

# 東急不動産グループ 社会・環境レポート

Social and Environmental Report

# 2010



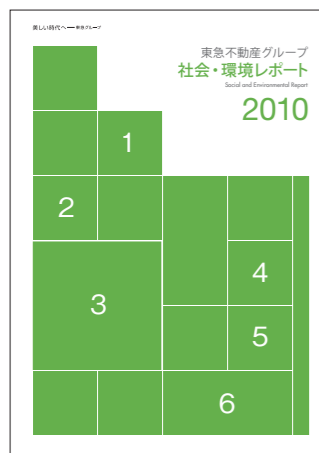
### FTSE4Good

東急不動産(株)は、社会的責任を果たしている企業により構成される株式インデックス「FTSE4Good」に選定されています。

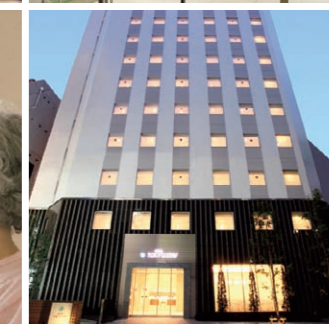
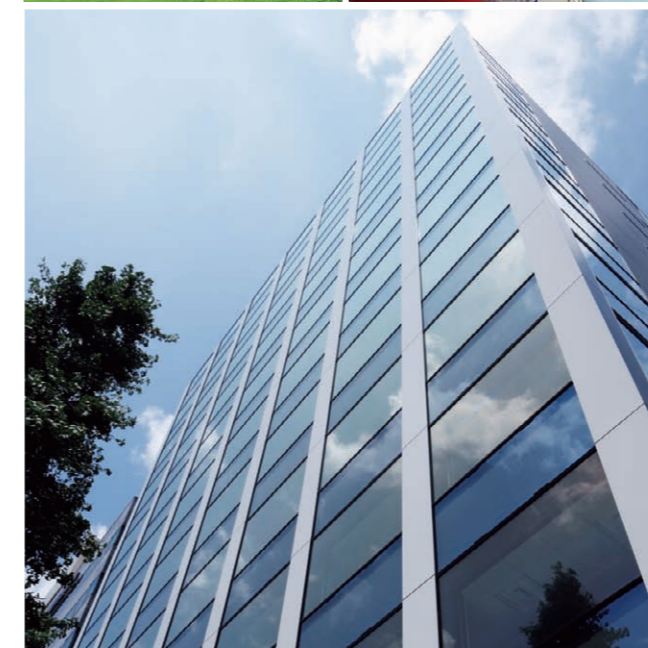
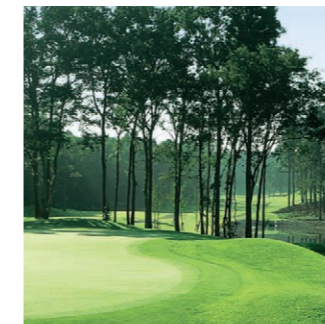
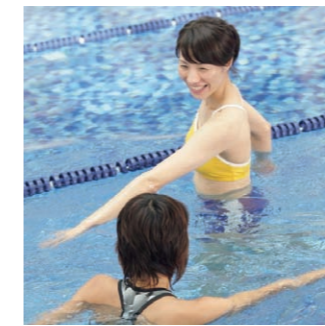
### We support the work of



持続可能な社会をめざして  
私たちはUNEP(国連環境計画)の活動をサポートします。



1. 東急ハーヴェストクラブ有馬六彩
2. 麻倉ゴルフ倶楽部
3. 渋谷プレイス
4. 戸塚東急プラザ
5. 東急ステイ池袋
6. 二子玉川ライズ タワー&レジデンス



## 東急不動産

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-2  
URL:<http://www.tokyu-land.co.jp/>



非食用の植物油を原料としたインキ  
を使用しています



適切に管理された森林から生産された  
FSC<sup>TM</sup>森林認証紙を使用しています



## 「社会の目線」から、 事業の中で新しい価値を創っていきます。



私たち東急不動産グループは、CSR(企業の社会的責任)というテーマを「事業活動を通じて社会的な課題を解決していくこと」ととらえています。言いかえると「企業の目線」だけではなく、より高く「社会の目線」から、事業の中で新しい価値を創っていくということです。

私たちの原点は「田園調布」の開発を手掛けた田園都市株式会社(大正7年、1918年設立)にあります。これは当時の社会的課題であった都市問題を背景に、理想の街「ガーデンシティ」づくりをめざすという先駆的な取り組みでした。ここで培われた進取のチャレンジ精神は、私たちのDNAとして脈々と息づいています。この精神を活かし、社会的な課題に取り組むことが、東急不動産グループの使命であると考えています。

今日の社会的な課題は多岐にわたりますが、“生活総合サービス”のプロデューサーとして生活環境をトータルにサポートする東急不動産グループの事業を念頭に置くと、「地球温暖化への対応」「循環型社会形成への貢献」「生物多様性保全」「安全・安心な生活環境の実現」「少子高齢化社会におけるサポート体制の充実」などの課題解決が求められていると考えます。これまで東急不動産グループは、お客さまへ上質なサービスをお届けするとともに、こうした社会的課題への対応として、「建物への環境配慮」「緑化の推進」「震災・防犯等の安全対策」「介護住宅運営」などを展開してきました。私たちはこれらの取り組みをCSR活動の中核に位置づけ、グループ各社それぞれの活動レベルから、グループ全体のネットワーク活動レベルに発展させ、より強固にすることで、効果を増大させていこうと考えています。

これらの実現に向けては、役員・従業員一人ひとりがCSRの本質を正しく理解し、毎日の活動に主体的に活かしていくことが重要です。そして全員で論を起し意見を交わすことで、既成概念にとらわれない事業への取り組み方を発見し、「社会の目線」から事業の中で新しい価値を創るCSR経営の実現を目指します。またCSR経営を進めることで、役員・従業員の一体感も醸成され、ひいてはグループ全体のブランド強化に結びつくものと確信しています。

本報告書は、ステークホルダーの皆さまに対して東急不動産グループのCSR活動をご報告することを目的として発行しました。私たち東急不動産グループは、将来にわたりお客さまや地域社会、投資家などステークホルダーの皆さまから信頼され、選ばれる企業グループであり続けたいと考えています。近年、米国発の金融危機の影響も被りましたが、東急不動産グループの軸である、進取のチャレンジ精神はぶれることなく、役員・従業員全員でCSR経営を実現するよう努めてまいります。どうぞ、皆さまからの忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

東急不動産株式会社

代表取締役社長

金 指 潔

## はじめに(本冊子の概要)

### ● 発行の趣旨

この冊子は、東急不動産グループのCSR活動を、社内外のステークホルダーの皆さまにご理解いただくために、2009年から作成・発行しているものです。2010年版では、東急不動産グループ全体のCSR活動の進捗状況を確認し、特に伝えたい情報をテーマ別に抽出して編集しました。

### ● 本冊子の対象読者

主にお客さま、株主・投資家、役職員をはじめ、取引先、政府、NPO/NGO、東急不動産グループの属する地域社会、教育機関、役職員の家族など、東急不動産グループの幅広いステークホルダーの方々を想定しています。

### ● 報告対象範囲

東急不動産グループ主要全社(※P.5～6参照)のCSR(Corporate Social Responsibility、企業の社会的責任)活動。

### ● 報告対象期間

2009年度(2009年4月～2010年3月)。一部当該年度以外の情報を含みます。

### ● 参考資料

持続可能性報告の国際的なガイドラインであるGRI「サステナビリティレポートガイドライン(第3版)」。

### ● 発行時期

2010年10月  
(前回発行:2009年11月、次回発行予定:2011年10月)

## 目次

トップメッセージ	1	特集3 高齢化社会への対応	17
はじめに	3	社会貢献への取り組み	
東急不動産グループのCSR	4	少子高齢化社会への対応	19
東急不動産グループの各社概要	5	安心・安全の追求	21
		地域社会への貢献	23
特集1 パラオでの取り組み	7	雇用・労働への取り組み	
特集2 環境に配慮した事業展開	9	人材活用への取り組み	25
環境への取り組み		顧客満足度の向上	
地球温暖化への対応	11	お客さまとのコミュニケーション	27
生物多様性保全への取り組み	14	経営体制	
環境負荷対策	15	健全かつ透明性の高い経営体制	28

## 東急グループ グループ理念

存在理念 経営理念 行動理念

我々は、グループを共につくり支える志を持ち、この理念を共有する。

### ■ 存在理念

美しい生活環境を創造し、調和ある社会と、一人ひとりの幸せを追求する。

### ■ 経営理念

自立と共創により、総合力を高め、信頼され愛されるブランドを確立する。

- ・市場の期待に応え、新たな期待を創造する。
- ・自然環境との融和をめざした経営を行う。
- ・世界を視野に入れ、経営を革新する。
- ・個性を尊重し、人を活かす。

もって、企業の社会的責任を全うする。

### ■ 行動理念

自己の責任を果たし、互いに高めあい、グローバルな意識で自らを革新する。

## お問い合わせ先

東急不動産株式会社 CSR推進部  
TEL: 03 (5458) 0617  
FAX: 03 (5458) 4621  
HP: <http://www.tokyu-land.co.jp>

## ❖ 東急不動産グループのCSRの考え方

東急不動産グループは、CSR(企業の社会的責任)とは事業活動を通じて社会的な課題を解決していくこと、これによりステークホルダーの皆さまの満足度を高めることであると考えます。私たちは東急グループの一員として、「東急グループ理念」(※P.3参照)を共有するとともに、CSR活動を重要な経営課題と位置づけ、「社会貢献方針」・「環境目標」(下記参照)を設定しました。同時に「品質管理・安全対策の推進」「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの推進、危機管理体制の強化」などを図り、企業価値の向上に努めています。

## ❖ 東急不動産グループのCSR推進体制

東急不動産グループでは、各社のCSR担当役員を構成メンバーとするCSR推進委員会を設置しています。また、コンプライアンス経営やリスク管理を推進する体制としてコンプライアンス協議会を、環境マネジメントや社会貢献活動を推進する体制として環境・社会貢献協議会を設置。グループ会社とともに活動を推進しています。

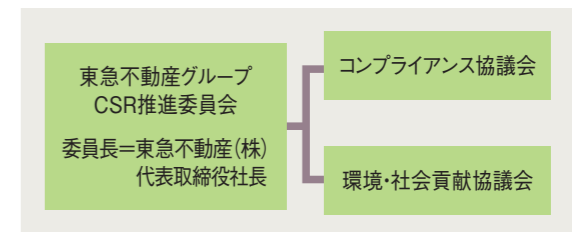
## ❖ 東急不動産グループ 社会貢献方針

社会的課題に、東急不動産グループならではの製品・サービスを通じて訴求することで、あらゆる人々の充実した生活環境を実現します。

### <社会貢献の4つのテーマ>

地域貢献 子育て支援 介護支援 安全・安心の追求

## ❖ 東急不動産グループ CSR推進体制図



## ❖ 東急不動産グループ 環境目標

### <環境活動ビジョン>

全社員が「グリーン+ONE(プラスワン)」の精神のもと、「CO<sub>2</sub>削減、新エネルギーの普及、緑化」について推進し、低炭素社会の実現に貢献していきます。

### <全体目標>

1. 東急不動産グループ全社の主要施設で排出される床面積あたりの2012年度のCO<sub>2</sub>排出量を2007年度比で5%削減することを目指します。
2. 新たな建物・施設において、省エネルギー設備などの導入により、CO<sub>2</sub>排出量を積極的に削減します。
3. 東急不動産グループ全社で、新エネルギーを積極導入します。
4. 新たな建物・施設で、+ONEの緑化を推進します。
5. 提供する商品・サービスにおいて、+ONEの環境配慮をしていきます。

## ● 東急不動産(株)「環境基本理念」

### ～ To be “Eco” Life Producers ～

私たちは、持続的発展が可能な社会の実現に向けた努力を企業の使命と認識し、事業活動における環境負荷の低減を心がけるとともに、企業として可能な範囲内で地球環境保全に努めることを「環境との共生」と定義付け、以下の理念に基づき、行動します。

- － 私たち社員一人ひとりが、「環境との共生」を目指します。
- － 私たちは、持続可能な社会の発展に貢献します。
- － 私たちは、美しい生活環境を創造し、発信します。
- － 東急不動産は、「エコライフプロデューサー」を宣言します。

## ● 東急不動産(株)「環境ガイドライン」

### ～ Think Globally, Act Locally ～

1. 全ての法規を遵守し、「環境との共生」に配慮した事業活動に積極的に取り組み、あらゆる生活空間やサービスに取り入れ、社会に提供する。
2. 事業活動における環境負荷を把握することに努め、限り有る資源やエネルギーの有効活用を推進し、環境負荷の低減に貢献する。
3. 企業として社会や様々な事業活動のパートナーに働きかけ、共に「環境との共生」の実践に向けた努力を積み重ねていく。
4. 私たち社員一人ひとりが、「環境との共生」の意識を培うことで、真の「エコライフプロデューサー」を目指す。



# 東急不動産グループの各社概要

東急不動産グループは、従業員総数15,749人(2010年3月末現在)の企業集団です。創業以来“生活総合サービス”のプロデューサーとして生活環境をトータルにサポートできるネットワークを構築し、よりよい社会をめざして新たな価値を創り出すべく、さまざまな事業に取り組んでいます。

