



日鉄興和不動産

サステナビリティレポート

2025

CONTENTS

トップメッセージ	03
サステナビリティマネジメント	04
ステークホルダーエンゲージメント	06
重要課題（マテリアリティ）	07
地球環境への配慮	08
気候変動への対応	09
廃棄物排出量の削減	14
環境認証の取得	17
建物等緑化の推進	22
TCFD 提言に基づく情報開示	25
生物多様性の保全	28
安全・安心の確保	33
災害時の安全・安心を確保	34
レジリエントな不動産開発	37
老朽化した不動産ストックの活用・再構築	38
運営・管理における安全・安心品質の向上	43
社会変化への対応	44
イノベーションの推進	45
ダイバーシティ & インクルージョン	50
社会構造の変化などを踏まえた土地の再活用によるエリア再生	55
健康に働ける職住環境・職場づくり	57
人権の尊重	62
サプライチェーンマネジメント	64
次世代を担う人材創出	66
ガバナンスの充実・高度化	
コーポレート・ガバナンス	69
コンプライアンス	72
リスクマネジメント	75
社会貢献活動・コミュニティ支援	76
サステナブルファイナンス	82
編集方針	85
GRI スタンダード内容索引	86



企業理念に立ち返り

企業と社会の発展に貢献する

2023年4月、日鉄興和不動産の代表取締役社長に就任いたしました。経営トップとして会社の将来に思いをはせたとき、「人と向き合い、街をつくる。」という当社の企業理念の重要性を再認識せざるを得ません。企業理念こそが、当社が今後も"選ばれ続ける"デベロッパーであるための鍵であり、これまで私自身が培ってきた経験を生かしながら舵取りしていきたいと考えています。

当社は2012年に興和不動産株式会社と株式会社新日鉄都市開発が統合し10余年、上向きに転じた日本経済の恩恵を受けながら不動産業界の動きに合わせ業績を維持してきました。しかし昨今、そうした事業環境が揺らぎつつあります。経済安全保障上の問題や資材コストの高騰により、調達先をはじめとするサプライチェーンの再構築を迫られています。また、欧米諸国同様、長期的には日本も金利の引き上げが必至の状況下、分譲マンションなどの購買意欲の減退が危惧されます。コロナ禍を契機としたワークスタイルの変化により、オフィスビルの市場動向を注視していく必要があります。

そういった社会情勢を背景に、当社は2021年より2025年度を最終年とする第3次中期経営計画に基づき事業を展開しています。当中期経営計画のスローガン「Connect to the Future 2021-2025」は、未来へとつなぐサステナブルの精神を重視したものです。いまや収益を上げるだけでは良き企業とはみなされず、事業活動を通じていかに世の中に貢献していくか、そこが企業価値として問われています。事業環境が難局に向かいつつあるいまだからこそ、社員一同創意工夫を凝らし、「ここで生活したい・働きたい」と思っていただける魅力溢れる街づくりに尽力していきます。

ミッションを実現するための課題と取組み

第3次中期経営計画では、「地球環境への配慮」「安全・安心の確保」「社会変化への対応」を、事業活動を通じて取り組むべき当社の重要課題(マテリアリティ)としています。気候変動の問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した災害に強い安全で安心に暮らせる強靭な街づくりを推進していくことは、企業や社会の持続的な発展につながると言えています。その上で、オフィスビルなど保有施設のCO₂排出量削減は、不動産を扱う企業として果たしていくべき責務です。当社は当社所有施設で再生可能エネルギー由来の電力導入を進めておりましたが、省エネエネルギーの取組みや他企業と連携などにより再生可能エネルギー由来の電力導入を更に進めに、2050年度目標のネットゼロの実現に貢献していく構えです。

加えて、事業の推進のために誰もが活躍できる職場環境を整えることは社長としての重要な責務と捉えています。社員一人ひとりが多様な価値観を受け入れ交わり、生き生きと仕事に打ち込めてこそ、企業はより良いソリューションを提案していけるのだと考えます。そうした想いを具現化していくうえで、社員一人ひとりのレベルアップは欠かせません。社長就任時に私は全社員に対し、当事者意識の向上、情報の共有、そしてスピードアップの3つをお願いしました。1つめの当事者意識の向上について、自分の意見を持って物事に臨むからこそ好結果が見込め、その集合体としての組織はより強さを発揮できると私は考えています。2つめの情報の共有について、社員はその人ならではの情報やノウハウを持っており、他部署との活発な意見交換は、新たなアイデアの源泉となり得ます。積極的に情報共有し続けることで個々の能力を生かすことにつながり、プロフェッショナルなビジネスパーソンへと成長していくのだと感じています。3つめのスピードアップですが、当社は業種特有の強い縦のつながりを重んじ、先進的な事柄に対して慎重すぎる傾向があると感じています。各自の工夫はもちろん、失敗を恐れず挑戦する姿勢が備われば、より迅速かつ大胆にプロジェクトを進めていけるはずです。それが、ひいては事業全体のスピードアップと機会の獲得につながり、経営基盤も盤石なものとなるでしょう。

企業の柱となる個々の社員の成長と強固な経営基盤の確立を両輪として、第3次中期経営計画の実現に社員一丸となって取り組んでまいります。

ステークホルダーの皆さまへのメッセージ

企業理念にも掲げる通り、街づくりを通じて持続可能な社会の実現に貢献する。それこそが、当社が掲げる使命です。私たちは、住む人・働いている人の想いを受けて事業を展開しています。その想いや期待に応えていくことがサステナビリティの根幹であり、社員一人ひとりがそれをしっかりと認識せねばなりません。縦横の連携をいっそう強化し、社内全体の意識の深化を図りつつ、あらゆるステークホルダーの期待に応えられるよう、全社一丸で邁進していきます。

時代の変化を機敏に察知し、多様化する世の中のニーズに真摯に向き合い、世代から世代へと引き継がれる街を育んでいきます。そして、そこに住み働く人々、その地域および社会の明るい未来の実現を後押ししながら、ともに成長し、"選ばれ続ける"総合デベロッパーを目指していきます。

■ サステナビリティマネジメント

事業活動を通じて社会課題を解決することにより、サステナブル経営の充実・高度化を図り、企業価値の向上および持続的な成長を実現していきます。

サステナビリティ方針

第1条(目的)

本方針は、当社グループがサステナビリティを推進するための基本的な方針を定めるものです

第2条(定義)

当社グループにおけるサステナビリティとは、企業理念「人と向き合い街をつくる」のもと、人と地球の豊かな未来をつくることを当社グループの社会的責任と考え、その実現のために、事業活動を通じて社会課題の解決と社会貢献に取り組み、社会の持続的な発展・繁栄と、当社グループの持続的かつ安定的な成長を両立することをいいます

第3条(サステナビリティ推進の考え方)

全てのステークホルダーの視点に立ち、社会と当社のそれぞれの機会とリスクの観点から、優先的に取り組むべき重要課題を特定し、経営方針・中期経営計画・事業戦略等に組み込むことで、サステナビリティの実現に向けた取り組みを推進します

第4条(サステナビリティ推進への取り組み)

当社グループは、サステナビリティ推進を経営上の最重要施策と位置づけ、以下の取り組みを通じて、中長期的に持続可能な社会的価値創出と企業価値向上の両立を目指します

- (1) お客さま・株主・投資家・社員・地域社会等の全てのステークホルダーの期待や要請を踏まえ、持続可能な社会の実現に貢献します
- (2) まちづくりを通じて、「地球環境への配慮」「安心・安全の確保」「社会変化への対応」に取り組みます
- (3) サステナビリティ推進の取り組みの全てを支える基盤として、「次世代を担う人材創出」「ガバナンスの充実・高度化」に努めています

