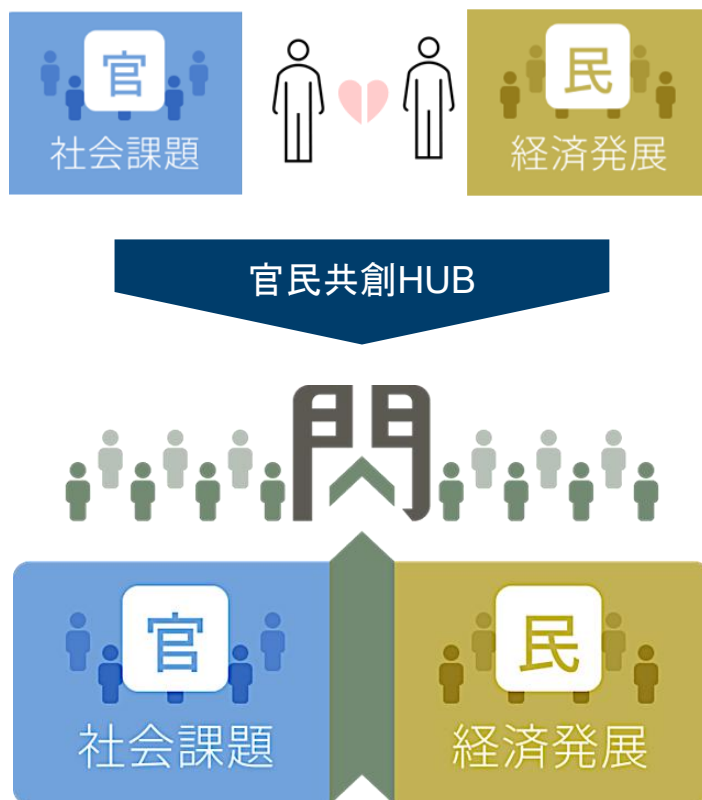
当社では、グループ全体の業務効率化を目指し、「ITリテラシー向上」と「生成AI活用」を柱とした『BX(Business X-formation)』を推進しています。現在約70名がITパスポート資格を取得し、2025年3月には情報漏洩を気にすることなくグループ社員のみがアクセスできるセキュアな生成AIポータルサイト「Alli Works」をリリースしました。これまでバックオフィス部門が中心だった取り組みを、電子契約や営業支援を含めた「グループ全体の業務効率化」へと発展させています。



2 オープンイノベーションによる事業・サービスの創出

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。



●官民共創パイロットプロジェクト（例）

人口減少社会における介護人材不足に関する民間版審議会



厚労省が予測する、2040年までの介護職員約57万人不足に対し、早期離職やヤングケアラーなどの社会的課題を含め、官民有識者による課題解決に向けた議論・提言を実施

精神に障がい抱える方の「誇りある就労」に向けた官民座談会



2026年に2.7%へ引き上げられる障がい者法定雇用率に対し、離職率の低減や待遇格差の是正など職場環境の仕組みや制度といった課題解決に向け、官民有識者による議論を展開

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研究・開発・検証する R&D 拠点「NAKANIWA」では、自社保有林の間伐材を使用した自然とのつながりを感じる空間設計と、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。利用状況の分析や社員向けのワークショップを通じて得られた知見は、今後のオフィス開発やサステナビリティ経営の促進に活用します。

産学連携「ワークプレイス活用研究」

日本大学経済学部および大阪公立大学経済学部と連携し、「NAKANIWAのコンセプトに沿った有効活用策及びオフィス価値の向上」をテーマとした研究を実施しました。学生たちから提案された新しい施設活用方法や交流促進の仕組みは、今後のオフィス機能開発などに活用していきます。

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）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。



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、社員がや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。
また、海外拠点開設に伴い、海外人材の育成・採用と駐在員派遣制度の整備を図っております。