## 東急不動産

人間と環境の調和を考えた賃貸オフィス事業・住宅事業や、豊かな都市機能を拡充し、日々の暮らしにうおいを与える商業施設事業、リゾート事業などを展開。不動産総合ディベロッパーとして、事業活動を通じた社会的課題への対応と新たな価値の創造に取り組んでいます。



## 東急リバブル

不動産売買・賃貸の仲介業、新築マンション・一戸建て等の販売受託業、賃貸業の3事業を柱に不動産流通事業を展開。事業を通じて地域社会との信頼関係を築き、人々が安心して暮らすの提供に寄与しています。(活動紹介頁)P.22、27、30



## 東急ホームズ

「グリーンな社会を創造する」をコーポレートスローガンとし、「住生活総合ソリューション会社」として事業を展開。環境に配慮した住環境の創造をめざして、注文住宅、リフォーム、インテリア、住まいのお手入れなどを提供しています。(活動紹介頁)P.13、14、16、22



## 石勝エクステリア

環境創造のリーディングカンパニーとして“景観10年、風景100年、風土1000年”の視点からランドスケープを創造し、生物多様性を保全・復元する事業を積極的に展開。造園を通じ、職人の技と企画・設計力を融合した、環境に関するトータルソリューションを提供しています。(活動紹介頁)P.10、14



## 東急コミュニティー

実績あるマンション・ビル管理を中心に「未来価値創造のベストパートナー」として快適な住環境・事業環境をサポートする総合サービスを展開。「安全」「安心・快適」そして「上質」な生活環境を提供することで、良質な社会的ストックの形成に貢献しています。(活動紹介頁)P.11、19、21、22、26、30



## 東急ハンズ

「ヒント・マーケット」をブランドスローガンに、生活文化の創造をお手伝いすることをめざし、住まいと住生活、手作り関連の道具、素材、パーツの総合専門店を展開。一人ひとりのライフスタイルに合わせ、環境を考えるヒントを提供するとともに、商品やノウハウを通じた社会への貢献をめざしています。(活動紹介頁)P.11、12、15、24、26



## 東急リロケーション

賃貸住宅管理サービスの専門会社として設立され、リロケーション事業、PM事業、投資型分譲事業、アウトソーシング事業、さらに長期滞在型ホテル「東急ステイ」を展開。環境配慮や社会貢献を視野に入れ、人々の住まい・滞在の拠点移動をサポートしています。(活動紹介頁)P.13、20、27、30



## イーウェル

福利厚生パッケージメニュー(WELBOX)の提供、カフェテリアプラン導入・運用支援など、豊富な経験とノウハウを活かしたコンサルティングやシステム構築等のサービスを提供。福利厚生アウトソーサーとして、企業のワークライフバランスへの取り組みをバックアップしています。(活動紹介頁)P.20、24、26、30



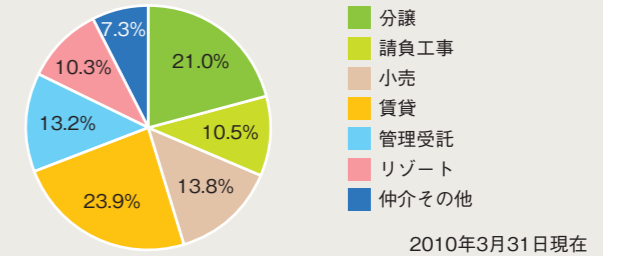
## 経営指標

業績ハイライト (連結) (単位: 億円)

連結	2007年度	2008年度	2009年度
営業収益	6,334	5,744	5,521
営業利益	821	350	355
経常利益	754	277	282
当期純利益	287	102	111
総資産	10,139	10,357	10,554
純資産	2,182	2,225	2,310
1株当たり配当金(年間)	8.00	8.00	7.00

(単位: 円)

## セグメント別営業収益 (連結)



## 東急スポーツオアシス

幅広い年齢層の皆さまの日常的な健康の維持・増進からストレスの解消まで、スポーツやリラクゼーションへのニーズに応える会員制フィットネスクラブを展開。人々の健康管理を担い、現代社会を生きる人々の豊かなライフスタイルをサポートしています。(活動紹介頁)P.18、22、24、25、26、27



## 東急イーライフデザイン

安心・安全で快適なシニアライフをめざし、住まいづくりと施設運営のノウハウを活かしたシニア住宅事業と介護付有料老人ホーム運営事業を展開。高齢化社会を迎え、シニアライフの新たなニーズに応えるさまざまなサービスを提供しています。(活動紹介頁)P.11、15、17、18、22、27



## 東急不動産SCマネジメント

個性的で、活気あふれる魅力的な商業施設・空間を創造し、地域の発展と社会貢献に尽力することをめざし、商業施設の運営管理・企画・コンサルティング事業を展開しています。(活動紹介頁)P.23、27



## 東急不動産ローン保証

住宅ローンの保証業務などを展開。不動産購入のためのローンを希望する人々のニーズに適切に応えることで、社会の健全な発展に寄与しています。



## 東急不動産キャピタル・マネジメント

国内外の機関投資家や年金基金向けに、不動産ファンドを組成・運用するアセットマネジメント会社。適切なコンプライアンス・リスク管理体制を確立し、投資家の皆さまからの信頼に応える不動産証券化商品・サービスを提供しています。(活動紹介頁)P.11



## 東急リゾート

リゾートマンション、一戸建て別荘、会員制リゾートホテルなどの販売・仲介等のリーディングカンパニー。万全のサポート体制でライフスタイルのご要望に合わせた、ゆとりに満ちた快適なリゾートライフを提供するとともに、地元地域社会の発展に貢献しています。(活動紹介頁)P.11、23



## 東急リゾートサービス

リゾート施設のアオペレーションを手掛ける総合リゾートマネジメント会社。豊富な経験のもと、お客さまへ感動を与えるサービスをお届けするとともに、安心・安全の確保と環境負荷低減に配慮した運営に取り組み、施設運営を通じて地域の活性化に貢献しています。(活動紹介頁)P.11、15、20、22、24、27



## 東急住生活研究所

不動産・住宅関連に関するマーケティングを目的としたシンクタンク。都市開発・リゾート関連、各種サービス事業と多岐にわたる研究を行っています。環境不動産研究ユニットを新設し、環境分野を柱に据えた、さらに深化した調査研究を続けています。





# 1 パラオでの取り組み

世界有数の珊瑚礁に囲まれたパラオ。東急不動産グループは「パラオ・パシフィック・リゾート」の経営を通じ、パラオの環境保全と経済発展に貢献しています。



野生生物保護区に指定されているパラオのセブンティア일랜드

## パラオの環境保全への貢献・協力

大小500以上の島々からなるパラオ共和国は、世界有数の美しい珊瑚礁に囲まれ、手つかずの豊かな自然に恵まれた南海の楽園です。東急不動産グループは26年にわたる「パラオ・パシフィック・リゾート」の経営を通じ、パラオの環境保全に貢献しています。

ホテルの建設にあたってのコンセプトは「自然との調和」です。建物の高さは椰子の木より低く抑え、屋根の形状は「パラオの伝統建築のアバイ風」としました。また、ホテル前の海岸は、泥土の流出により珊瑚が生息しにくい海でしたが、綿密な調査に基づく海浜改修を行い、生物が豊富な海の再生に成功しました。そして、2002年にホテル前面の海は州条例により海洋生物保護区に指定され、現在では多くの種類の魚や珊瑚を見ることができる絶好の

シュノーケリングエリアとなっています。

ホテルのお客さまには、自然体験や環境意識醸成に主眼をおいたさまざまなネイチャーアクティビティを提供しています。例えば、ホテル敷地内トレッキングコースでのホテルスタッフや外部NPO法人による自然観察ガイド、自然保護に対する教育を受け、資格を持ったガイドによるネイチャーシーカヤックツアーなどがあります。2010年4月には、アースデイを祝いイベントとして、30人以上のお客さまとともに30個のシャコ貝をホテルのビーチに移植しました。

また、パラオ国内の全小中学生を対象としたパラオ近海に生息し絶滅危惧種である「ジュゴン」保護のための教育イベント「ジュゴンウィーク」の開催にも協賛しています。



周辺の自然に溶け込む建物



パラオの伝統的建築を模したロビー



ホテル敷地内の自然観察ガイド



パラオ海域に生息する「ジュゴン」

## 水資源保護の取り組み

パラオには公共水道がありますが、配管のさびなどにより水質が悪く飲料水には向きません。また、1月から4月にかけては渇水期で十分な降雨がなく、この公共水道も枯渇することがあります。さらに、最近のエルニーニョ現象は渇水期を深刻化させています。

パラオ・パシフィック・リゾートは、こうした事態を踏まえ、開業時より独自の上水道設備を持ち、自前の飲料水でホテルの運営を行うとともに、節水対策を実施し、パラオの水資源保護に努めています。

水源は、敷地内北東部の丘陵の沢(約290m<sup>3</sup>/日)、敷地内東部の井戸(約250m<sup>3</sup>/日)、建物屋根(約6,400m<sup>2</sup>)への降雨などです。これらの水は、砂ろ過器とカートリッジろ過器によって浄化した後、塩素滅菌して貯水タンクに貯められ、高低差を利用して客室など各給水個所に供給されます。こうした浄水設備のほか、大小のダムなどの十分な貯水設備もあります。

節水対策としては、2008年に全客室のリニューアルを行った際に、流水量が少ないトイレに変更しました。また、連泊するお客さまには、シーツなどのリネン類の交換頻度を少なくするように協力を呼び掛けています。

## 雇用、経済発展に寄与

パラオ・パシフィック・リゾートは、パラオではじめて開業したインターナショナルグレードのホテルです。このホテルの開業によって、年間数千人程度だった観光客数を現在では8万人程度にまで拡大させ、パラオを世界的なリゾートに成長させました。

一方、従業員はパラオ人を中心に雇用、訓練し、従業員全体の85%を占めています。当ホテルは、観光立国のパラオにおける雇用機会の創出と、ホテル産業の人材育成の役割を長年担っています。その結果、個人の生活水準は向上し、パラオ全体の経済発展にも大きく寄与しています。

2009年に開業25周年を迎えたパラオ・パシフィック・リゾートは、パラオ社会への貢献について高く評価され、パラオ国会と州政府議会において貢献に対する感謝の議会決議をいただきました。また、同記念式典において、パラオ共和国のジョンソン・トリビオン大統領は、こうした取り組みに対して「ホテルは、パラオ人を訓練し、雇用する使命を長年担ってきました。それは職を提供し、パラオの生



現在のホテル前の海浜

開発前は泥土の流出により珊瑚が生息しにくい海岸であったが、リゾートホテル開発に際し綿密な調査に基づく海浜改修を行い、生物豊富なビーチの再生に成功



従前のホテル前の海浜

活水準を押し上げるために役立ちました」とスピーチされました。また、パラオ人従業員に向けては、「あなた方の業績は、パラオの人々が信頼のおける熱心な働き手であることを世界に証明している」と激励しました。



パラオ共和国大統領から表彰  
(左:東急不動産(株)金指社長、右:ジョンソン・トリビオン大統領)

## インタビュー

### 環境保全や社会貢献は「パラオ・パシフィック・リゾート」をより高い水準へと導いていくと確信しています

2009年、開業25周年を迎えたパラオ・パシフィック・リゾートですが、私はその開業時から勤めています。25年間を振り返りますと本当にたくさんの思い出がありますが、それらの多くは「人」です。今まで、共に歩んできた多くの仲間たちや世界各国から訪れたお客さまとの交流は貴重な私の財産となっています。そういった「人」一人ひとりがこのホテルの発展や成長をもたらしたのだと、私は思います。

いろいろな困難もありましたが、それらをすべて仲間とともに乗り切ってきました。人生は挑戦に満ちていて、職場も同じだと思います。一つひとつの困難は自分を磨くいい機会だと考えています。

ホテルは開業当初から、土地の文化を取り入れ、尊重し、また、パラオ全体の環境保護活動や教育・スポーツ振興等にも積極的に取り組んで

きました。私たちの目標は「アジア・パシフィック地域で1番のリゾートホテルになる」ことですが、私たちが尊重し推進している環境保全や社会貢献は、このパラオ・パシフィック・リゾートをより高い水準へと導いていくと確信しています。また、パラオ人雇用の推進をしていくという信念は賞賛に値されるべきものであり、また、パラオ・パシフィック・リゾートは会社とはどうあるべきかを示しています。私はこのホテルのメンバーであることを誇りに思います。



パラオ・パシフィック・リゾート  
副総支配人 ルーシー・スキヤマ



# 2 環境に配慮した事業展開

「環境配慮」・「社会貢献」を東急不動産グループの企業活動における大きな柱の一つとして位置づけています。



奈良県吉野山の桜 奈良県吉野山での植樹式

## BRANZ GREEN PROJECT による環境配慮

長きにわたって街づくりを手掛けてきた東急不動産(株)は“時を超えて価値を重ねる住まい”の提供をめざしています。その実現に向けて、常に環境配慮の観点から“これからの住まいのあるべき姿”を考えています。