第5条(サステナビリティ推進態勢)

当社グループは、サステナビリティへの全社的な取り組みを支えるガバナンスとして、サステナビリティ委員会において経営陣がサステナビリティに関する重要事項を十分に審議し、取締役会がサステナビリティへの取り組みを適切に監督する等、体制整備・実効性向上を図ります

第6条(サステナビリティ開示姿勢)

当社グループは、サステナビリティに関する情報開示を充実させ、ステークホルダーとの対話等を踏まえながら、サステナビリティへの取り組みを定期的に見直していきます

制定：2024年4月1日

日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長 三輪 正浩

サステナビリティ推進体制

当社グループでは、サステナビリティ経営の一層の強化・推進を図るために、2024年1月に社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しました。また、各本部の事業・業務において、サステナビリティを実現するための取組みを推進する役割を担う、サステナビリティ推進責任者と推進リーダーを任命しました。

サステナビリティ委員会は、原則半期に1回以上開催し、社長・副社長・常勤取締役・役付執行役員および各本部のサステナビリティ推進責任者を常任メンバーとしてサステナビリティへの取組みに関する重要事項について審議・報告しています。サステナビリティ委員会での審議・報告事項は取締役会に付議・報告され、監督される体制としています。サステナビリティ委員会の事務局は当社企画本部経営企画部サステナビリティ推進室が担っており、同室はサステナビリティを全社推進する機能も担っています。

2024年度においてサステナビリティ委員会(従前は経営会議)で審議・報告され、取締役会へ報告された事項は以下の通りです。

- サステナビリティ推進体制および環境対応への取組みについて(2024年7月)
- 人権リスクへの取組み等について(2024年11月)

- サステナブルファイナンスの状況について(2024年12月)
- 生物多様性方針および2025年度のサステナビリティへの取組みについて(2025年2月)



重要課題(マテリアリティ)

サステナビリティの社内浸透

サステナビリティ活動を推進するためには、社員が「わがごと」化し、主体的な取組みを進める必要があるとの考え方の下、社員のサステナビリティ意識向上を目的とする各種取組みを行っています。2024年度は、全社員を対象に5~6人のグループ単位でスマーリミーティングを実施し、自分の業務や日常行動が社会課題解決に繋がっているかを考え、議論することでサステナビリティへの取組みを「わがごと化」に繋げる取組みを実施しました。くわえて、サステナビリティについて考えることが身近になるような以下の取組みも実施しました。

- 環境問題に関する講義映像の視聴
- フードロスに関する映画の上映会(ワンドリンク、軽食付き)
- 社員から「私のサステナ宣言」を募集し、社内ポータル、サイネージで掲示
- Web社内報で個人の取組みを紹介

■ ステークホルダーエンゲージメント

日鉄興和不動産のステークホルダー

当社グループの事業活動は、さまざまなステークホルダーの皆さんに支えられています。当社が社会とともに持続的に成長し、全てのステークホルダーに「選ばれ続ける会社」となるためには、ステークホルダーの皆さまとの対話により、街づくりを通じた社会への貢献に取り組むことが必要不可欠だと考えます。今後も多様な知見・アイデアをオープンに取り入れ、そこに住もう人、働く人、集う人、一人ひとりに寄り添い、誰もが心豊かに安心して暮らせる街を、未来に向かって創り、育て続けていきます。

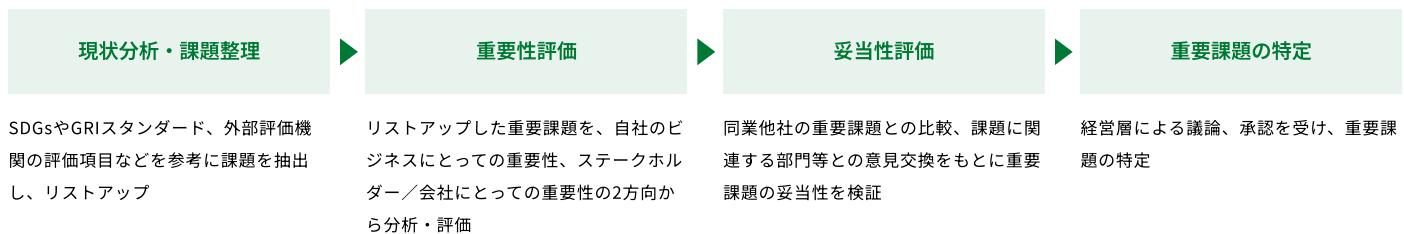
ステークホルダーとのコミュニケーション

ステークホルダー		対話の方法
お客様	ライフスタイルに応じた多様なニーズに応えていくため、お客様一人ひとりに寄り添い、最適なソリューションの提供に努めています。	<ul style="list-style-type: none">入居者アンケート・訪問調査入居者専用 Web サービス「myLIVIO」、日鉄興和不動産赤坂・虎ノ門エリア公式 LINEアフターサービス窓口 など
地域社会	街づくりや災害復興支援、さまざまなコミュニティ支援活動への参加等を通して、地域社会への貢献に努めています。	<ul style="list-style-type: none">クリーン活動等のボランティア活動地域のイベント・祭事への参加スポーツ・文化支援官民連携ワーケーション災害復興支援 など
従業員	多様な人材が、モチベーション高く自らチャレンジし、健康で安心して働くことができる環境づくりに努めています。	<ul style="list-style-type: none">各種教育研修社内報「smart harmony」定期人事面談ヘルpline など
取引先	より良いパートナーシップの実現に向け、取引先の皆さまと公正・公平な取引を行うとともに、緊密なコミュニケーションの実現に努めています。	<ul style="list-style-type: none">業務を通じたコミュニケーション など
株主・投資家	誠実かつ公正な情報開示と、積極的なコミュニケーションにより、株主や投資家の皆さまとの長期的な信頼関係の構築および適切な評価の獲得に努めています。	<ul style="list-style-type: none">株主総会有価証券報告書個別面談 など

■ 重要課題(マテリアリティ)

当社グループは、企業理念に「人と向き合い、街をつくる。～お客様の信頼に応え、未来につづく街を創り・育てることで、社会の発展に貢献します～」と掲げています。事業活動の中核をなす街づくりを通じて社会課題を解決することによって、当社の持続的な成長を実現すべく、2021年に重要課題(マテリアリティ)を特定するとともに、その実現を確実なものとするため、中期経営計画における施策に反映しています。今後も、時代や環境の変化に応じて重要課題の見直しを行っていきます。

重要課題(マテリアリティ)特定プロセス



特定した重要課題(マテリアリティ)

以下の「地球環境への配慮」「安全・安心の確保」「社会変化への対応」を、事業活動(街づくり)を通じて全社横断的に取り組む課題と位置づけ、重要課題(マテリアリティ)として特定しました。

重要課題(マテリアリティ)	重点取組み	関連するSDGs
地球環境への配慮 (Environment)	気候変動や資源の枯渇などの環境問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくり	<ul style="list-style-type: none">気候変動への対応廃棄物排出量の削減環境認証の取得建物緑化の推進生物多様性の保全 
安全・安心の確保 (Resilience)	地震や自然災害に強く、安全で安心に暮らせる強靭な街づくり	<ul style="list-style-type: none">災害時の安全・安心を確保レジリエントな不動産開発老朽化した不動産ストックの活用・再構築運営・管理における安全・安心品質の向上 
社会変化への対応 (Innovation, Diversity & Inclusion)	社会や働き方の変化、多様な価値観を受け入れ、人々が交わり新たな価値を生み出すことで、誰もが健康で生き生きと暮らせる街づくり	<ul style="list-style-type: none">イノベーションの推進ダイバーシティ＆インクルージョン社会構造の変化などを踏まえた土地の再活用によるエリア再生健康に働ける職住環境・職場づくり人権の尊重サプライチェーンマネジメント 