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（2025年3月末時点）

宅地建物取引士 ————— 613名

不動産鑑定士 ————— 59名

一級建築士 ————— 75名

ビル経営管理士 ————— 160名

不動産証券化協会認定マスター — 70名

一級建築施工管理技士 ————— 50名

一級電気工事施工管理技士 ————— 29名

一級管工事施工管理技士 ————— 32名

1 多様な人材の活躍推進

女性の活躍推進等

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、取組み内容については既に全項目を実施するとともに、更なる充実を図っております。

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

さらに、介護を行う社員が増加していることを踏まえ、ハンドブックの制定、相談窓口の設置等、仕事と介護の両立支援策拡充を図っております。



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。具体策として、社員に対しては人権啓発研修を行い、サプライヤーに対しては「人権尊重および健康経営に関するアンケート」を実施しております。

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
- ・スマートマルシェ（無人コンビニ）の設置



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、テレワーク制度
- ・各種支援（休暇制度、育児介護支援制度、健康関係費用補助・特別傷病見舞金制度、副業・兼業許可制度など）
- ・各種福利厚生制度（福利厚生パッケージ、確定給付年金制度・確定拠出年金制度、住宅補助制度、社員持株制度、慶弔・見舞金など）



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」「企業の持続的発展」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。

2023年度から、経済産業省の「健康経営優良法人（大規模法人部門）」の認定を受けております。メンタルヘルスに関しては、社員の研修等を通じたセルフ確認、及び全管理者がメンタルヘルスマネジメント検定（Ⅱ種）を受検しラインケアの強化を図っております。また、ウォーキングイベントを実施する等、これら具体的な施策を通じて健康経営を実践しております。



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、全ての社員が生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！
中央日本土地建物グループウォーキングイベント
『ウォーキング チャレンジ8,000』開催中



部署対抗ウォーキングイベント

5 従業員エンゲージメント

従業員エンゲージメントサーベイの実施

多様な人材の能力が安定かつ持続的に発揮できる為には、企業と社員の間における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社員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。

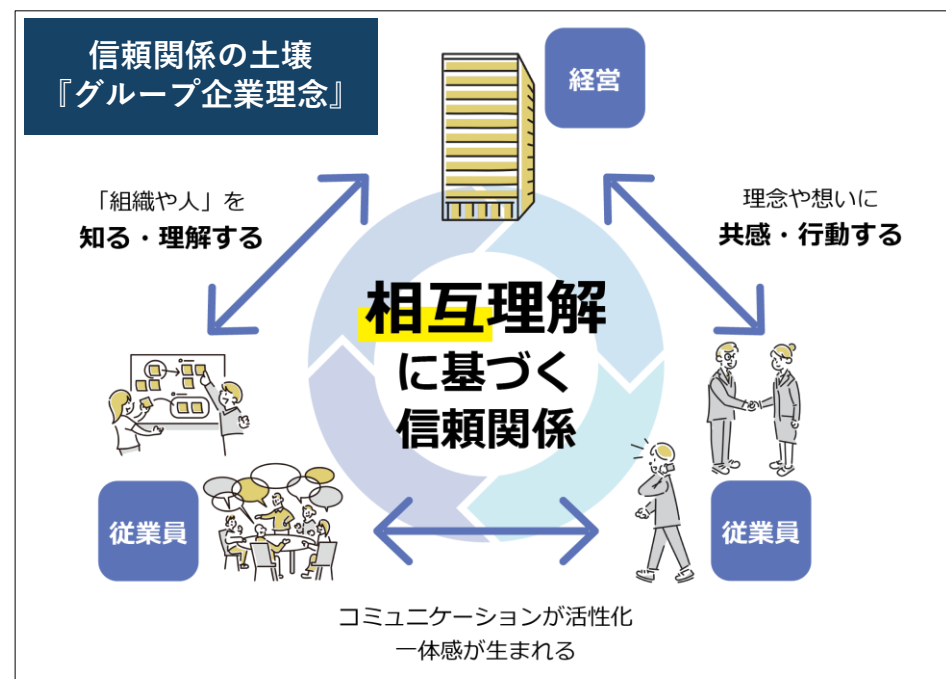
中央日本土地建物グループは、「企業と社員の間における相互の信頼関係」を測るものとして、外部機関を利用したエンゲージメントサーベイを実施しており、サーベイ結果および結果への対応については、経営陣と社員の双方にフィードバックをしております。サーベイを定期的の実施することにより、エンゲージメント向上に資する既往施策の効果検証とブラッシュアップおよび新たな施策の実施に活用していきます。