こうした想いを実現していくために、取り組むべき項目を「BRANZ GREEN PROJECT」にまとめ、皆さまへわかりやすくお伝えするとともに、「人と住まいが、環境のためにできること」を活動コンセプトに3つの観点で取り組んでいます。

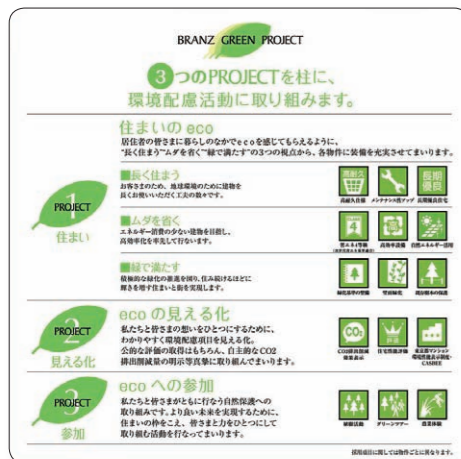
PROJECT1は、「住まいのeco」。居住者の皆さまに暮らしの中でecoを感じていただけるよう“長く住まう”“ムダを省く”“緑で満たす”の3つの視点から、各物件の装備を充実させています。例えば、2011年竣工予定の「ブランズシティ港南台うぐいすの杜」では、高効率給湯器「エコジョーズ」の設置、共用部エントランス等へのLED照明の採用、駐車場棟の屋上庭園など、数多くの省エネ効果を高める設備を採用しています。

PROJECT2は、「ecoの見える化」です。私たちとお住まいの皆さまの想いを一つにするために、わかりやすく環境配慮項目の見える化や、公的な評価の取得など、環境負荷軽減に関する明示等へ真摯に取り組んでいます。

具体的には、2010年2月竣工の「ブランズ六義園」を第一号として、CO<sub>2</sub>排出削減効果の表示をスタートしています。例えば、「ブランズシティ港南台うぐいすの杜」では、省エネ設備導入などによりCO<sub>2</sub>排出量をマンション全体で年間19%(90t)削減することができ、1戸あたり、年間光熱費約3万3千円の節約になります。また、建物の長寿命化や省エネ対策などを評価するCASBEE横浜※において「Aランク(大変よい)」の評価を得ています。

PROJECT3は、「ecoへの参加」で、住まいの枠を超えて自然保護、社会貢献に取り組む活動です。世界遺産登録エリアの一角である奈良県吉野町で、森の再生という目的のもと、モデルルームにご来場いただいたお客さま1組につき1本の桜の木を植樹するという植樹キャンペーンを行い、計850本の植樹を行うことができました。また、2010年3月にはご契約者の中から抽選で5組の方を植樹ツアーにご招待し、実際に植樹を体験していただきました。お客さまからは、「この企画は長期的な展望にたった素晴らしいものだと思う。企業はもっとこういう有意義なイベントをどんどんやるべき」とのお声をいただきました。

※CASBEE: CASBEE(建築総合環境性能評価システム)は、建築物環境性能で評価し、5段階(S、A、B+、B-、C)で格付けする手法。計画建築物がどの程度環境に配慮した建築物であるかを判断する全国共通の基準。横浜市では一定規模以上の建築物の建築主に対し、CASBEE横浜を用いて作成された建築物環境配慮計画の提出を義務づけている。



ブランズシティ港南台うぐいすの杜(屋上庭園)



ブランズ六義園

## 「二子玉川ライズ」プロジェクトの環境配慮

民間複合再開発としては都内最大、総開発面積が約11.2haにもおよぶ街づくり「二子玉川ライズ」は、完成に向けて着々と進行中です。東急不動産(株)は「二子玉川東地区市街地再開発組合」の組合員および参加組合員として、東京急行電鉄(株)とともに同事業に参画してきました。

2010年5月および7月に竣工した住宅部分では、雨水の浸透工法や貯留利用、敷地内30%超の緑地確保、屋上緑化、太陽光発電型街灯の導入などが図られました。2010年11月竣工のオフィス部分では、省エネ法基準値目標のクリアの他、Low-Eガラスの採用、共用部節電用の人感センサーや節水型衛生機器の導入などが計画されています。また商業部分では、共用部分の90%以上をLEDによる照明計画とし、省エネ長寿命化を図っています。



二子玉川ライズ タワー&レジデンス(住宅棟)



二子玉川ライズ オフィス(オフィスビル)と二子玉川ライズ・ショッピングセンター(商業施設)

## 社有林の森林整備で「CO<sub>2</sub>吸収量認証」を取得

東急不動産(株)は、千葉県市原市に所有している森林のうち、約96haについて、2010年3月に市原市より森林施業計画の認定を受けました。これにより当初の5年間(2010年度から2014年度)は下刈りや除伐などの森林整備を実施していきます。

また、上記森林施工計画には、千葉県が定める「美しいちばの森林づくり森林整備によるCO<sub>2</sub>吸収量認証制度実施要綱」に基づく、CO<sub>2</sub>吸収量認証を取得しました。森林施業計画によってCO<sub>2</sub>吸収量認証を受けるのは千葉県第一号となります。

当初5年間の整備予定面積は7.55haで、CO<sub>2</sub>の認証吸収量は93.4tとなります。この森林の計画的な保全を通じて環境負荷の低減につなげていくことで企業の社会的責任を果たしていきたいと考えています。



CO<sub>2</sub>吸収量認定書交付式(右から佐久間市原市長、森田千葉県知事)

## 「連鎖植生事業」への取り組み

(株)石勝エクステリアは、「植生環境を壊さずに取り入れる」というコンセプトに基づいて自然にやさしい都市整備を可能にする、「連鎖植生事業」を推進しています。事業を支える技術の一つとして、同社は専用機械による樹木移植工法「TPM工法(Trans Planting Machine工法)」を開発、実績を重ねてきました。これは大木に生長した樹木の移植において高い活着(根付き)率を実現する特許技術で、貴重な資源である既存大径木を再使用すると同時に、伐採による廃棄物の発生も抑制します(※P.14参照)。

こうした技術力や設計力を活かして、同社が外構・造園を手掛けた横浜市戸塚区の大規模マンション「グランドメゾン東戸塚」が、2009年11月、財団法人都市緑化基金主催「第29回緑の都市賞」の“国土交通大臣賞”(緑の地域づくり部門)を受賞しました。また、2010年5月には「生物多様性保全につながる企業のみどり100選」の都市づくり部門で認定されました。当物件は、樹林や桜並木など希少な自然環境が残された小高い丘に計画され、同社は現地調査や基本構想の初期段階から建設プロジェクトに参加し、「連鎖植生事業」による計画実現をめざしたものです。



大径木の移植技術「TPM工法」



屋上緑化技術「ピクニックターフ」



マンション外構施工例



# 地球温暖化への対応

東急不動産グループでは、「環境への配慮」を事業における重要な課題と位置づけています。中でも地球温暖化の抑制は喫緊の対応が必要であると認識し、日々の事業活動においてさまざまな取り組みを行ってまいりました。都市インフラや生活サービスにかかわる企業グループだからできることを着実に実践し、習慣や常識にとらわれず、常に新しい視点で課題を見つめ、地球環境へ貢献していきます。

## 東急不動産グループにおける取り組み

### 主要施設におけるエコ活動

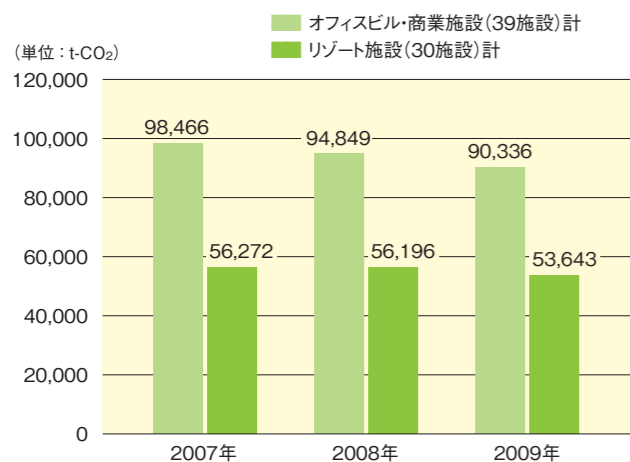
東急不動産グループでは、改正省エネ法をはじめとする法令・条例や参加業界団体の「環境自主行動計画」を踏まえながら、環境への配慮に努めています。具体的には、「あなたのエコの実育てよう!」をスローガンとするポスターの掲示などにより、グループ従業員の意識向上を図り、自社のオフィス内での空調設定温度・稼働時間の変更、クールビズ、紙の使用量の削減、節水などを推進しています。

また、主要施設におけるCO<sub>2</sub>排出量の削減や、省エネルギー設備や新エネルギーの導入、緑化推進などを目標に掲げ、事業活動における環境対応レベルの向上を図っています。



省エネポスター

### ● 東急不動産(株)主要施設のCO<sub>2</sub>排出量



※CO<sub>2</sub>排出係数は下記を使用。  
 電気：0.561t-CO<sub>2</sub>/kWh  
 都市ガス：2.08t-CO<sub>2</sub>/千m<sup>3</sup>  
 プロパンガス：3.00t-CO<sub>2</sub>/t  
 ガソリン：2.32t-CO<sub>2</sub>/KL  
 軽油：2.58t-CO<sub>2</sub>/KL  
 重油：2.71t-CO<sub>2</sub>/KL  
 灯油：2.49t-CO<sub>2</sub>/KL  
 熱供給：0.057t-CO<sub>2</sub>/GJ

### エネルギーデータ集計システムの導入

東急不動産(株)では、自社で保有または使用するオフィスビル・商業施設・リゾート施設等(住宅を除く、約200拠点)における、CO<sub>2</sub>排出量削減に向けた現状分析とエネルギー使用量の「見える化」を推進するため、ASPサービス※によるエネルギーデータの集計システムを導入しています。効率的な現状分析をもって自社のCO<sub>2</sub>排出量の削減活動を推進し、省エネ法や東京都の環境確保条例などへ対応していきます。またテナントさまも、自ら利用されるオフィス等のエネルギー量をシステム上で確認することが可能となり、CO<sub>2</sub>排出量削減へ向けた自発的かつ具体的な行動が期待されます。

※ASP(Application Service Provider)サービス：インターネットを通じて、顧客にビジネス用アプリケーションを提供するサービス。

### ライトダウンキャンペーンへの参画

東急不動産グループ各社※では、環境省の呼び掛けによる「CO<sub>2</sub>削減/ライトダウンキャンペーン2010」に参加し、6月21日(夏至)、7月7日(七夕)において、商業施設やリゾート施設等の屋外の照明・広告灯や、事務所等の屋内照明の消灯を実施しました。2009年までは、東急グループ各社が個別に本キャンペーンに取り組んできましたが、2010年は、温暖化対策の一環と更なる環境配慮意識の啓発を目的として、東急グループとして積極的に参加。31社144カ所でライトダウンを行いました。

※参加企業：東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー、(株)東急ハンズ、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)、(株)東急イーライフデザイン、東急リゾート(株)、(株)東急リゾートサービス。

### オフィスビル・商業施設における取り組み

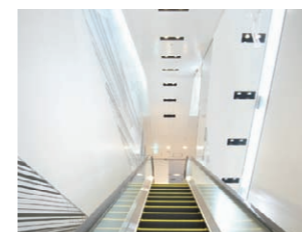
#### 新規計画時に独自の環境配慮メニューを活用

東急不動産(株)では、自社の「環境基本理念」「環境ガイドライン」をオフィスビル・商業施設に具体化するため、独自の環境配慮メニューを設定し、新築計画に活用しています。例えば、オフィスビルの「渋谷プレイス」では、Low-E複層ガラスや自動調光システム、壁面緑化などの環境配慮設備を導入しています。

### 商業施設の取り組み

東急不動産(株)の商業施設「戸塚東急プラザ」(2010年4月開業)では、①約380m<sup>2</sup>の壁面緑化、屋上緑化②LED照明(看板サイン他)、人感センサー付照明(避難階段他)③環境負荷の低い工業用水をトイレ洗浄水に利用④冷水蓄熱式空調システムなどを導入し、建物環境性能はCASBEE横浜のAランクを達成しました。また、「あべのマーケットパークQ's MALL(キューズモール)」(2011年春頃開業予定)においても、壁面緑化、LED照明、人感センサー付照明などの導入を予定しています。

東急不動産(株)の商業施設の営繕担当部門では、機器改善、運用改善による地道な省エネ活動を推進しています。大規模施設の機器更新時におけるシステム体系の抜本的見直しや、省エネ・パトロール活動による小さな発見と改善の積み重ねにより、大幅な省エネを達成しています。



LED照明(戸塚東急プラザ)



壁面緑化(戸塚東急プラザ)

### 東急ハンズの取り組み

(株)東急ハンズ新宿店、札幌店、横浜店では、売り場の省エネを図るため、3灯式蛍光灯照明の1本を取り外してMCPETα(高反射性の照明反射板)を装着し、省エネと照度維持を図っています。

### 住宅における取り組み

#### 分譲マンションにおける環境性能表示

東急不動産(株)は、住宅事業における環境配慮の取り組みとして、東京都のマンション環境性能表示およびCASBEEの導入を積極的に進めています。新築物件については、次世代省エネルギー基準適合(一部地域を除く)や、高効率給湯器(「エコジョーズ」「エコキュート」)を標準装備するなどした環境配慮型住宅の普及を推進し、今後もお客さまの快適な暮らしづくりと地球環境への負