■ 地球環境への配慮

基本的な考え方

当社グループは、総合デベロッパーとして持続可能な社会・都市を実現していくことが使命であると考え、「気候変動や資源の枯渇などの環境問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくり」を重要課題として特定しています。環境性能向上や省エネルギー・省資源化による環境負荷の低減に加え、再生可能エネルギーの利活用や都市の緑化などにより都市と自然をつなぐことで、自然と環境に配慮した都市の創造に取り組みます。

重要課題

気候変動や資源の枯渇などの環境問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくり

推進体制

サステナビリティ推進体制



KPIおよび実績

環境分野におけるKPI(評価指標)は以下の通りです。

KPI	2020年度実績(基準年)	2023年度実績	2024年度実績	2030年度目標	2050年度目標
Scope1+2(マーケット基準)排出量	72,526t-CO2e	38,922t-CO2e	35,461t-CO2e	2020年度比 60%削減	ネットゼロ達成
排出量削減率(2020年度比)	—	46.3%	51.1%		
再生可能エネルギー由来の電力比率 ※1※2	—	38%	59%	100%	100%

※1 2022年4月より再生可能エネルギー由来の電力導入開始

赤坂インターナシティAIR他、所有・管理するオフィスビル10棟の電力を再生可能エネルギー由来に

※2 対象範囲は、当社単独

取組み施策

重点取組み	取組み施策
▶ 気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none">オフィスビルの省エネルギーの取組み推進再生可能エネルギーの利用促進環境に配慮した不動産開発
▶ 廃棄物排出量の削減	<ul style="list-style-type: none">廃棄物の分別などによるリサイクル率向上の推進
▶ 環境認証の取得	<ul style="list-style-type: none">オフィスビル・物流施設における環境認証の取得を推進マンションにおけるZEH-M(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション)の推進
▶ 建物等緑化の推進	<ul style="list-style-type: none">街づくりにおける緑化の推進オフィスビル・物流施設における屋上緑化などの推進
▶ 生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none">都市における生物多様性の保全マンションにおける緑化ガイドラインの策定

■ 気候変動への対応

GHG排出量

当社は、2023年度まで目標として掲げてきた、「2030年までに2020年度比30%削減を目標にCO₂排出量削減」について、さらにカーボンニュートラルに向けた取り組みを加速させるべく、目標の見直しを行いました。あらたに「2030年度GHG排出量60%削減(2020年度比)、2050年度ネットゼロの目標達成」に向けて取り組んでおり、2024年度のGHG排出量(Scope1+2)は35,461t-CO₂eと着実に削減しました。今後はScope3まで含めた目標を設定するとともに、省エネルギー対策、再生可能エネルギー導入などの取組みを推進し、さらなるGHG排出量削減を目指します。

GHG排出量の推移

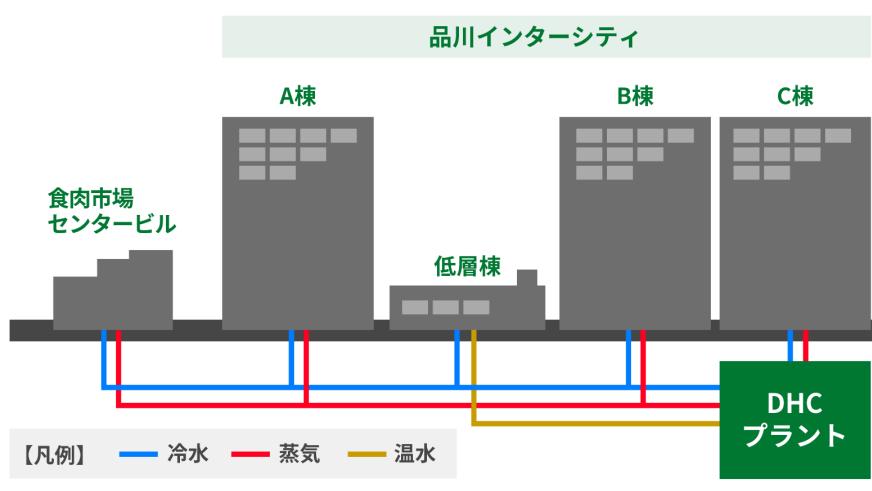
	2020年度(基準年)	2023年度	2024年度
Scope1+2(マーケット基準)	72,526t-CO ₂ e	38,922t-CO ₂ e	35,461t-CO ₂ e
Scope1	9,757t-CO ₂ e	9,538t-CO ₂ e	10,418t-CO ₂ e
Scope2(マーケット基準)	62,769t-CO ₂ e	29,384t-CO ₂ e	25,043t-CO ₂ e
Scope2(ロケーション基準)	60,090t-CO ₂ e	44,278t-CO ₂ e	42,316t-CO ₂ e

省エネルギーの取組み

オフィスビルにおいては高効率設備機器などの導入や設備機器運転データに基づく運用改善により省エネルギーに取り組んでいます。

赤坂インターシティAIRや品川インターシティなどでは、地域冷暖房システム(DHC)を導入しており、エネルギーの平準化と高効率化を図っています。DHCより蒸気と冷水、一部温水の供給を受けることに加え、赤坂インターシティAIRではコーチェネレーションシステム(CGS)を導入し排熱を有効利用することで、省エネルギーに貢献しています。

また、赤坂インターシティAIRでは、竣工時より全館LED照明を採用しています。その他のビルについても共用部・専用部とともに順次LED化を推進中であり、2030年度までに所有ビル全てのLED化を実施する予定です。



地図冷暖房施設系統図

テナント様との協働

オフィスビルのCO₂排出量削減には、テナント様の協力が不可欠であり、節電などの省エネルギーの取組み推進についてテナント様と協働しています。

取組み施策	取組み内容
省エネルギー推進会議の開催	赤坂インターシティAIRなどの大規模ビルでは、テナント様を交えた省エネルギー推進会議を開催し、ビルのエネルギー使用量や具体的な省エネ施策を説明するなどして、テナント様と協働して省エネルギーの取組みを推進しています。
テナント様への節電の協力依頼	夏季・冬季のビルの節電では、エントランスなどの共用部での節電実施に加え、テナント様専用部での節電対策(不要箇所の照明消灯、空調温度の設定変更など)について協力依頼を実施しています。
エネルギー使用量の「見える化」	WEBを使用したエネルギー使用量の「見える化」システムを導入し、テナント様に月次でエネルギーデータを開示しています。

再生可能エネルギーの利用促進

当社は、2030年度までに当社保有建物の使用電力を100%再生可能エネルギー化することを目標に掲げています。この達成のために、当社保有建物での再生可能エネルギーの導入や太陽光発電による再生可能エネルギー創出に取り組んでいます。2022年4月より赤坂インターシティAIRをはじめとするオフィスビルで使用する電力を再生可能エネルギー由来の電力へと順次切り替えています。2024年度末時点で59%となっています。