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を活性化することが重要な課題であると認識し、さまざまなコミュニケーション施策を実施しています。

経営陣のアプローチ施策も適切に強化し、全体のバランスを保ちながら、組織全体のコミュニケーションを向上させることを目指します。

また、経営陣からのアプローチだけでなく、社員が主体的にエンゲージメントを高める文化を育むことで、経営基盤の強化に努めてまいります。



5 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

中央日本土地建物グループでは、従業員エンゲージメント向上を目指しさまざまな施策を実施しています。これらの施策は、社員が主体的にエンゲージメントを高める文化を育むことや、多様な人材の能力が安定的かつ持続的に発揮できる環境を整えることを目的としています。

具体例 ① 座談会の開催

社員同士のコミュニケーションを促進し、意見交換や情報共有の場を提供することで、相互理解を深めることを目的として座談会を定期的を開催しています。

座談会を通して、異なる部署や役職の社員の交流が活性化し、チームワークの向上や新しいアイデアの創出のきっかけとなりました、生成AIの社内利用に向けた部門固有の課題やAIを活用したい業務の抽出などにもつながりました。



具体例 ② ファミリーデーの開催

社員の家族を本社ビルに招待する『ファミリーデー』を開催しました。社員の家族には、会社や業務への理解を深めていただくとともに、職場に在籍する社員には、同僚家族との交流により、家庭への理解が深まる機会を創出しています。企業・社員・家庭の相互理解が促進されることで、社員がより良いワークライフバランスを実現し、持続可能な働き方を推進することを目指しています。



具体例 ③ いいね！Stickerの導入

社員同士が互いの努力や行動を称え合い、価値観を尊重する風土を醸成するため、「いいね！Sticker」を導入しました。遊び心のあるステッカーにメッセージを添えた「いいね！」を送り合うことで、モチベーション向上とコミュニケーションの活性化を図っています。送られた「いいね！」は社内ポータルサイトに公開され、称賛文化の醸成と相互理解の広がりを促進しています。



〇〇さん
研修期間中、親切にご指導いただきありがとうございました。「なんでも聞いてね。」とお声がけいただき、安心して研修に取り組むことができました。これからも頑張りますので、引き続き、ご指導よろしくお願いします！



COLUMN

スポーツ振興への取り組み

スポーツ振興、青少年育成などの取り組み

中央日本土地建物グループは、バレーボール日本代表オフィシャルパートナーへの就任や、プロゴルファー・高木優奈選手との所属契約などを通じて、スポーツ振興、青少年育成などに取り組んでいます。地域や社会に新しいつながりと感動を生み出し、活力ある健全な社会の形成に貢献していきます。



JVA2025-05-015

バレーボール
ネーションズリーグ2024福岡大会



パブリックビューイング



高木優奈選手

バレーボール（日本代表・SV.LEAGUE）

2022年9月、公益財団法人日本バレーボール協会（バレーボール男女日本代表）オフィシャルパートナーと、V.LEAGUE DIVISION1 MEN/WOMENマーケティングパートナー（現 大同生命SV.LEAGUEゴールドパートナー）に就任しました。

2024年6月に開催された「バレーボールネーションズリーグ2024福岡大会」では、本社でパブリックビューイングを行い、111名の社員が集まって応援しました。これにより、社員のスポーツへの関心が高まり、応援を通じて一体感が生まれました。

今後も、バレーボールの競技振興を通じて、地域や社会に新しいつながりを生み出し、地域社会の活性化に貢献していきます。

第77回全日本バレーボール高等学校選手権大会（春高バレー）

第77回全日本バレーボール高等学校選手権大会（通称“春の高校バレー”）に協賛しました。大会に出場する高校生たちが夢を追いかける機会を提供し、その努力を支援することで、次世代のリーダーを育成する役割を果たしていきます。