荷軽減に向けて取り組んでいきます。また、住宅エコポイントが取得可能な仕様への対応を進めています。

#### ● 2009年度竣工・2010年度竣工予定物件の建物環境性能表示取得一覧

建物環境性能表示	物件名
東京都マンション環境性能表示※1	プランズタワー南千住(全4項目のうち、4項目☆☆☆) プランズ・ジオ等々力(全4項目のうち、「建物の長寿命化」を除く3項目☆☆☆)
CASBEE※2	二子玉川ライズ タワー&レジデンス(Aランク)
CASBEE横浜※2	プランズシティ港南台うぐいすの杜(Aランク)

※1 東京都マンション環境性能表示：「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「建物の長寿命化」「みどり」の4項目の環境配慮を3段階(☆☆☆☆)で評価するもの。2010年1月より「太陽光発電・太陽熱」の項目が追加され、5項目での評価に変更。  
 ※2 CASBEE(建築総合環境性能評価システム)：※P.9参照

### 太陽光発電やカーシェアリング、レンタサイクル

東急不動産(株)は、分譲マンション「プランズ・ジオ等々力」において、エレベーター等の共用部分へ電力供給ができる太陽光発電システムを導入しました。

「プランズ武蔵小杉」では、ハイブリッド車が24時間利用可能な、マンション専用型カーシェアリングを導入。クルマを「保有する」から「必要に応じて利用する」ことで、都市生活における「環境に配慮した快適なライフスタイル」をお客さまに提案しています。「プランズ中野南台」では電動アシスト自転車のレンタルサービスを採用。健康増進、環境負荷低減、顧客満足度向上を図りました。



マンション専用型カーシェアリング(イメージ)

### 緑化計画ガイドライン

東急不動産(株)では、住環境の緑化への取り組みを積極的に推進しています。具体的には「緑化計画ガイドライン」を分譲マンション・戸建住宅それぞれに整備(一部地域を除く)し、地域環境および建物計画に調和した植栽計画を行うとともに、緑量を確保し、豊かな街並み景観・外観の形成を図っています。



## ブランド千里桃山台 太陽光発電の導入と省エネの“見える化”

「ブランド千里桃山台」(2011年7月竣工予定)では、屋上部分に約10kWの太陽光発電を設置するとともに、エントランス設置のモニターにてその発電量・使用量の「見える化」を実施することが計画されています。また、専有部の省エネ効果をインターネット上で見ることができ、大阪ガス(株)提供の「エネルギーPLUS」を導入し、居住者一人ひとりが自発的に省エネに取り組めるようサポート。Web画面においてガス、電気、水道使用量の特徴が分析され、それに基づく省エネ診断、アドバイスが表示されます。



エネルギーPLUS (イメージ)

## TOPICS 住まいまると再生システム「暮らしアップGREEN」

(株)東急ホームズの「暮らしアップGREEN」は、古い家を取り壊して新しく作り替える「建て替え」に代わる方法で、既存の基礎や柱などを活かして、新築同様にまると再生する新しいシステムです。

今の家のよい部分を活かして再生するため、従来の建て替えに比べ、材料や廃棄物、CO<sub>2</sub>排出量を大幅に削減できます(産業廃棄物は約90%、CO<sub>2</sub>は約75%削減)。お客さまの日常生活におけるエネルギー消費やCO<sub>2</sub>排出量を軽減できるよう、節水・省エネ機能などに優れた最新設備に一新します。さらに、太陽光発電とオール電化がお求めやすくバックになった「+エナジーシステム」で、光熱費ゼロが可能な省エネ住宅に進化させることができます。また、標準仕様で「住宅エコポイント」の取得が可能です。

「暮らしアップGREEN」は、お客さまにとって家計にも地球にもやさしい暮らしを実現する、新しい住まいの再生システムです。



太陽光パネル



リフォーム後



リフォーム前

## リゾート施設における取り組み

### 東急ハーヴェストクラブ有馬六彩

2010年3月に開業した東急不動産(株)のリゾート施設のひとつ「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」では、さまざまな環境配慮への取り組みが行われています。

日本最古泉に数えられている「有馬温泉」に位置する本施設は、歴史ある温泉地としての風情のある景観や温泉源泉の保全に配慮した建物計画、施工を行っています。建物の環境性能においても、屋根・外壁の外断熱工法や開口部のペアガラスの採用により、建物の外皮性能の向上を図っています。また、屋上緑化を積極的に取り入れ、敷地内植栽面積を十分に確保しています。さらに、温泉熱の熱回収による熱源施設の負荷の低減や、LED照明の採用を行い、設備の省エネルギー化を進めています。



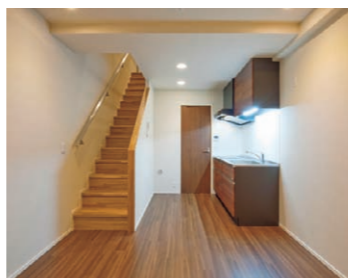
東急ハーヴェストクラブ有馬六彩の屋上緑化

## その他グループにおける取り組み

### 全館LED賃貸マンション等

東急リノベーション(株)では、地球環境にやさしいマンション開発を推進していく方針のもと、共用部・専用部ともに全館にLED照明を配した「R's東中野」を2009年12月に竣工しました。これにより、従来の照明器具(白熱灯・蛍光灯)と比較して年間約11tのCO<sub>2</sub>を削減。入居者の電気代の軽減にも寄与しています。

また、同社が都内に展開する滞在型ホテル「東急ステイ」では、共用部にLED照明の導入を開始しています。さらに、環境に配慮した取り組みとして、ヘアブラシやかみそり等のアメニティ用品はフロントに置き、必要な分だけお客さまに取っていただく方式を採用しています。



R's東中野のLED照明

## 生物多様性保全への取り組み

いまだ未知の部分が大きい生態系のメカニズム。東急不動産グループでは生物多様性の重要性を早くから認知し、取り組みを行ってきました。森林の生態系に配慮した木材調達の実施や、業界最先端の技術を持つ造園会社・研究機関における研究などを通じて、先行的モデルを確立させることは、生物多様性の恩恵にあずかる企業グループが率先して取り組むべきことと考えています。

### 東急不動産グループにおける取り組み

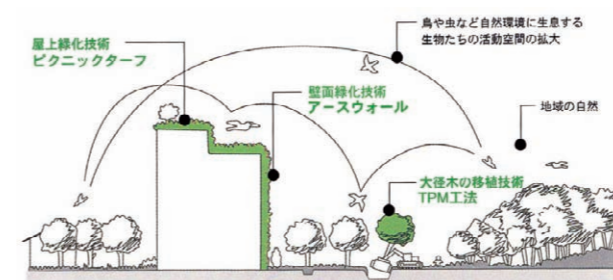
#### 生物多様性配慮に向けた技術の活用

(株)石勝エクステリアでは、私たちの祖先が自然を尊び、愛し、その土地の生態的秩序を損なわないように、永い年月を重ねて作り出した、人と自然の調和、生活文化を築けるしるしを造園技術の原点としています。

このコンセプトに基づき、都市の生態系的配慮は当然のこととして、文化的、歴史的側面からも光をあて、個々の機能を連鎖連関させ互助的に高めることで、都市の価値を高める緑の環境づくりに携わることをめざしています。これらを実現するための技術として、機械移植工法「TPM工法(Trans Planting Machine工法)、屋上緑化「ピクニックターフ」、壁面緑化「アースウォール」、多機能性街路樹等の工法を独自に開発。匠の技術と新規の技術をミックスさせ連鎖植生として、都市の生物多様性の配慮に貢献しています。また、樹木のCO<sub>2</sub>固定量を算出する「COS造園技術」を開発し、既存樹木を保存した場合の効果測定などに活用しています。

TPM工法による、樹木の再使用は在来工法や伐採処分比べて廃棄物となる量ははるかに少なく、幹や太い枝等の部分に固定しているCO<sub>2</sub>をほとんど放出しないので環境負荷の面からも優れています。また、在来工法のように樹形を切り詰めず、活着に必要な軽剪定を行う程度なので、工事完了後の樹形の回復が早く、早期に良好な景観を創出することができます。(※P.10参照)

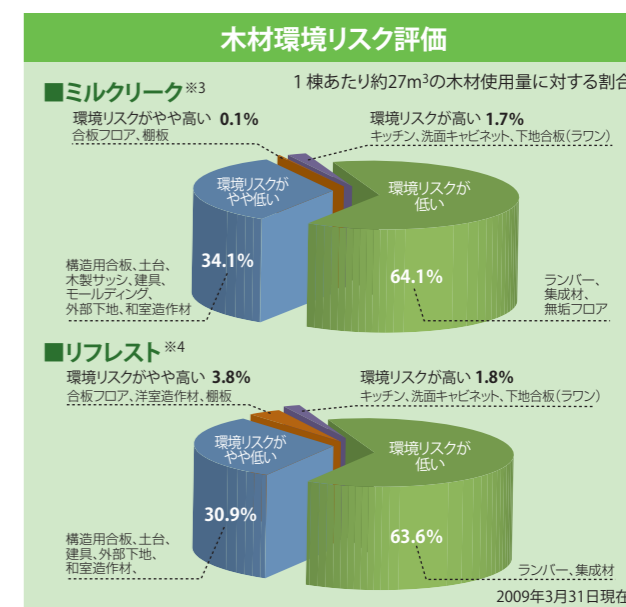
#### ● 連鎖植生企画による自然資源循環の概念図



### 木材調達方針の制定とフェアウッド調達

木造住宅は、低炭素社会に対応する持続可能な建築ですが、その木を育む森林の生態系に配慮し生物多様性を守ってこそ、本当の意味での地球規模での環境保全となります。(株)東急ホームズは、森林生態系を保全し資源を有効活用する立場からフェアウッド調達※1を積極的に推進しています。2008年5月には国際標準の調達基準を取り入れた「木材調達方針」を策定。資材部がサプライチェーンを通じて購入している標準仕様の木材・木材製品について、国際環境NGO・FoE Japan※2の協力により木材環境リスク評価を実施し、評価結果に基づく継続的な改善活動を行っています。

2009年3月時点の評価結果(1棟あたり約27m<sup>3</sup>の木材使用量に対する割合)では、構造用合板をロシア産材から違法伐採リスクの少ない北米産や、輸送負荷の少ない国内産に切り替えたことにより、環境リスクが「低い」と「やや低い」の合計が約95%となり、前回評価(2008年3月)より20ポイント改善しています。



※1 単に合法的伐採であるだけでなく、環境に配慮し、社会的に公正な木材(①絶滅危惧種、②違法伐採・取引、③生態系に悪影響、④先住民に悪影響のない木材)を調達すること。

※2 地球規模での環境問題に取り組む環境NGO・FoE(Friend of the Earth) インターナショナルの日本メンバー

※3 北米式輸入住宅(注文住宅)

※4 ツーバイフォー工法建売住宅



## 環境負荷対策

循環型社会の形成や環境に負荷のかかる有害物質を低減することは、人々の健康を守り、安全で豊かな暮らしを実現するために欠かせません。東急不動産グループでは、都市開発・都市経営を通じて人々の健康・安全を守る観点から、総合不動産業に課されたこれらの責務は大きいと考え、省資源化や長寿命化住宅の普及促進や化学物質の発生を抑制する取り組みなどを通じて、環境負荷の低減に貢献しています。

### 東急不動産グループにおける取り組み

#### 雨水利用

東急不動産グループでは、事業活動において節水を心掛け、水資源を大切に利用しており、オフィスビルや商業施設、リゾート施設などでは、蛇口の節水や、便器の流量の調節を行う設備など、各種節水装置の導入を行っています。

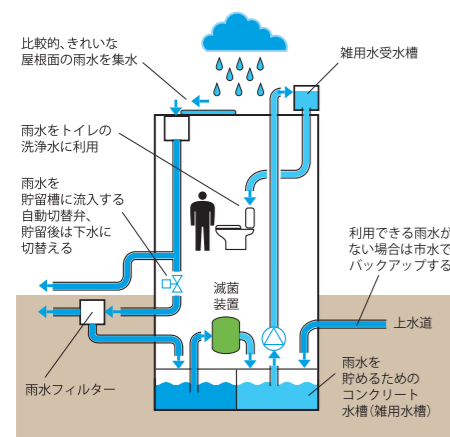
東急不動産(株)のオフィスビル、「霞が関東急ビル」(2010年11月竣工予定)では、上水利用量を削減するため、屋上に降った雨水をトイレ洗浄水等の雑用水に利用する設備を導入しています。また、外構の一部には、水の気化熱冷却により路面温度の上昇を抑制する保水性舗装が敷設されており、ヒートアイランド現象の緩和効果が期待されます。

2011年7月竣工予定の分譲マンション「プランズ千里桃山台」では、雨水貯留層が設置され、最大約30tもの雨水再利用が可能となる予定です。また、2010年9月開業の健康者向けのシニア住宅