再生可能エネルギー使用率の推移

	2022年度	2023年度	2024年度
再生可能エネルギー由来の電力比率	36%	38%	59%

※ 対象範囲は、当社単独

オフィスビルでの再生可能エネルギー導入の取組み

2022年4月より、赤坂インターシティAIRをはじめとするオフィスビルで使用する電力を非化石証書などを活用し、再生可能エネルギー由来の電力へと順次切り替えています。2024年度は長崎BizPORTでの切り替えを実施し、首都圏のみならず地方物件においても着実に取組みを進めています。



赤坂インターシティAIR



品川インターシティ



赤坂インターシティ



長崎BizPORT

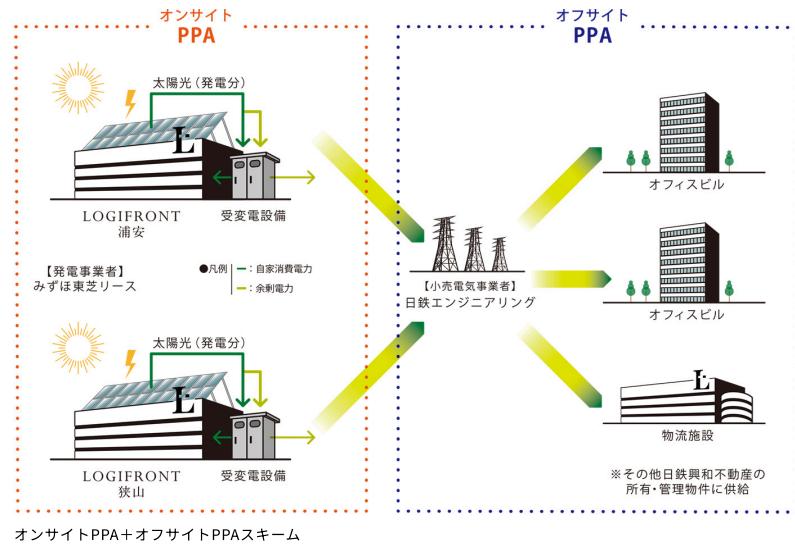
太陽光発電電力を有効活用する「オンサイトPPA+オフサイトPPA」の取組み

物流事業のLOGIFRONTシリーズでは、太陽光発電事業者と連携して太陽光発電設備の導入に積極的に取り組んでいます。LOGIFRONT 浦安およびLOGIFRONT 狹山において、施設屋根に設置した太陽光発電設備の発電電力(再生可能エネルギー)を最大限活用するスキーム(オンサイトPPA^{※1}※2+オフサイトPPA^{※3})をみずほ東芝リース株式会社および日鉄エンジニアリング株式会社と共同で構築しました。発電電力が物流施設の消費電力を上回る場合、余剰電力が生じることとなります。当社が所有・運営管理を行う他拠点に余剰電力を託送供給することにより、再生可能エネルギーを余すことなく有効活用する取組みを行っています(オフサイトPPA)。

※1 PPAとは、Power Purchase Agreement(電力販売契約)の略。電力需要家が発電事業者から直接再生可能エネルギーを調達する契約形態

※2 オンサイトPPAとは、電力需要家の屋根などをを利用して発電設備を設置し再生可能エネルギーを供給すること

※3 オフサイトPPAとは、オンサイトPPAと異なり発電場所以外の需要先に対し、送電網を介して再生可能エネルギーを供給すること



余剰電力の板橋区小中学校への送電

MFLP・LOGIFRONT東京板橋では、約4.5MWの太陽光発電設備を設置することにより建物の電力使用量の一部を再生可能エネルギーとしています。太陽光発電設備から生じた余剰電力については、板橋区内の小中学校に供給することで、自治体施設の再エネ化の取組みをサポートしています。

FIP制度を用いたコーポレートPPA(バーチャルPPA)の取組み

当社とエムエル・パワー株式会社は、2024年にバーチャルPPA契約を締結しました。本契約では、エムエル・パワーがFIT制度に基づき保有・運営している発電所66カ所、計約6.3MW-dcについてFIP制度の事業認定を新たに取得した上で、追加性※を有する非FIT非化石証書を当社へ供給します。また、これに加えJ-クレジットの取引に関する契約も併せて締結し、エムエル・パワーは当社に対してJ-クレジット約3.3MW-dc相当の供給を行います。これらの契約により年間約4,500トンのCO₂排出量削減に貢献し、当社が運営するビルのさらなる再生可能エネルギー化を図ります。

※追加性では、自然エネルギーの電力の利用を促進する国際イニシアチブの「RE100」において、新設か運転開始から15年以内の発電所であることを要件

環境に配慮した不動産開発

当社は持続可能な社会の実現に貢献するために、省エネルギー化や長寿命化などの環境に配慮したオフィスビルなどの不動産開発に取り組んでいます。

環境に配慮した大規模複合開発「横浜シンフォステージ」

みなとみらい21地区(中央地区・新港地区・横浜駅東口地区の総称)は、2022年4月26日に環境省が募集する「脱炭素先行地域」に選定されており、「横浜シンフォステージ」(2024年3月竣工)は、横浜市が推進する公民連携での脱炭素モデル構築の取組みに参画しています。

環境配慮技術の導入により、建物のエネルギー消費を抑制しながら、快適なオフィス環境をつくりだすとともに、みなとみらい21中央地区全体の脱炭素化に貢献します。

主な環境配慮技術

- 熱負荷を低減する外皮性能(ダブルスキン・ルーバー)と空調機容量の最適化
- 蓄熱槽による地域冷暖房(DHC)供給エリア[みなとみらい21中央地区全域]の負荷平準化
- コージェネレーションシステム(CGS)による電力ピークカットおよび廃熱利用によるエネルギー効率向上
- 各種センサーによる設備機器の自動制御によりエネルギー消費量低減
 - 照度センサーによる照明調光およびプラインドの自動制御
 - CO₂センサーや人感センサーによる換気量自動制御
 - 湿度センサーによる外気冷房自動制御
- デマンドレスポンス技術の導入によるピークカット運転の実施



横浜シンフォステージ

環境に配慮したオフィスビル開発「BIZCORE西新橋」

BIZCORE西新橋では、中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE」シリーズ初となるBELSの最高ランクの星5つとなり「ZEB Ready」を取得しました。今後、CASBEE不動産のAランク認証も取得予定です。

主な環境配慮技術

- Low-E膜をコーティングした断熱性能と日射熱遮蔽性能を向上させたペアガラスを採用し、冷暖房負荷を軽減
- 室内の照明器具を設定した照度に自動調光し、省エネ・省コスト化を実現
- パントリーやトイレ等に人感センサーを設置し、無駄な点灯を防止
- 専用のシステムによるエネルギー使用量や原油換算値の見える化
- 駐車場の一部に電気自動車の充電設備を設置し、環境配慮型の次世代自動車の普及促進



環境に配慮した木造賃貸マンション「リビオメゾン大岡山」

当社のマンションブランド「リビオ」の賃貸マンションシリーズ初の木造賃貸マンションであり、「自然の中に住む新たな体験を五感で感じる」だけでなく、同規模の鉄筋コンクリートのマンションに比べて、CO₂排出量を約40%以上削減し、炭素貯蔵量(CO₂換算)は275t-CO₂、スキヤ換算では544本に相当します。また、サステナブルをコンセプトとした宿泊型体験住戸も設定し、環境配慮と自然との共生を長期継続できる暮らしの体験も提供しています。

主な環境配慮の取組み

- 草屋根屋上緑化：植物の蒸散効果による暑さの軽減と屋外環境の室内影響の低減
- 天然木材の使用：岩手県釜石市のFSC認証林から伐採した木材で制作したインターホン・室名札パネルを設置
- 環境負荷低減への取組み：断熱性能や高効率な設備・システムの導入により省エネルギーを実現