プロゴルファー・高木優奈選手

2025年3月、女子プロゴルファーの高木優奈（たかぎゆうな）選手と所属契約を締結しました。ゴルフ競技の振興やプロゴルフ界の次世代育成に取り組みます。

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

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。

BCP対策

グループ全体の災害対策訓練や社員研修の実施による防災力の向上

災害対策マニュアルと賃貸事業・プロパティマネジメント事業等各種の重要業務の事業継続計画書から構成される、実効性のある「BCPマニュアル」を策定・随時見直しを行っています。また、グループ会社を含めた災害対策本部訓練の実施や役職員向けの地震ザブトン※試乗による体験型研修などを定期的の実施するとともに、防災士取得推進や防災備品の拡充にも取り組み、当社グループの防災力向上に努めています。

※地震ザブトン: 実際の地震の揺れが体感できる自走式可搬型地震動シミュレーター



地震ザブトン研修

災害時駆けつけ要員

災害などの緊急時に迅速な対応ができるよう、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、移動手段としてノーパンクタイヤの電動自転車を貸与し緊急時に備えています。

ランサムウェア攻撃対策訓練

サイバーセキュリティ対策の一環として、情報セキュリティの危機管理体制に基づくランサムウェア攻撃対策訓練を実施しました。想定される攻撃シナリオに基づき、初期対応手順、封じ込め策、システムの復旧手順、関係部署の役割等を確認のうえ、当社グループ内で情報共有しました。



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。

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。

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。

項目		単位	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
E 環境	GHG排出量 ※1	t-CO ₂	297,894	366,185	410,798	
	Scope1	t-CO ₂	5,334	4,404	3,899	
	Scope2	t-CO ₂	18,296	15,021	12,135	
	Scope3（カテゴリー内訳は次ページ参照）	t-CO ₂	274,265	346,760	394,764	
	保有ビルにおける再生可能エネルギー導入率 ※2	%	0	14.2	25.4	
	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	100
	女性管理職人数（2021年3月末比）	倍	1.3	1.1	1.3	1.5
	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	2.5
	育児・介護による離職者	%	3	0	3	0
	男性の育児休業等取得率 ※5	%	30	100	100	100
	年次休暇取得率	%	63	77	78	80
	入社3年以内離職率	%	7	9	0	10
	月間平均法定外労働時間 ※6	時間、分	12時間34分	7時間32分	5時間30分	5時間35分
	定期健康診断受診率	%	96	100	100	100
	定期健康診断再検査受診率	%	—	96	81	90
	ストレスチェック受診率（3年平均）	%	95	95	98	99

※1 支配力基準に基づき選定／賃貸不動産におけるテナント排出分をScope2からScope3カテゴリー13への計上へ変更しています（過年度分含む）

※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

※5 分母は該当年度に配偶者が出産した男性社員の数、分子は該当年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇のいずれかを取得した男性社員の数

※6 非管理者を対象に算出

Scope3 カテゴリー内訳	単位	2021年度	2022年度	2023年度
Cat.1 購入した製品サービス	t-CO ₂	99,493	130,200	150,415
Cat.2 資本財	t-CO ₂	28,993	33,447	50,588
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	4,414	3,937	4,047
Cat.4 輸送、配送（上流）	t-CO ₂	—	—	—
Cat.5. 事業から出る廃棄物	t-CO ₂	355	253	274
Cat.6. 出張	t-CO ₂	122	124	126
Cat.7 雇用者の通勤	t-CO ₂	1,293	1,395	1,474
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	156,962
Cat.12 販売した製品の廃棄	t-CO ₂	1,397	2,521	2,311
Cat.13 リース資産（下流）	t-CO ₂	38,820	33,348	28,567
Cat.14 フランチャイズ	t-CO ₂	—	—	—
Cat.15 投資	t-CO ₂	—	—	—

※1 カテゴリー 4、8、9、10、14、15 は算出対象外