霞が関東急ビル

#### ● 雨水利用システム図(霞が関東急ビル)



「グランクレール成城」においても、小型の雨水利用装置を導入し、散水用などに利用しています。

#### マンションの長期優良住宅

東急不動産(株)が2010年秋に販売開始する「プランズ青葉台二丁目」は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(2009年6月4日施行)に基づいて、横浜市で初の長期優良住宅認定を取得しました。一戸建ての住宅では認定戸数が増えているものの、集合住宅においては認定基準が厳しいことやコストアップもあり、全般的にはまだ普及が進んでいません。

また、東急不動産(株)の分譲するマンションは、コンクリート品質などに配慮して住宅性能表示制度「劣化対策」の最高等級3を取得しています。

これからも、短期間のスクラップ・アンド・ビルドからストック社会への転換に向け、永く住み継いでいける資産価値の高い住まいを提供していきます。

#### 廃棄物の分別回収とリサイクルの推進

東急不動産グループでは、循環型社会の形成に向けて、廃棄物の分別回収の徹底とリサイクルを推進しています。オフィスビル・商業施設では、建築廃材等の適正処理のほか、テナントさまへの協力呼び掛けおよび管理会社への啓発を実施しています。

(株)東急リゾートサービスでは、運営するホテル、ゴルフ場、スキー場施設などにおける食品廃棄物の年間排出量の削減に向け、レストランから出る廃油のリサイクルなどを推進しています。また、割り箸から置き箸への切替えを進め、ホテル10施設、ゴルフ場11施設(2010年7月現在)にて置き箸を導入しています。

#### 手のなかのエコ～(株)東急ハンズの取り組み

(株)東急ハンズでは、お客さまに生活の中でエコを考えていただくための提案を行っています。例えば、「手のなかのエコ」では、地球にやさしいものを選んで「手にする」、素材を選んで、楽しみながら「手づくりする」、大切な

ものを長く使うために「手を入れる」という、これら3つのキーワードでさまざまな商品をご紹介します、おすすめ商品をご購入の際にハンズクラブカードポイントを1%プラスして提供しました。

壊れたら捨てる、でき合いの製品を買うということから、一歩距離を置いてみようという提案です。

また、2009年12月には、時間やお金を節約するアイテムを推奨するキャンペーン「節約上手の100アイテム」も実施しています。



おすすめ商品はこのマークが目じるしです



「手のなかのエコ」の商品

#### 有害物質低減・法令への適切な対応

東急不動産グループのオフィスビル・商業施設・リゾート施設では、環境に負荷のかかる有害物質を低減する取り組みのため、関連法規に基づいて適正な管理・処理を行っています。

空調機の冷媒として使われるフロン類、また、コンデンサー等電気設備に使用されるPCBは、それぞれの法令に則って対象物の適正管理もしくは処理・手続きを行い、それらの漏洩・放出がないよう厳格な取り扱いをしています。

アスベストや汚染土壌については、適時に有無の把握調査を行い、状況に応じた適切な対策・管理を実施しています。

#### 住宅における有害物質の管理・削減

近年問題となってきた「シックハウス症候群」に対し、建築基準法では2つの化学物質を規制し、さらに厚生労働省では13の化学物質について空気中の濃度の指針値を公表しています。

東急不動産(株)のマンション・戸建て住宅は、JIS・JASで定められた最高等級のF☆☆☆☆建材を採用し、住宅性能表示制度「ホルムアルデヒド対策」で最高等級3を取得しています。他の化学物質の発生抑制にも配慮し、健康な住まいづくりをめざしています。

#### ケミレスタウン※・プロジェクト

シックハウスの原因と改善策の解明のため、化学物質を可能な限り減らしたモデルタウンを千葉大学のキャンパス内につくり、産学連携で研究するのが「ケミレスタウン・プロジェクト」です。

(株)東急ホームズでは健康を科学的に追究するEBH住宅研究所を設立。注文住宅では厚生労働省の13物質の指針値を大幅にクリアし、リフォームでも自然素材の提案など、化学物質のトータルな低減をめざしてきました。この取り組みの一環として「ケミレスタウン・プロジェクト」に参画し、実験住宅を建設しました。現在は116物質の化学物質を千葉大学が定期的に測定しています。

今後はシックハウスが疑われるご家族が実験住宅に短期滞在し、症状の改善を図りながら実証的な研究を進める予定です。

※「ケミレスタウン」は、NPO法人次世代環境健康学センターの登録商標です。



ケミレスタウン内(株)東急ホームズ実験住宅

#### TOPICS UNEP(国連環境計画)サポーターに参加

2010年に東急不動産(株)はUNEPの特別協賛サポーターに参加しました。参加審査においては当社の「環境基本理念」の早期制定、住宅・オフィスビル・商業施設・海外事業などにおける各事業のCO<sub>2</sub>削減や緑化等の幅広い取り組みが評価されました。

UNEPの「環境問題への取り組み」と「持続可能な社会をめざして」という理念は当社がめざす理念でもあります。企業として今後も積極的に環境へ取り組むと同時に、UNEPのさまざまな環境保全活動をサポートしていきます。

#### UNEPとは

- ◆名称 国連環境計画 (United Nations Environment Programme)
- ◆設立 1972年
- ◆本部 ナイロビ(ケニア共和国)
- ◆活動 環境分野の国連活動・国際協力活動(オゾン層保護、気候変動等)





# 3 高齢化社会への対応

東急不動産グループでは、高齢化社会に質の高いシニアライフを提供する「グランクレール」の運営などを通じてシニア世代の充実した生活をサポートしています。



## 「グランクレール」シリーズの快適・安全・安心な暮らし

東急グループは地域の方々とともに、1953年から「人と自然と住まいが美しく調和する街づくり-多摩田園都市構想」に着手し、東急多摩田園都市を開発、良質な住宅を提供してきました。半世紀を経て多摩田園都市は成熟の時を迎えるとともに社会は少子高齢化社会となりました。東急不動産(株)と(株)東急イーライフデザインは、人生の円熟期を迎えた方々の「クオリティの高い時を過ごしたい」との要望にお応えして、多摩田園都市を中心に「グランクレール」シリーズを提供しています。

「グランクレール」とは、英語の“Grand”とスペイン語の“Creer”を組み合わせた“大いなる安心”という意味合いの造語です。この名称には、ご入居者に「これからの人生を謳歌していただきたい」との願いが込められています。これからの大切な人生を輝かせる快適・

安全・安心な住まいをお一人でも多くの方々に提供することが私たちの責任と考えています。

「グランクレール」シリーズは、シニアレジデンスとケアレジデンスがあります(2010年9月現在9施設)。シニアレジデンスは健康高齢者向け施設で、安心・安全な生活をお送りいただくための充実したサービスや、豊かな居住空間・共用施設があります。ケアレジデンスは要介護者向け施設で、スタッフが24時間体制で、食事・入浴など生活全般のサポートをしています。

入居者が安全・安心な暮らしを過ごすためには、ハード、ソフトの両面が充実していなければなりません。「グランクレール」シリーズでは、365日、24時間の有人管理体制が敷かれています。居室内には寝室、浴室、トイレなど複数個所に緊急通報ボタンを設置、水の使用

### 安全・安心に配慮した設備



緊急通報ボタン



車椅子対応キッチン



医師・看護師による健康管理体制

状況により異常を感知する生活安全センサーを設置しています。入居者の生活に異常があった場合、スタッフが速やかに対応し、入居者の安心を支えます。

また、シニアレジデンスでは、入居者の快適な暮らしをサポートするために、開放的なダイニング・大浴場などの設置、ホテルのように行き届いたフロントサービスの提供、趣味や学び・交流が広がる多彩なイベントを実施しています。ダイニングでは、栄養バランスに配慮した食事を365日3食予約なしでご利用できます。さらに、全スタッフがAED講習や普通救命講習を受講するとともに、看護師が勤務し、提携クリニックの医師とともに入居者の健康をサポートします。

なお、高齢になると、将来、介護が必要になった時が心配になりますが、シニアレジデンスに入居するとケアレジデンスへの移り住みが保証されています。

## 「多世代交流」によるふれあいを大切に

「グランクレールセンター南」では、シニアライフを謳歌していただくために「多世代交流」をコンセプトとして掲げています。建物内の低層部にテナントフロアを設け、入居者の利便性だけでなく、地域にお住まいの方々にもご利用いただける「クリニック」「デイサービス施設」「横浜市認可保育所」「絵画教室」などを誘致し、地域の皆さまとの交流をめざしています。また、入居者と保育所の子どもたちとの交流イベントなどを企画し、世代を超えたふれあいを大切にしています。

### ● 東急不動産グループのシニア向け住宅一覧

名称	戸数・室数	開業
グランクレールあざみ野	76	2004年2月
グランケアあざみ野	介護付 85	2004年9月
グランクレール藤が丘	介護付 128	2006年8月
グランクレール美しが丘	51	2007年12月
グランクレール青葉台	45	2008年3月
クレールレジデンス桜台	72	2009年10月
グランクレールセンター南	124	2010年2月
グランクレール成城(シニアレジデンス)	79*	2010年9月
ライフニクス高井戸	介護付 133	1989年11月

※全112戸のうち、2011年開業予定のケアレジデンス33戸を除く。



絵画教室(センター南)

### (株)東急スポーツオアシス 介護のいらぬ健康な身体づくりをお手伝い

少子高齢化社会に伴い、シニア世代のフィットネスクラブを利用する割合が増加しています。(株)東急スポーツオアシスでは、シニア世代が健康で自立した生活を送れるよう、独自の運動プログラムを開発しました。これらのプログラムは、高齢者の方が「楽しく」「安全に」「効果的な」運動ができるように配慮しています。また、メタボリックシンドロームや生活習慣病などの健康課題に対しても、より大きな効果を発揮するように、大学・研究機関・医療機関と連携して運動効果の検証を行っています。今後も更なるプログラムの充実を図り、シニア世代の健康な身体づくりを応援していきます。

### 独自の運動プログラムと協力先の例

名称	協力先
らくらく体操、いきいき太極拳、膝痛緩和運動	早稲田大学エルダリー・ヘルス研究所
バランスアップ水中体操	浅井学園大学、NPO法人北海道水中運動協会



らくらく体操

### アクティビティの例



合唱サークルの発表会(グランクレールあざみ野)



フラワーアレンジメント(グランクレール美しが丘)



社会貢献への取り組み

# 少子高齢化社会への対応

人口減少を伴う少子高齢化が進行しつつある日本。高齢者の生活しやすさ、子育てのしやすさに対するニーズはますます大きくなっています。東急不動産グループは老若男女すべての人が豊かに暮らせる社会の形成に、“生活総合サービス”のプロデューサーとしての果たすべき役割は大きいと認識し、早くからこの社会的課題に着目してきました。そして課題に正面から向き合うことで、さまざまなサービスの提供を可能にしています。

## オフィスビル・商業施設における取り組み

### ユニバーサルデザインの導入

ユニバーサルデザインとは、「ユニバーサル」＝「普遍的な、全体の」という言葉が示す通り、「すべての人のためのデザイン」を意味しており、年齢や障害の有無にかかわらずできるだけ多くの人にとって使いやすく快適かつ安全な環境づくりをめざす考え方です。

東急不動産(株)では建築物のバリアフリー化やユニバーサルデザイン導入について統一的な対応を図るため、2008年7月、「オフィスビル・ユニバーサルデザイン指針」を策定しました。本指針は、関係法規を踏まえ東急不動産(株)のオフィスビルにおいて対応すべき項目を独自にま

とめたもので、新築オフィスビルは原則としてすべてを対象としています。既存オフィスビルについても可能な範囲で対応し、リニューアル工事の際などに活用しています。また、2010年3月に開業した商業施設「戸塚東急プラザ」では、案内表示にもユニバーサルデザインを採用しています。

## 住宅における取り組み

### “くらしのサポート付マンション”を標準化

東急不動産(株)は、(株)東急コミュニティーが提供する、マンションの専用部サービス「家族力・プラス」を、2010年より供給するマンションに全戸付帯しています。このサービスは、(株)東急コミュニティーが展開する、「緊急トラブル発生時」の「もしも」の時に対応できる有料の会員制サービスです。同社が管理するマンションから約5,000世帯(2010年3月時点)の皆さまに会員となっており、特に水まわりのトラブル、電気設備の点検・修理や照明管球の交換などが利用されています。会員の約8割が50歳以上を占め、高齢化に伴うニーズは増加傾向にあります。少子高齢化、小規模世帯の増加、非婚・晩婚化による単身世帯が増加するなど、都心のマンション居住者のライフスタイルや価値観はますます多様化しており、こうしたサービスの社会的ニーズはより一層高まるものと予想されています。

#### ●「家族力・プラス」主な提供サービスメニュー例

緊急駆けつけ	水まわり、電気設備、玄関鍵・扉、ガラスなどのトラブル対応
お手伝い	照明管球の交換、家具の移動、高所清掃などのお手伝い

### 「認知症サポーター」の育成

社会の高齢化の進行とともに、認知症への理解と知識が求められています。(株)東急コミュニティーは、正しい知識を持ち、お客さまと適切なコミュニケーションが図れるよう2008年3月より「認知症サポーター」\*の育成に取り組んでいます。現職のアメニティーメイト(管理員)は、全員がこの認知症サポーター養成講座を受講しています。