建設時の環境への配慮

物流施設建設時の路盤材などに高炉スラグを使用することにより、破碎加工時に使用される化石燃料削減やCO₂排出量削減を図っています。

高炉スラグは、鉄の製造時に副産物として発生する鉄鋼スラグから作られる工業製品の一つで、近年、省資源・省エネルギーの観点からも優れた資材として脚光を浴びています。

また、マンション建設時の場所打ち杭のコンクリート部分に、環境に配慮した「高炉セメント」を採用しています*。

高炉セメントとは、鉄の製造過程で発生する副産物である「高炉スラグ」を使用したセメントです。

通常のセメントを製造する際に使用する素材の一部の代替として「高炉スラグ」を用いることで、通常のセメント製造時と比較してより製造工程を少なくできるため、省資源・省エネルギー・炭酸ガス排出量抑制に貢献する地球上にやさしいセメントです。

*一部の物件を除く

環境負荷の低い資材の導入

当社はCO₂排出量削減に貢献する、環境負荷の低い資材の導入に取り組んでいます。

環境配慮資材の導入事例

使用資材	環境配慮における性能	導入物件
NSCarbolex®Neutral	日本製鉄株式会社が実際に削減したCO ₂ 排出量をプロジェクト毎に把握し、マスバランス方式を適用して任意の製品に割り当てたGXスチール。	LOGIFRONT名古屋みなと LOGIFRONT尼崎V LOGIFRONT守山
PremiAL R100	リサイクルアルミ使用比率100%の低炭素型アルミ形材。新地金を100%使用したアルミ形材に比べ約80%のCO ₂ 排出量削減が可能。	BIZCORE神保町II

使用資材	環境配慮における性能	導入物件
CELBIC	環境配慮型BFコンクリート。セメント材料の一部を、製鉄所において銑鉄を生産する際に生成される副産物である高炉スラグ微粉末に置き換えることで、コンクリート材料に由来するCO ₂ 排出量や天然資源の使用量削減に貢献。	BIZCORE飯田橋

■ 廃棄物排出量の削減

廃棄物リサイクル率の向上

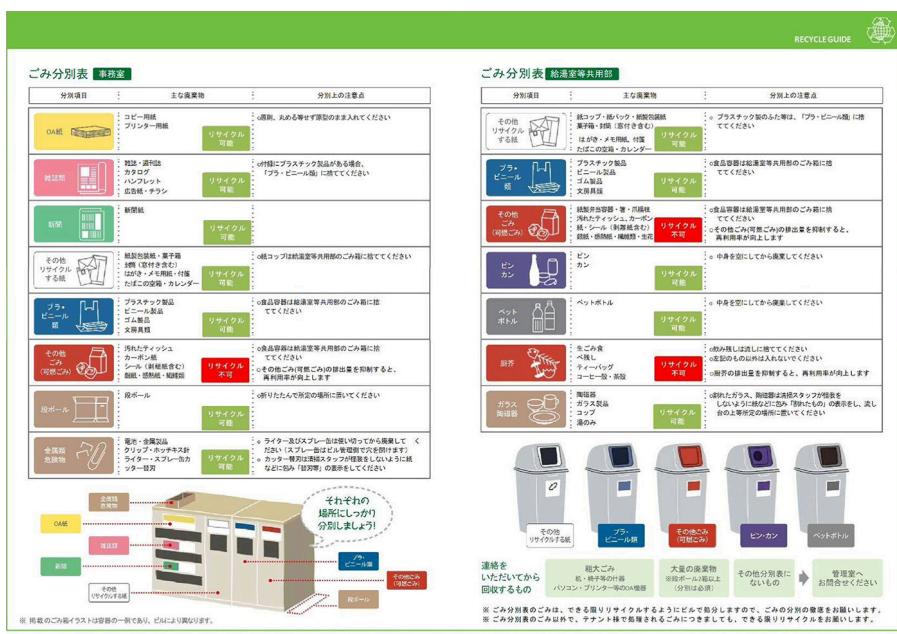
当社は循環型社会の実現に貢献するため、オフィスから出る事業系廃棄物のリサイクル率向上を目標に掲げています。

リサイクル率向上のためには、当社でオフィスビルの共用部にリサイクル可能なペットボトルなどの分別用のゴミ箱を用意するほか、廃棄物の分別などでテナント様の協力も必要になるため、テナント様と連携し、廃棄物の3R(削減(リデュース)、再利用(リユース)、再資源化(リサイクル))を推進しています。

オフィスビルにおける廃棄物の分別・リサイクル

オフィスから出る廃棄物は、OA紙や雑誌・新聞などの紙ごみ、弁当容器などの廃プラスチック、空き缶やペットボトルなどの飲料容器などさまざまです。これらの廃棄物を正確に分別し、リサイクル可能なものをリサイクルし、廃棄量を抑制することで、持続可能な社会の実現に貢献していきます。また、オフィスビルのテナント様向けに、3Rの取組みや廃棄物の分別ルール、リサイクル可能な廃棄物の種類などを分かりやすく解説した「リサイクルガイド」を作成、テナント様の入居時などに配布し、リサイクル率向上および廃棄物の排出量削減に向けた啓発を行っています。

本社では、資源リサイクルの一環として「ペットボトルのラベル剥がし運動」を実施しています。この取組みは、ペットボトルをより効率的にリサイクルするために、社員一人ひとりがラベルを剥がしてから分別廃棄することを習慣化するものです。社内の給湯室や共用スペースには、ラベル剥がしを促すポスターを掲示し、分別ボックスも設置しています。



リサイクルガイド中面



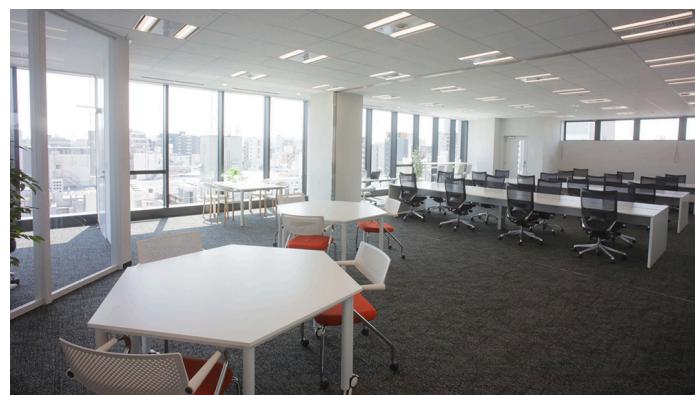
ラベル剥がしの協力依頼ポスター

「サーキュラーオフィスマソッド」の活用

当社では、循環型社会の実現に向けて環境に配慮した新しいオフィス作りを提案する「サーキュラーオフィスマソッド」を活用したセットアップオフィスを開設しました。「サーキュラーオフィスマソッド」とは、テナント様のニーズをくんだ効率的なレイアウトをあらかじめ想定し、環境に配慮した良質なリユース家具を活用することで、移転に伴う「手間の削減」「期間短縮」「初期費用の削減」を実現し、テナント様のオフィス構築をサポートするサービスです。また、退去時には間仕切り壁の再利用や、什器の適正な買い取り、廃棄により、廃棄物削減やリサイクル率の向上につなげていきます。



「サーキュラーオフィスマソッド」概念図



セットアップオフィス貸室内写真(BIZCORE東神田)