※認知症サポーター:認知症に関する専門的な知識を持った講師(キャラバン・メイ)と市町村・職域団体等が協働で開催する「認知症サポーター養成講座」を受講し、認知症を正しく理解して、認知症の人や家族を温かく見守る応援者。なお、厚生労働省では、「認知症サポーター100万人キャラバン」キャンペーンを実施しており、認知症の人と家族への応援者である認知症サポーターを全国で100万人養成し、「いつまでも安心して暮らせるまち」をめざしています。

## リゾート施設における取り組み

### サービス介助士資格取得・バリアフリー化などへの取り組み

(株)東急リゾートサービスでは、ご高齢者やお身体の不自由なお客さまに安心してご利用いただくため、各リゾート施設でサービス介助士の資格取得やバリアフリー化などの設備対応に取り組んでいます。サービス介助士とは、NPO法人日本ケアフィットサービス協会が認定する資格で、「おもてなしの心」と「介護技術」を習得したスタッフが、細やかなサービスを提供しています。(株)東急リゾートサービスにおける2010年7月末現在の2級取得者は234人で、今後も拡大していきます。また、お身体の不自由なお客さまにも快適にお過ごしいただけるよう、施設のバリアフリー化や多目的トイレの設置、車椅子の幅や転回スペースに配慮された客室の導入などを進めています。今後もより多くのお客さまに喜んでいただけるリゾート施設をめざします。

## その他グループにおける取り組み

### (株)イーウェルの取り組み

福利厚生パッケージメニュー(WELBOX)の提供などを行っている(株)イーウェルは、仕事と育児・介護の両立支



子どもたちの体験カリキュラムの風景  
「親子で楽しむワーク・ライフ・バランスデー」のセミナー風景(右:パネラーの柔道家 古賀稔彦氏、左:コーディネーターの(株)キャリアネットワーク 安藤博子氏)

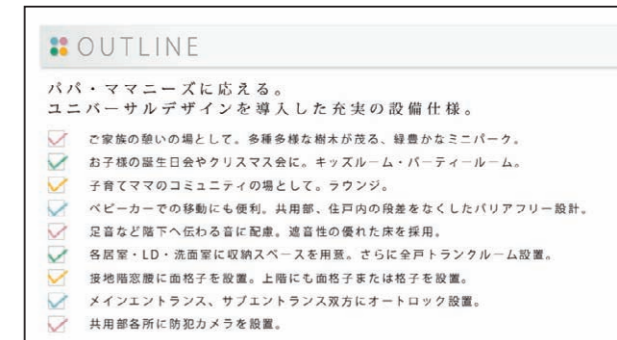
援サービスによりワークライフバランスの推進をバックアップしています。2009年11月に開催した「親子で楽しむワーク・ライフ・バランス・デー」では、大人向けには「パパ力(ぢから)を養おう」をテーマにパネラー・コーディネーターを招き、活発な意見交換が行われたほか、親子で楽しめるワークショップを提供しました。

### 子育てを応援する賃貸マンション

賃貸住宅業を展開している東急リロケーション(株)は、横浜市大倉山で“子育てを応援する賃貸マンション”「ブローテ大倉山」(2010年8月竣工、事業主:ピーオーリアルエステート)のプロジェクトに参画し、入居者募集業務を行っています。認可保育所(2011年4月開所予定)やキッズルームを備え、子どもの成長や家族構成の変化に合わせて、マンション内での住み替えにも対応できるように1LDK~4LDKまで間取りを揃えるなど、住まいの設計・環境など多項目で安心・安全に配慮した、子育てを支援するマンションです。「横浜市地域子育て応援マンション認定制度」において賃貸物件として第一号認定物件であり、ミキハウス子育て総研「子育てにやさしい住まいと環境」の認定も取得しています。



ブローテ大倉山 キッズルーム



ブローテ大倉山の設備仕様



## 安心・安全の追求

東急不動産グループは、人々の生活に欠かせない都市のインフラやサービスにかかわる立場から、提供する商品やサービスの「安心・安全」の維持・向上を使命としています。日ごろから防災や事故の予防に取り組むのももちろんのこと、万が一、不測の事態が発生した場合にも速やかな対応が取れるようにさまざまな活動を行い、サービスを提供しています。

### 住宅における取り組み

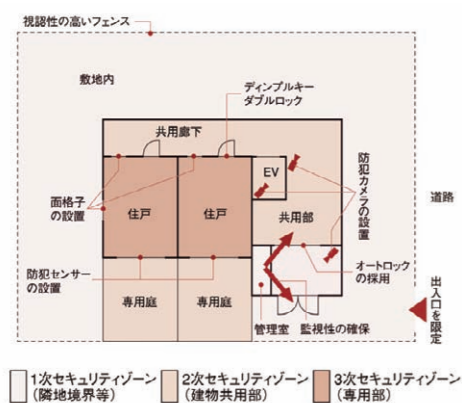
#### 品質管理と災害・防犯対策の徹底

東急不動産(株)では、分譲マンション・戸建て住宅の企画・開発にあたり、建物の設計段階から施工、引き渡し後のアフターサービスに至る各過程において、施工品質、安全性、防災・防犯性能、快適性などを常に維持するため、図面チェック・現場検査などのさまざまな品質管理チェックを行っています。

基本設計・実施設計においては、これまでの商品化・管理運営ノウハウを集約した「設計チェックリスト」をベースに、建物の構造・設備・仕様などについてきめ細やかな品質確認を実施しています。

防犯設計については、基本的な考え方を取りまとめた「セキュリティガイドライン」を策定しています。外部からの侵入経路を1次～3次までのゾーン(敷地周辺・共用部・専用部)に区分し、ゾーンごとに対策を実施しています。

#### ● セキュリティゾーンの対策例



さらに東急不動産(株)の分譲マンションでは、マンション管理の基礎知識や防犯・防災対策などが記載された「マンションライフハンドブック」を配布しており、「くらしNAVI」プログラム(※P.22参照)では、(株)東急コミュニティー・技術センターでの防犯・防災設備などの見学会や消防訓練等の取り組みのほか、家具の転倒防止の方法など震災への対策を解説した「地震対策DIY便利帳」を作



入居者対象の防犯教習風景(株)東急コミュニティー 技術センター)

成・配布しています。

(株)東急コミュニティーでは、マンションの管理組合の皆さま向けに災害対策や建物の老朽化対策などに関するセミナーや各種提案を行っています。また、災害に負けない力“対災力”を備えていただくことを目的に「災害対策ガイド」を作成し、各管理組合へ提案しています。

※「くらしNAVI」プログラムは、地域により実施内容が異なります。



冊子による情報提供

#### 防災対策設備の導入

「港南台うぐいす住宅」の建て替えで生まれた「プランズシティ港南台うぐいすの杜」では、街開きから35年余りが経過し、円熟期を迎えた地域における防災拠点としての役割を果たせるよう工夫しています。敷地内には災害時に備え、簡単な炊き出しなどが行える「かまどベンチ」や、「非常用マンホールトイレ」が利用可能なスペースも用意し、非常時には周辺住民にも開放します。また、敷地中央に所在する駐車場棟屋上の一角にテントを設営できるスペースを設け、災害時の避難スペースとして利用できるようにしています。その他、非常時に役立つ生活用水貯水槽も設け、水源を確保し、簡易浄水器を通して一時的に引水できる備えをしています。



かまどベンチ：上部の木板を外すと「かまど」として利用することができます。(イメージ画像)



非常用マンホールトイレ：所定のマンホールに装着して非常用トイレとして利用することができます。(イメージ画像)

### オフィスビル・商業施設における取り組み

#### 品質管理体制の向上

東急不動産(株)のオフィスビルでは、皆さまに安全にご利用いただけるよう日常安全対策に最大の配慮をしています。具体的には「オフィスビル設計指針」や独自の「ユニバーサルデザイン指針」を活用して日々改善への取り組みを行い、また建物・施設での事故については、商業施設も含めデータベース化し、FM(ファシリティ マネジメント)情報連絡会により事業本部間で横断的に情報を共有化して、原因究明・対応策に役立てています。

さらに、地震による被害を可能な限り小さくする取り組みも強化しています。2010年11月に竣工の「霞が関東急ビル」では制振ブレースを採用するなど、新規のオフィスビルのうち延床3,000坪以上の物件では、官庁施設基準Ⅱ類以上\*の耐震性能とし、最新技術を駆使した構造計画により震災時にビジネスを継続できるよう、安全性を高めています。オフィスビル・商業施設ともに既存の建物では、必要により耐震診断を行い、現行の建築基準法と同程度の耐震性能となるよう補強工事を実施しています。

\*官庁施設基準Ⅱ類の耐震性安全基準として「大地震発生後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加え、機能確保が図られる」ことが挙げられています。

#### その他グループにおける取り組み

#### 応急危険度判定士・救命講習

(株)東急ホームズでは、震災時の建物応急危険度判定

士の取得を推奨し、2010年4月の時点で153人が取得しています。建物応急危険度判定士は、大地震発生後、被災した建築物の被害状況を調査することができ、余震等による建物の倒壊・部材の落下から生じる二次被害を防止する役割があります。

また、東急不動産グループ各社では、安心して施設・サービスをご利用いただけるよう、救命講習をはじめとしたさまざまな取り組みを行っています。

#### ● 東急不動産グループ各社の講習への取り組み状況

東急不動産(株)	オフィスビルおよび商業施設運営業務担当者が普通救命講習を受講
(株)東急コミュニティー	新入社員が配属前研修で普通救命講習を受講
(株)東急スポーツオアシス	役員・従業員全員が救急救命講習(自主プログラム)を毎年受講
(株)東急リゾートサービス	全施設で普通救命講習を受講
(株)東急イーライフデザイン	全スタッフがAED講習や普通救命講習を受講。そのほか窒息への対応や吸引器使用方法の講習を受講



(株)東急スポーツオアシスでの救急救命講習

#### TOPICS 「こども110番の店」活動

犯罪や事故に巻き込まれる子どもが増える中、子どもの安全に対する社会的関心が高まっていることを受け、東急リパブル(株)では「こども110番の店」活動を展開しています。これは児童・生徒が危険を感じた時に駆け込める場所を提供する活動で、首都圏にある売買仲介営業店舗のうち1階にある30店舗の入口に「こども110番の店」のステッカーを提示し、緊急避難場所を提供することで子どもたちを犯罪から守っています。

東急リパブル(株)では事業特性を活かし、地域社会との信頼関係を築くことを大切にしており、今後もこれらの取り組みを継続していきたいと考えています。



「こども110番の店」ステッカー



## 地域社会への貢献

東急不動産グループの社会貢献のテーマの一つに「地域貢献」があります。昨今、コミュニティ意識の希薄さが社会問題となっていますが、総合不動産企業グループとしての立場から積極的にコミュニティづくりにかかわり、人々との絆を深めることが、大きな地域貢献につながると東急不動産グループでは考え、さまざまな取り組みを行っています。

### 住宅における取り組み

#### 「くらしNAVI」プログラム※

東急不動産(株)のマンションでは、ご契約から建物完成後約1年、快適に新しい暮らしをスタートできるよう「くらしNAVI」プログラムを通じてお客さまをサポートしています。「くらしNAVI」プログラムは、工事進捗状況報告書、コンストラクションレポート(工事各段階での検査状況に関する報告書)のお渡し、(株)東急コミュニティーの技術センター見学会(※P.21参照)、共用部見学会・入居者懇親会、さらにご希望のお客さまには農業体験や森林保全体験などの自然体験プログラムを提供しています。

※「くらしNAVI」プログラムは、東急不動産(株)の単独物件もしくは一部の共同事業物件等において実施しています。またプログラムの内容は物件によって異なります。

#### ● 農業体験プログラム

埼玉県神川町神泉地区は、地域全体が県立上武自然公園に指定され、名水「神泉水」と「冬桜」で名高い自然豊かな山里です。神川町「神泉農業グループ」の皆さんのご協力のもと2009年6月から始まった「農業体験プログラム」は、都市生活が中心となるマンション購入者の方々が、自らの手

#### インタビュー

農業体験プログラムを通じて、「食」や「環境」の大切さを伝えていきたいです

「神泉農業グループ」は地元の有志が主催する農園で、都会の皆さんに農業の楽しさを味わっていただきたいという想いから始まりました。「食」や「環境」の大切さを、農業を通じて考えていただきたいとは思いますが、都会のマンションにお住まいの方にはなかなか難しいと思います。その点、東急不動産(株)が提供する「くらしNAVI」の「農業体験プログラム」にご参加いただくことは、気軽にこのような体験ができ、楽しめるよい機会になるのではないのでしょうか。また、都会から人が来てくださり、地域の活性化や新しい交流が生まれることをうれしく思っています。



神泉農業グループ  
代表世話人  
石井 清允様

で土をいじり、草取りをし、収穫し、そして食すというものです。子育て世代の方々にとっては食育の機会ともなります。また、都市部の人々に農山村地域を知ってもらうことによって、地域の活性化にも貢献することをめざしています。2010年度は、6月に春野菜収穫体験イベントを開催しました。

#### ● 埼玉県「100年の森」森林保全体験プログラム

埼玉県「100年の森」は、埼玉県が森林の整備・育成を行い、樹齢100年を超える森林(もり)づくりに取り組んでいる森林です。森林保全体験プログラムでは、森林について学び、間伐や下草刈り等を通じて森林保全活動を体験していただきます。