フードバンク団体などへの寄付を通じた廃棄物削減の取組み

当社では2023年度より、食品ロスの観点から賞味期限が近づいた防災備蓄品を集め、無償で提供するフードバンク活動を本格的に開始しました。2024年8月は保存水2万本を港区内の生活困窮者へ生活用水として寄贈しました。当社は今後も、企業の持続可能性と社会貢献を両立させ、社会課題解決に取り組んでいきます。

マイボトル化推進の取組み

当社は、2024年に象印マホービン株式会社、株式会社SEAMESおよび株式会社メイスイと連携し、マイボトルの利用を促進する「Building 2 Bottle」プロジェクトを実施しました。マイボトルの普及に必要な設備や環境を整えることで、オフィスワーカーのマイボトルを使って節約したいというニーズと、洗浄の手間、清潔さなどの不満の両方に応え「実現可能な環境アクション」を実現しました。

ン」の機会の提供と利用者の環境意識向上を図りました。また、本プロジェクトは東京都と公益財団法人東京都環境公社の「サーキュラーエコノミーの実現に向けた社会実装化事業」に採択されました。

プロジェクトの取組み一例

- マイボトル洗浄機の設置と無料飲料の提供を行う「テナント向けプログラム」の実施
- マイボトルの利用を宣言する「意思表示プログラム」による行動促進
- マイボトルの利用による効果を「見える化」するアート作品の展示

ビル1棟まるごとマイボトル化推進プロジェクト「Building 2 Bottle」マイボトルの普及効果を発表 [□](#)

■ 環境認証の取得

当社は、地球環境へ配慮した不動産開発を推進しており、ステークホルダーの皆さんに環境性能を示すため環境認証の取得に積極的に取り組んでいます。当社本社が入居する「赤坂インターシティAIR」にて米国グリーンビルディング協会による国際環境性能認証制度「LEED認証」において最高ランクのプラチナ認証を取得しました。同認証システムにおける複合用途の大規模ビルでのプラチナ認証取得は国内初となります。また、当社保有物件において、「CASBEE不動産評価認証」の「S」ランクを16物件、「A」ランクを22物件、認証取得しています(2025年8月末時点)。

LEED ▼	CASBEE不動産 ▼	CASBEE建築 ▼
CASBEE-ウェルネスオフィス ▼	BELS ▼	DBJ Green Building認証 ▼
ZEB ▼	ZEH-M ▼	SEGES ▼
ABINC ▼	低炭素住宅 ▼	

LEED

物件名	評価内容	取得時期
赤坂インターシティAIR	Platinum	2025年度

CASBEE不動産^{※1}

物件名	評価内容	取得時期
名古屋インターシティ	Sランク	2025年度
興和一橋ビル	Sランク	2025年度
イオンモール姫路大津	Sランク	2025年度
赤坂インターシティAIR(事業所部分)	Sランク	2024年度
浜離宮インターシティ・スカイハウス浜離宮	Sランク	2024年度
品川インターシティ	Sランク	2024年度
興和川崎東口ビル	Sランク	2023年度
マンサード代官山	Sランク	2023年度
日鉄日本橋ビル	Sランク	2022年度
BIZCORE築地	Sランク	2022年度
BIZCORE渋谷	Sランク	2022年度
BIZCORE赤坂見附	Sランク	2022年度
LOGIFRONT尼崎Ⅱ	Sランク	2022年度
芝浦ルネサイトタワー	Sランク	2021年度
興和南青山ビル	Aランク	2025年度
興和二番町ビル	Aランク	2025年度
LOGIFRONT越谷Ⅲ	Aランク	2025年度

物件名	評価内容	取得時期
興和西新橋ビル	Aランク	2024年度
BIZCORE神保町	Aランク	2024年度
LOGIFRONT越谷Ⅱ	Aランク	2022年度
赤坂インターシティ・ホーマットバイカウント	Aランク	2022年度
板橋物流センター	Aランク	2022年度
神田淡路町二丁目ビル	Aランク	2021年度
興和広尾ビル	Aランク	2021年度
番町会館	Aランク	2021年度

CASBEE建築(新築)※1

物件名	評価内容	取得時期
MFLP・LOGIFRONT東京板橋	Sランク	2025年度
虎ノ門アルセアタワー	Sランク	2024年度
リビオメゾン東北沢	Aランク	2025年度
リビオメゾン芝浦	Aランク	2025年度
LOGIFRONT門真	Aランク	2024年度
LOGIFRONT厚木	Aランク	2024年度
BIZCORE御茶ノ水	Aランク	2024年度
リビオレジデンス西麻布	Aランク	2024年度
LOGIFRONT横浜鶴見	Aランク	2024年度
LOGIFRONT狭山	Aランク	2023年度
LOGIFRONT尼崎Ⅲ	Aランク	2023年度
BIZCORE東神田	Aランク	2022年度
LOGIFRONT浦安	Aランク	2022年度

CASBEE横浜(横浜市建築物環境配慮制度)※2

物件名	評価内容	取得時期
横浜シンフォステージ	Sランク	2023年度

CASBEE-ウェルネスオフィス※3

物件名	評価内容	取得時期
赤坂インターシティAIR	Sランク	2019年度

BELS※4

物件名	評価内容	取得時期
BIZCORE西新橋	★★★★★	2024年度
BIZCORE飯田橋	★★★★★	2024年度

物件名	評価内容	取得時期
MFLP・LOGIFRONT東京板橋	★★★★★	2024年度
虎ノ門アルセアタワー	★★★★★※5	2023年度
リビオメゾン大岡山	★★★★★※5	2023年度
リビオレジデンス西麻布	★★★★★※5	2023年度
リビオシティ文京小石川	★★★★★※5	2023年度
リビオタワー品川	★★★★★※5	2023年度
リビオシティ神戸名谷	★★★★★※5	2023年度
リビオ豊中少路	★★★★★※5	2023年度
BIZCORE東神田	★★★★★※5	2022年度
横浜シンフォステージ	★★★★★※5	2022年度
BIZCORE御茶ノ水	★★★★★※5	2022年度
グランリビオ浜田山	★★★★★※5	2022年度
リビオ篠崎	★★★★	2024年度
リビオ亀有ステーションプレミア	★★★★	2024年度
リビオ西新二丁目	★★★★	2024年度

DBJ Green Building認証※6

物件名	評価内容	取得時期
オークラプレステージタワー	★★★★★	2025年度
MFLP・LOGIFRONT東京板橋	★★★★★	2024年度

ZEB※7

物件名	評価内容	取得時期
MFLP・LOGIFRONT東京板橋	ZEB	2024年度
BIZCORE西新橋	ZEB Ready	2024年度
BIZCORE飯田橋	ZEB Ready	2024年度
横浜シンフォステージ(オフィス部分)	ZEB Ready	2022年度
虎ノ門アルセアタワー(オフィス部分)	ZEB Oriented	2023年度

ZEH-M※8

物件名	評価内容	取得時期
リビオ駒沢大学レジデンス	ZEH-M Oriented	2025年度
東陽町賃貸	ZEH-M Oriented	2025年度
田端賃貸	ZEH-M Oriented	2025年度
リビオ上野池之端	ZEH-M Oriented	2025年度
リビオ三田レジデンス	ZEH-M Oriented	2025年度

物件名	評価内容	取得時期
リビオ中野レジデンス	ZEH-M Oriented	2025年度
リビオ吉祥寺南町	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ篠崎	ZEH-M Oriented	2024年度
グランリビオ恵比寿	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ浦安ザ・プレイス	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ亀有ステーションプレミア	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ高田馬場	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ上町台パークレジデンス	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ堺グリーンアベニュー	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオレゾン塚本ステーションプレミア	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ御堂筋あびこ	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ八戸ノ里駅前	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ西新二丁目	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ光が丘ガーデンズ	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ川崎大師ステーションサイト	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオ川崎鹿島田テラス	ZEH-M Oriented	2024年度
リビオメゾン大岡山	ZEH-M Oriented	2023年度
リビオシティ文京小石川	ZEH-M Oriented	2023年度
リビオタワー品川	ZEH-M Oriented	2023年度
リビオシティ神戸名谷	ZEH-M Oriented	2023年度
リビオ豊中少路	ZEH-M Oriented	2023年度
グランリビオ浜田山	ZEH-M Oriented	2022年度
リビオレジデンス西麻布	ZEH-M Oriented	2022年度

SEGES^{※9}

物件名	評価内容	取得時期
リビオシティ文京小石川	つくる緑 Excellent Plan	2023年度
リビオタワー品川	つくる緑 Excellent Plan	2023年度
グランリビオ浜田山	つくる緑 Excellent Plan	2023年度
赤坂インターシティAIR	都市のオアシス	2024年度

ABINC^{※10}

物件名	評価内容	取得時期
リビオ高田馬場	第19回いきもの共生事業所 [®] 認証	2025年度
リビオ光が丘ガーデンズ	第18回いきもの共生事業所 [®] 認証	2024年度
リビオシティ文京小石川	第15回いきもの共生事業所 [®] 認証	2023年度

物件名	評価内容	取得時期
リビオタワー品川	第15回いきもの共生事業所 [®] 認証	2023年度
グランリビオ浜田山	第13回いきもの共生事業所 [®] 認証	2022年度

認定低炭素住宅

物件名	取得時期
リビオ駒沢大学レジデンス	2025年度
リビオ川崎大師ステーションサイト	2025年度
リビオ三田レジデンス	2025年度
リビオ中野レジデンス	2025年度
リビオ篠崎	2024年度
リビオ浦安ザ・プレイス	2024年度
リビオ亀有ステーションプレミア	2024年度
リビオ光が丘ガーデンズ	2024年度
リビオ高田馬場	2024年度
リビオ上町台パークレジデンス	2024年度
リビオ堺グリーンアベニュー	2024年度
リビオ御堂筋あびこ	2024年度
リビオ八戸ノ里駅前	2024年度
リビオシティ文京小石川	2023年度
リビオタワー品川	2023年度
リビオシティ神戸名谷	2023年度
グランリビオ浜田山	2022年度

※1 CASBEE評価認証とは、建築物を環境性能で評価し格付けする手法。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用による環境配慮、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価する認証制度

※2 一定規模以上の建築物の新築等に対して、条例に基づき(横浜市独自の評価項目や運用ルールが加えられた)届出制度を活用した自治体版のCASBEE

※3 CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証とは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールであり、建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価する認証制度

※4 BELSとは建物のエネルギー性能を評価・表示する制度。BEI(Building Energy Index)と呼ばれる評価指標をもとに、省エネルギー性能の高い建物に付与される認証制度

※5 BELS旧基準

※6 DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取組みとして創設された認証制度

※7 ZEBとは年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物のことであり、ZEB ReadyとはZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化および高効率な省エネルギー設備を備えた建築物を指す

※8 ZEH-Mとは断熱性・省エネ性能を上げること、再生可能エネルギーを創ることにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロまたはマイナスの共同住宅のことであり、ZEH-M Orientedとは再生可能エネルギーなどを除き、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンションを指す

※9 SEGESとは、企業緑地の保全、環境コミュニケーションから生まれる、社会・環境機能の価値を総合的かつ客観的に評価する緑の認定制度

※10 ABINC認証とは、いきもの人が共生できるしくみを創造し、科学的・技術的に検証の上、事業化推進を目的とする一般社団法人いきもの共生事業推進協議会が生物多様性の保全を目標に、環境づくりや維持管理、地域とのコミュニケーションについて評価した物件に与えられる認証制度

■ 建物等緑化の推進

街づくりにおける緑化の推進

赤坂インターシティAIR

敷地の傍らに建物を寄せることで、敷地中央に街に開かれたオープンスペースを配し、江戸時代に庶民の憩いの場であった、たぬ池のほとりの継承・再生をコンセプトに、約5,000m²超の広大な緑地を設け、親しみやすく潤いのある都会のオアシスを形成しています。

また、赤坂インターシティAIRから新虎通りにつながる約850mにわたる緑道構想「赤坂・虎ノ門緑道」の協議会のメンバーとして、緑道の西側の起点となる約200mの街路樹空間を整備しました。街路樹空間には多重列植の木々が心地よい緑陰をつくり出し、この場所ならではの街のイメージを形成します。ソメイヨシノの並木道は、新たなエリアのお花見スポットとしてぎわっています。

また、2025年には、国土交通省が運用する優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)において最高段階評価「★★★」で第1号認定されました。気候変動対策や生物多様性の確保をはじめとする多様な取り組みが総合的に評価されました。特にWell-beingの向上に向けた緑地を活かした参加型イベントが、地域とのつながりを生み出す取り組みとして注目を受けました。

DEVELOPMENT CONCEPT(赤坂インターシティAIR公式サイト) [□](#)

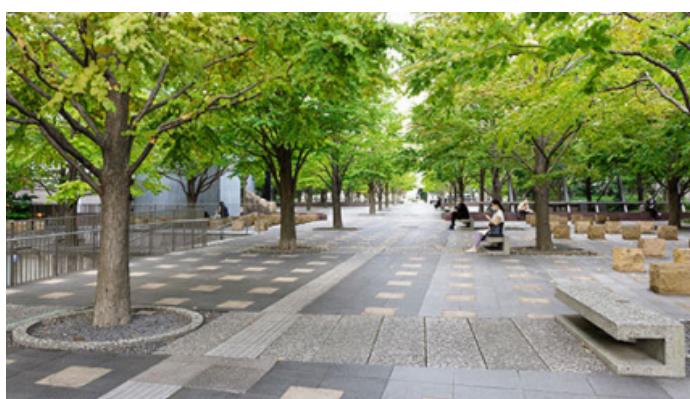


品川セントラルガーデン

品川セントラルガーデンは品川インターシティと一体的に整備した幅約45m、長さ約400m、面積約18,000m²の広大なオープンスペースです。品川セントラルガーデンの基本テーマはみちもり広場で、「みち(道)空間」とは、人と人とが直面してコミュニケーションをとる広場型ではなく、そぞろ歩きの合間、買い物の合間に好きな場所に立ち寄れる区間を意味し、「もり(杜)空間」とは、人と人とが自然を介して出会う心休まる空間を意味しています。敷地内にはビル風を緩和するための高木樹木が約290本植樹されており、高木の列の間には低木、地被類が植えられています。また敷地内には品川の自然をテーマにした7つのフォリー(造形物)と4つの水景が設けられており、都心のオフィスエリアでは最大級の緑豊かな憩いの空間となっています。

また、2024年から都市緑地としての活性化を図る実証実験「FOR REST」を行っています。本実験では什器や芝生、飲食・物販・リラクゼーションなどを設置し、オフィスワーカー、住民、来街者などにとって、品川セントラルガーデンがより身近かつ豊かな都市緑地になるよう、さまざまなコンテンツを提供しています。

品川セントラルガーデン(品川インターシティ公式サイト) [□](#)