### 商業施設における取り組み

#### 「visola」の地域イベントへの協力

商業施設「箕面マーケットパークvisola」では館内の一部を、箕面市立「みのお市民活動センター」として大阪府箕面市に賃貸しています。同センターは、大阪府指定管理制度に基づく指定管理者であるNPO法人「市民活動フォーラムみのお」により管理・運営されており、市民活動の相談や打合せスペースの貸出し等を通じて、他のNPO法人の支援を行っています。また、東急不動産(株)は「市民活動フォーラムみのお」の法人会員としても、市民イベント開催時の協力および支援を通じて地域社会における市民活動を応援しています。

### リゾート施設における取り組み

#### リゾート暮らしの情報提供

東急リゾート(株)では、自然豊かなリゾート地の別荘・リゾートマンションをご紹介するとともに、近年増えている田舎暮らしを希望されるお客さまに対し、ホームページの営業所ブログ内で地域の生活情報・イベント等を掲載

し、地方生活の魅力を発信しています。また、定住可能なリゾート物件や、福島県泉崎村の「天王台ニュータウン」のような田園風景に囲まれた行政分譲地をご紹介し、国土交通省が推進している少子高齢化時代の地方活性化策である「二地域居住」政策に積極的に協力しています。

#### アサギマダラ観察会の開催

アサギマダラは長距離を移動する蝶として知られており、7月下旬頃から9月上旬頃まで、裏磐梯のデコ平に滞在し、初秋より南へ旅立ち、遠くは台湾まで渡ります。(株)東急リゾートサービスが運営するリゾート複合施設グランデコでは医学博士でアサギマダラの研究者としても有名な栗田昌裕先生をオフィシャル・アドバイザーとして迎えて、このアサギマダラを観察する会を開催しています。

栗田先生は、生態が珍しいアサギマダラの観察のために2004年頃よりグランデコを利用され、そのご縁でグランデコもアサギマダラを積極的に紹介しています。観察会では栗田先生の講話を伺うほか、捕獲したアサギマダラに、移動を記録するためのマーキングを参加者が行っています。グランデコのホームページではその移動記録を公開しています。

[http://www.grandeco.com/asagimadara/flight\\_map/index.html](http://www.grandeco.com/asagimadara/flight_map/index.html)



マーキングを行っている参加者

アサギマダラ

ヴィレッジ」へ寄付します。これにより、会員は「お買い物で社会を変える!」国際貢献活動に気軽に参加できるしくみとなっています。

※フェアトレード商品:社会的・経済的に立場の弱い人々に仕事の機会をつくり出し、自らの力で暮らしを向上させ、自立できるよう公正な対価を支払うしくみ(フェアトレード)が活用されている商品。

#### 東急グループの取り組み

東急グループでは、環境活動へのご理解を深めていただくために、2000年から広告シリーズ「WE DO ECO.」を展開しています。グループ各社が推進している、資源のリサイクルや緑化活動といった環境に関する取り組みをポスターなどで紹介しています。WE DO ECO.東急沿線グリーンキャンペーン「緑のプレゼント」では、東急線沿線を緑豊かな街にしたいとの思いから、1972年より苗木の配布を続けています。

また、地域のグループ各社で組織する東急会では、イベントやコンサートなどを通じて地域の皆さまとの交流を深めています。大阪東急会では、東急不動産(株)や(株)東急スポーツオアシスも積極的に参加し、鳥取砂丘での除草ボランティア、森林保全、星空鑑賞、二十世紀梨袋かけ、川遊びなどの自然体験活動を通じて、自然の大切さを学ぶ「親子自然体験ツアーin鳥取」を開催しました。



親子自然体験ツアーの様子

「緑のプレゼント」苗木配布の様子

#### 従業員の思いから始まった寄付活動

(株)東急ハンズでは、2009年6月から各店の従業員が使用していたギンガムチェックのシャツを順次切り換え、ホワイトシャツに変更しました。それまで使用していたものは、「必要としている方々のために」という思いから、海外への寄付を実施しました。ほころびや汚れのあるものを選別し、合計で約1万4千着がNPO法人「日本救援衣料センター」を通じて、南米やアジア地域の方々へ送られました。

#### その他グループにおける取り組み

#### フェアトレード商品メニューの導入

(株)イーウェルでは、WELBOX会員向けにフェアトレード商品\*を購入するだけで手軽に社会貢献に参加できるサービスを開始しました。会員専用サイトからウェブショップでフェアトレード商品を購入していただくと、購入金額の一部を環境保護と国際協力のNGO「グローバル・



雇用・労働への取り組み

# 人材活用への取り組み

働く意志のある人が生き生きと働ける社会には、その社会の成長につながる活力が生まれます。東急不動産グループは、生活サービス事業の展開から全国各地に拠点をもち、地域からの従業員採用を行うことにより地域雇用の安定と地域経済の発展に寄与してきました。さらに従業員一人ひとりが個性と能力を発揮できるさまざまな体制の整備を進めています。

## 人材の育成と活性化

### 研修制度

東急不動産(株)は、従業員を「人材」ではなく「人財」、つまり会社の価値と収益に直結する「財産」ととらえています。従業員一人ひとりが新しい価値を生み出せる「バリュープロデューサー」としてのスキルを高めるため、入社から5年ごとに4つのステージを設け、各ステージで必要とされるスキルを獲得するための研修プログラムを中心に展開しています。加えて、従業員各人が自己のキャリア形成に役立つものを選択し、学習できる資格取得支援などの自己啓発プログラム開発も積極的に進めています。

#### ● 研修プログラム概要

入社年次	入社1～5年目	入社6～10年目	入社11～15年目	入社16年目～
ステージ	Basic	Advanced	Pro	Management
能力向上プログラム(インプット)	マーケティング ファイナンス ロジカルシンキング アカウンティング コミュニケーション ビジネススタンス	対人影響力 対人折衝力 関係構築力 創造革新性 提案力	情報取得力 情報分析力 リスク判断力 仮説形成・検証力	戦略策定力 事業創造力 経営・マネジメント力
行動レベルのゴール(アウトプット)	正確に実務を遂行する	担当分野業務を完遂する	チームをマネジメントしプロジェクト成果を出す	事業を創造し高い事業業績を出し続ける
ローテーション	10年目までに2～3部署経験(自分の適性・職務志向の把握)		関連会社を含むローテーション	

### 新規事業提案制度の実施

東急不動産グループでは、次代の事業創造、組織活性化、人材発掘等を目的に、2004年度より「新規事業提案制度」を実施しています。東急不動産グループ従業員を対象に新規事業のアイデアを公募し、2009年度は「心の元気をサポートするプログラムの開発導入」が事業化検証案に選出され、(株)東急スポーツオアシスにおいて「大人の塗り絵」「コラージュ」「ラフターヨガ」等で構成される「マインド・メイク講座」を開発導入し、実地検証を行いました。同制度は、新たな事業領域の開拓・拡大を支援するし

くみとして事業創出に寄与するとともに、従業員のチャレンジマインドの醸成、能力開発にも役立つものと考えています。

### インターンシップ制度による次世代育成の支援

東急不動産(株)では、実際の職場で先輩従業員とともに日々の業務を行うことで就業体験できる「インターンシップ」と、東急不動産(株)が手掛けた物件の見学やグループワークを通じて不動産業界の魅力をj知ることができる「1dayインターンシップ」の2つのインターンシップを開催しています。社会で働くことの意味、不動産業界で働く

#### インタビュー

##### 新規事業提案制度から生まれた「マインド・メイク講座」

・北野 美佳  
もともとカウンセリングを勉強しており、この知識が活かせないかと新規事業提案制度に応募しました。不動産会社で「マインド・メイク講座」の企画が選ばれるとは思っていませんでしたが、グループ企業での企画としたことで実現できたと思います。いかに参加者を惹きつけるかを考える等、大変なこともありましたが、新規事業提案制度を通じたこれらの経験は、チャレンジマインドを養うよい機会になり、積極的に応募することが大切なのではないかと思っています。

・神谷 秀行  
(株)東急スポーツオアシスでは「心の健康」に以前から注目しており、新規事業提案制度から生まれた「マインド・メイク講座」はまさにうってつけの企画でした。ストレス社会の中、身近なフィットネスクラブで気軽に心のメンテナンスが受けられ、会員の方だけでなく、一般の方の参加も多く、「気持ち became 楽になった」など高い評価をいただいています。新規事業提案制度からは多様なアイデアが生まれ、組織の活性化になるとともに、さまざまな事業を持つグループ企業なので、その実現も可能だと思っています。



左：北野 美佳 東急不動産(株) 総務部  
右：神谷 秀行 (株)東急スポーツオアシス ヘルスケア事業

上でのやり甲斐や苦勞などを感じ取ってもらうのが目的です。「不動産業界の理解が深まった」「自分の働く姿を想像できた」など、参加学生からの評価も毎年高く、次世代の就業観形成に貢献しています。

### ナレッジ・フォーラム(社内向け講演会)の開催

東急不動産(株)では、さまざまな分野で活躍するトップランナーを招き、組織風土改革の醸成、先進企業との知識交流、知識向上やモチベーションアップを目的として、東急不動産グループの役員および従業員に向けて、ナレッジ・フォーラム(社内向け講演会)を開催しています。2009年度は「変革時代のリーダーの覚悟」「モチベーションマネジメント」「多くの学び」等のタイトルで講演会を開催しました。

ナレッジ・フォーラムは2004年度から合計22回開催(2010年9月現在)しています。

### 育児・介護支援の取り組み

#### 育児・介護支援制度の充実化

東急不動産グループでは、従業員の柔軟な働き方を実現するため、さまざまな取り組みを行っています。

(株)東急ハンズでは育児休業者職場復帰支援プログラムの導入、育児(小学校3年生の学年末まで)や要介護状態の家族がいる場合に、所定外労働の免除や勤務時間帯の選択ができる制度などを設けています。

また、(株)東急スポーツオアシスでは、育児休業期間延長(3歳まで)や「復職支援時短勤務」(6カ月間3時間時短)、「チャイルドケア社員」(小学校卒業まで勤務時間帯を選択可等)を導入するなど、柔軟な人材活用を図っています。

#### 「次世代認定マーク」(愛称:くるみん)の認定取得

東急不動産(株)は次世代育成支援対策に積極的に取り組む企業として2010年5月に東京労働局より「基準適合一般事業主」の認定を受けました。これは、ワークライフバランス推進のため、制度の新設・拡充や風土醸成などの環境整備を図り、男性の育児休業取得、失効年次休暇利用による「配偶者出産時休暇」や「看護休暇」の創設、年次有給休暇取得促進などにより行動計画を実施し、認定基準を満たしたことを受けての認定です。これ

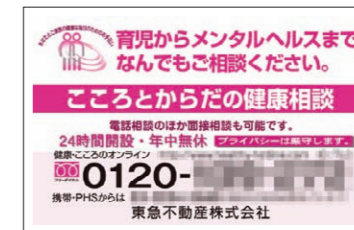
までにも(株)イーウェルが2007年度、(株)東急コミュニティーと(株)東急ハンズが2008年度にそれぞれ認定を受けています。



### 従業員の健康を守るための取り組み

#### 健康診断・メンタルヘルス

東急不動産(株)では、すべての従業員に年1回の定期健康診断を実施するとともに、検査結果に応じて2次診断や面談の実施、さらに残業時間が社内基準を超えた従業員も含めた健康診断をきめ細かく行っています。また、従業員にメンタルヘルスに関するケアとして、社外専門機関による従業員支援プログラムを導入しています。この窓口は従業員の家族も利用でき、業務に関係のない事柄、育児・介護などについての相談も受け付けています。この他に年1回、メンタルヘルスに関するセルフチェックテストも行っており、自己のストレス状況の認識に役立てています。



メンタルヘルス相談窓口の利用案内カード

### 地域雇用への貢献

厳しい経済環境下において、雇用の先細りが社会問題となっています。働く意志があっても就職先がなかなか見つからないという状況下、東急不動産グループは従業員こそが財産であるとの考えから、継続的に採用活動を行っています。また、グループ全体で200カ所以上の事業拠点を全国に持つため、採用はそれぞれの地域からも行われています。さらに、職種はフルタイムの社員からパートタイマーまで多岐にわたり、個人個人のニーズに合った働き方を提供することで、地域雇用の一層の安定に努めています。



## お客さまとのコミュニケーション

東急不動産グループは、さまざまなサービス事業を開発してきました。グループが持つこれらの多様な経験を横断的に活かし、商品・サービスのさらなる改善や顧客満足度の向上に取り組んでいます。

### サービス・ウェイ・フォーラムでの取り組み

#### グループ横断的な顧客満足度の向上と人材教育

東急不動産グループでは、ホテル、ゴルフ場、スキー場、スポーツクラブ、シニア住宅、商業施設など、施設運営事業を幅広く行い、全国105カ所の運営施設、約2,700人\*の施設運営に携わる従業員を擁しています。規模の大きさだけでなく、総合的・継続的に顧客満足度を向上させる取り組みを持つことが大切であるとの考えから、2009年度より「心に響くサービス」を形にしていいため「サービス・ウェイ・フォーラム（運営向上会議）」を発足させました。

サービス・ウェイ・フォーラムでは現場での「心に響くサービス」の物語を収集、そこから「使命」「ビジョン」「価値観」「行動原則」で構成される基本指針を策定し、施設運営に携わる従業員に浸透を図っています。2009年の5月には、異なる業種の施設責任者、総勢130人が集まり「東急不動産グループの『大切にしたいウェイ』は何か」についてグループディスカッションが行われ、運営施設現場での横断的なつながりを具体化した大会となりました。

2010年度からは具体的な活動を行うため、サービス・ウェイ・フォーラムを「運営向上委員会」とし、CS（顧客満足）の向上と人材教育に焦点をあて、それぞれの課題に対して事務局を設置しました。



グループディスカッション風景

中でも優秀な施設責任者の育成を重要課題と位置づけ、施設責任者に求められる期待行動を自らできるようにするための手引書を作成する予定です。その他にも、ポスターの掲示やバッジの配布などを行い、従業員の意識・認知度向上のための啓発活動を実施しています。

※運営向上委員会対象会社（2010年9月時点）  
 (株)東急リゾートサービス、(株)東急スポーツオアシス、東急ステイサービス(株)、  
 (株)東急イーライフデザイン、東急不動産SCマネジメント(株)



運営向上委員会ポスター

### 東急リバブル(株)での取り組み

#### 期待を超えるひとつ上のお客さま満足を追求

東急リバブル(株)では、専門性を活かした誠実で上質な不動産サービスを提供する「不動産コンシェルジュになるう運動」を展開、お客さまの真の要望を満たすブランド・パーソナリティの育成をめざしています。

#### <不動産コンシェルジュが持つ7つの資質>

人間性、接遇力、一歩先、高水準、専門性、提案力、機動力

## 健全かつ透明性の高い経営体制

東急不動産グループは、美しい生活環境の創造をめざす企業集団として、社会的責任の遂行・企業の向上のために、健全かつ透明性の高い経営体制を築くことをめざしています。

### コーポレート・ガバナンス

#### ガバナンスの体制

東急不動産(株)では執行役員制度を導入、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離し、ガバナンス機能の強化と経営の効率性を高めています。さらに、連結経営の強化を図るため、東急不動産グループの主要関連会社のトップが出席するグループ経営会議の開催やグループ執行役員を選任を行っています。

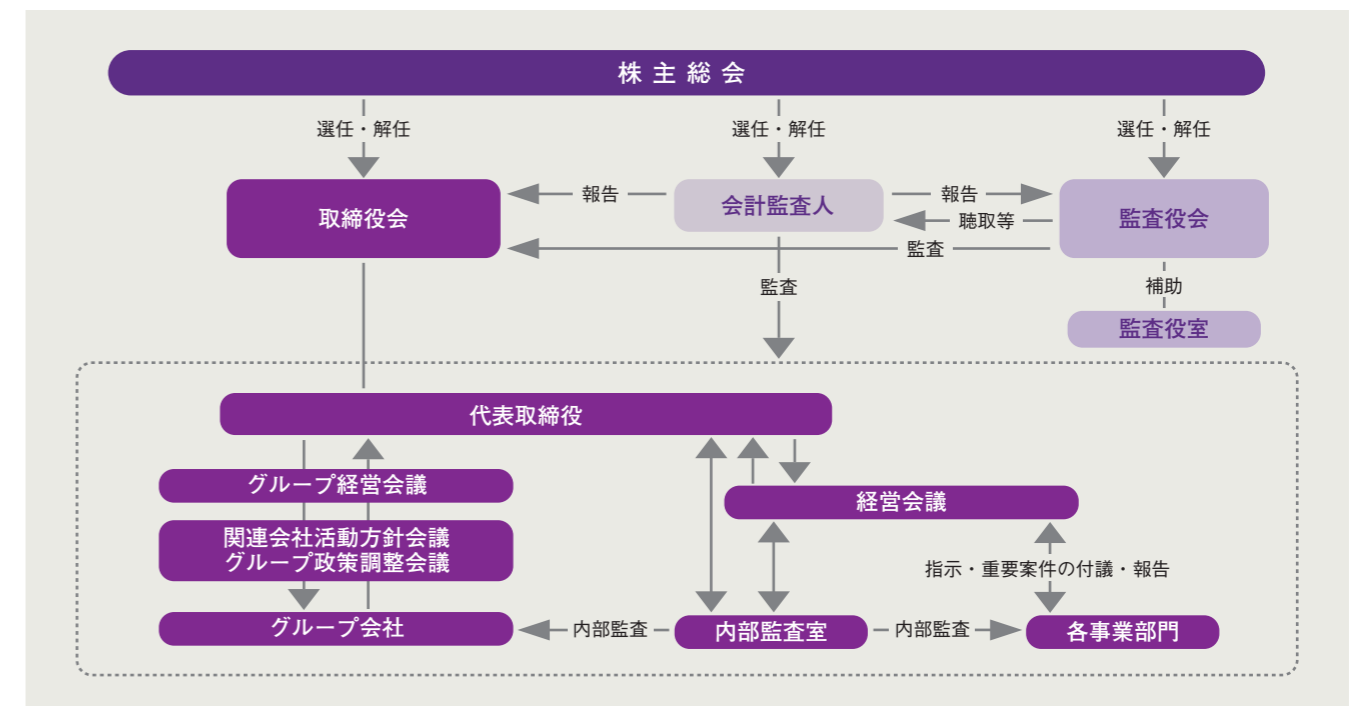
取締役会は、経営上の最高意思決定機関として経営方針および業務執行上の重要事項の決議を行うとともに、取締役の職務の執行を監督しています。原則として月1回開催する他、必要に応じて臨時取締役会を開催し、2009年度は14回開催しました。監査役は、重要な会議に出席するなどの確かな状況把握を行い、東急不動産(株)および

グループ会社の業務執行状況や取締役の職務執行を有効に監査しています。監査役4人のうち3人を社外監査役として経営の透明性を高めています。

#### 内部統制システムの整備

東急不動産(株)では、取締役会において東急不動産グループにおける業務の適正確保に関する決議を行い、体制整備を推進するとともに、その進捗を定期的に確認し、コンプライアンス経営の徹底を図っています。また、内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、内部監査室を設置しています。東急不動産(株)およびグループ会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度および業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっています。

#### ● ガバナンス体制図





## コンプライアンス

東急不動産グループでは、「東急不動産グループCSR推進委員会」をはじめとしたコンプライアンス体制を構築し、「東急不動産グループ行動基準」に即したコンプライアンス経営の徹底に努めています。また、従業員がコンプライアンスを実践するために、「行動基準」の各項目を具体的に解説した「東急不動産グループ コンプライアンス・マニュアル」を策定し、定期的に研修等を行うことで、コンプライアンスの周知・徹底を図り、業務における法令遵守の環境を整えています。

### 意識啓発の取り組み

東急不動産(株)は「コンプライアンス・プログラム」を定め、年度毎のコンプライアンス活動を計画しています。法令等を遵守し、適切な企業活動を推進するために、役員から一般層の社員はもとより、契約社員、派遣社員に対しても階層別に定期的に研修を行い、2009年度はコンプライアンス、法務、金商業に関する講座を計35回実施しました。また、社内イントラネットを活用し、全従業員を対象としたコンプライアンス・イーラーニングを実施しました。コンプライアンスに関する事件・事故等の事例を提供し、事業に関する法令の制定・改正等に情報も確認できる環境を整えています。その他にも東急不動産グループの役員、従業員にも対象を広げた研修を導入し、意識の向上を図っています。



研修風景

### ヘルプラインの運用体制

東急不動産グループでは、法令違反や不正行為などを未然に防止・改善するための窓口として「コンプライアンス・ヘルプライン」(内部通報窓口)を設置しています。また、外部の受付窓口として弁護士によるヘルプラインも設置し、従業員等が相談しやすい体制を整えています。

### 金融商品取引業におけるコンプライアンス

東急不動産(株)は、金融商品取引法の施行に伴い第

二種金融商品取引業および投資助言・代理業の登録を行い、組織体制の強化や各種社内規程の制定など体制整備を実施しています。また、マネジメント体制(PDCA)に基づく内部管理、内部監査のチェック体制を構築し、法令等遵守に努めています。2009年度は、「金融商品取引業務マニュアル」に関する社内研修など12回実施し、関連法令等の周知徹底を図っています。

### 反社会的勢力への対応

東急不動産グループでは、反社会的勢力との一切の関係遮断を「行動基準」に明記しています。常日頃から警察・弁護士等外部機関との緊密な関係を構築し、不当な要求に対しては毅然とした態度で対応することとしています。また、東急不動産(株)では「反社会的勢力対応ガイドライン」や「反社会的勢力の手引き」において、未然防止措置など実際の手続きを定めて、コンプライアンス研修の一部として社員に対する教育・周知徹底を図っています。

#### 東急不動産グループ行動基準

- 1. 法令等遵守・公正な取引の徹底**  
各種法令等の遵守の徹底  
最適な調達活動と公正な取引の徹底  
受託者責任に基づく忠実義務の徹底  
反社会的勢力との関係遮断
- 2. お客様志向の徹底**  
お客様ニーズの把握と的確な商品企画  
お客様の声への誠実かつ迅速な対応  
お客様の安全・安心を第一とした商品・サービスの提供  
商品・サービスの適切な説明・誠実な勧誘等
- 3. 適切な業務遂行の徹底**  
「スピード」と「進化」を意識した責任ある業務遂行  
「衆知結集」を旨とした組織風土の確立  
グループ総合力の発揮  
適切な意思決定プロセスの確保  
適切なルール管理  
事業推進上の関係者との適切な折衝等
- 4. 適切な情報管理等の徹底**  
適切な文書・情報の管理と情報システムの運用  
機密情報等の適切な管理と守秘義務の徹底  
インサイダー取引の禁止  
適時・適切な情報開示と広報活動  
適正な会計処理と財務報告に係る内部統制
- 5. 良識ある行動の徹底**  
会社財産の保護  
健全・安全・快適な職場環境の確保  
人権の尊重  
社会への貢献と環境への配慮  
節度ある接待・贈答等  
公私の峻別

## リスク管理体制

### 日常業務における管理体制

東急不動産グループでは、リスク課題の把握・抽出から改善計画の立案、実行、点検、改善といったマネジメント体制(PDCA)を構築して改善活動を行っています。東急不動産(株)の各事業プロジェクトに関するリスクについては、重要案件について「経営会議」での審議を経て総合的に判断して、業務におけるリスク管理を実践しています。また、ケーススタディを用いてリスクマネジメントの必要性や対応方法について学習する、リスクマネジメント研修を実施しています。さらに、グループ会社のリスクについても「東急不動産グループCSR推進委員会」を通じて組織的なリスクマネジメント活動を推進しています。

### 災害発生時の体制

東急不動産(株)では、災害発生時など、緊急かつ重大な損失の危険が発生・発見された場合は「緊急時対応基本規程」に基づき、適切な情報伝達および意思決定を行い、被害を最小限に止めるなど、的確な対応を行います。また、緊急時の行動基準を明記した「緊急時対応基本マニュアル」が策定されています。さらに、大規模災害等が発生した場合でも、業務を中断させないための「事業継続計画(BCP)」の策定に取り組んでいます。本社機能の復旧計画の策定を行い、各事業部門においてもBCPの策定を進めています。

## 情報管理・開示体制

### 情報管理体制

東急不動産(株)では、業務上取り扱う情報に関して適切な管理を実施することを目的として、「情報管理規程」を定め、情報の共有化による業務の効率化、秘密漏洩防止、適切な情報開示に努めています。また、電子情報等については「電子情報セキュリティ規則」を定め、情報管理者による利用監視や端末利用に関する規則など、役職員が遵守すべき事項を定めています。

## 個人情報保護規則

東急不動産(株)では、関連する法令・規程等を遵守するため、「個人情報保護規則」を制定し、全従業員に対し、「個人情報保護対応マニュアル」の配布による周知および研修を実施し意識の向上を図っています。さらに、取引先や外部委託先の選定には十分留意し、安全管理が図られるよう、適切な監督を推進しています。また、東急リバブル(株)、(株)東急コミュニティー、東急リノベーション(株)、(株)イーウェルではプライバシーマークを取得し個人情報の安全管理、適切な保護を行っています。

### インサイダー取引防止規程

東急不動産(株)では、金融商品取引法に違反する内部者取引を未然に防止することを目的として「内部者取引防止規程」を定め、コンプライアンス研修やコンプライアンス・イーラーニングの中で説明する等、周知・徹底を図っています。

### IR活動

株主・投資家の皆さまに公平かつ適時、正確な情報開示をめざし、関係法令等を遵守するとともに、東急不動産グループの事業活動を幅広くご理解いただくため、経営戦略や財務情報などについて、積極的に開示しています。

東急不動産(株)は、大和インベスター・リレーションズ(大和証券グループ)によるインターネットIRの2009年度「ベスト企業賞」を受賞しました。また、日興アイ・アールによる2009年度企業ホームページ最優秀サイトに選定、Gomez!によるIRサイト総合ランキング2010においても優秀企業として選定されました。

-  ① 大和IR 2009年インターネットIR・ベスト企業賞
-  ② Gomez! IRサイト総合ランキング2010優秀企業
-  ③ 日興アイ・アール 2009年度全上場企業ホームページ充実度総合ランキング最優秀サイト  
日興アイ・アールのホームページ  
(<http://www.nikkoir.co.jp/>)