屋上・壁面緑化の取組み

日鉄日本橋ビル

屋上や壁面の緑化により、ヒートアイランド現象の緩和や、外気負荷の低減による省エネルギー化に加え、美しく潤いのある都市空間の形成にも貢献しています。



日鉄日本橋ビル壁面緑化

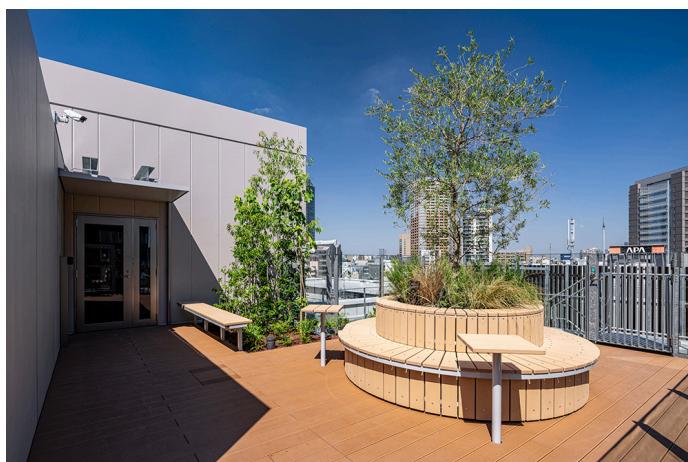


日鉄日本橋ビル屋上緑化

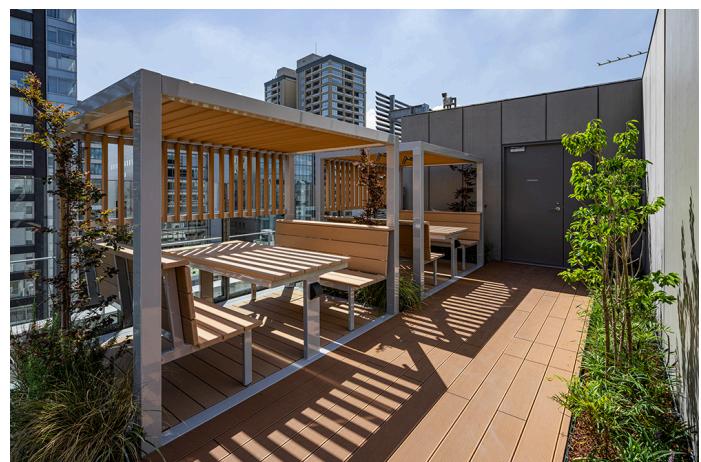
BIZCORE飯田橋

当社が手掛けるオフィスビルのBIZCORE飯田橋の屋上庭園では、「GREEN CIRCULATION PROJECT(緑の循環プロジェクト)」の一環として、別の当社開発敷地に自生していた樹木を伐採せずに移植しています。また、ワーカーのランチタイムや気分転換に利用可能なベンチやパーゴラなどの多彩な家具を設置しています。

既存樹木を起点に緑を循環させる「GREEN CIRCULATION PROJECT(緑の循環プロジェクト)」[□](#)



屋上庭園(シンボルツリー)



屋上庭園(パーゴラ)

リビオメゾン大岡山

当社のマンションブランド「リビオ」の賃貸マンションシリーズ初の木造賃貸マンションであるリビオメゾン大岡山では、建物緑化の新たな試みとして、屋上に草屋根テラスを設けています。草屋根で覆われる部分は、植物の蒸散効果による、天井側にこもりがちな暑さの軽減や、冬の冷気が直接屋根に触れないことによる屋外環境の室内への影響を小さくするなど、ZEH-M Orientedの断熱性能と合わせた省エネルギー効果が見込めます。また、自然を感じながらリモートワークなどが行える場としても活用できるよう、居住者向けにベンチや通信環境なども備えています。

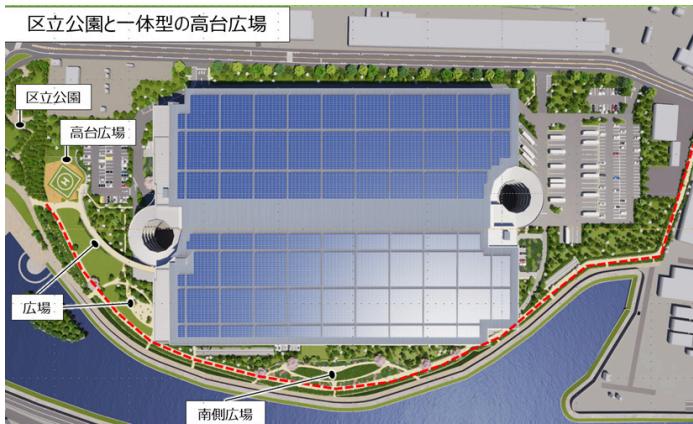


草屋根テラス

物流拠点での緑化の取組み

MFLP・LOGIFRONT東京板橋

地域住民に開放された高台広場、貫通通路【約9,000m²・敷地10%相当】と緑地空間として約15,000m²を整備し、地域の住民に憩いの場を提供します。



MFLP・LOGIFRONT東京板橋

■ TCFD 提言に基づく情報開示

ガバナンス

当社グループでは、サステナビリティ経営のいっそうの強化・推進を図るために、2024年1月に社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しました。また、各本部の事業・業務において、サステナビリティを実現するための取組みを推進する役割を担う、サステナビリティ推進責任者と推進リーダーを任命しました。サステナビリティ委員会は、原則半期に1回以上開催し、社長・副社長・常勤取締役・役員執行役員および各本部のサステナビリティ推進責任者を常任メンバーとしています。サステナビリティ委員会はサステナビリティへの取組みに関する重要事項について審議・報告しており、気候変動に関する事項につきましても同委員会で審議しています。サステナビリティ委員会での審議・報告事項は取締役会に付議・報告し、取締役会が監督する体制としています。サステナビリティ委員会の事務局は当社企画本部経営企画部サステナビリティ推進室が担当しており、同室は、当社グループにおける気候変動を含むサステナビリティの取組みを全社で推進する機能も担っています。

サステナビリティ推進体制

ガバナンス体制



戦略

当社はシナリオ分析(後述)を通じ、当社に関する気候変動リスク・機会について、将来に及ぼす潜在的な財務的影響を検討しています。その定性的な概要は以下の通りです。なお、青字となっているものがプラスの影響を意味します。

区分	内容	1.5~2°Cシナリオ 財務的影響		4°Cシナリオ 財務的影響	
		中期	長期	中期	長期
移行リスク	非グリーンビル認証物件の賃料・稼働率下落	中	-	-	-
	非ZEB物件の賃料・稼働率下落	-	中	-	-
	自社GHG排出量(成り行き)に係る炭素税負担	大	大	小	小
	電気代の高騰	小	小	小	小
	炭素税賦課による原材料高騰分の負担額	中	大	小	小
物理的リスク	洪水による直接損害(修繕費)	小	小	小	小
	洪水による間接損害(営業停止による収入減少)	小	小	小	小

区分	内容	1.5~2°Cシナリオ 財務的影響		4°Cシナリオ 財務的影響	
		中期	長期	中期	長期
リスク	高潮による直接損害(修繕費)	小	小	小	小
	高潮による間接損害(営業停止による収入減少)	小	小	小	小
	保険料上昇コスト	小	小	小	小
	気温上昇による冷房コストの増加	小	小	小	小
機会	グリーンビル認証物件の賃料・稼働率上昇	中	-	-	-
	グリーンビル認証取得コスト	小	小	小	小
	ZEB Ready 物件の賃料・稼働率上昇	中	大	-	-
	ZEB Ready 化推進に伴う減価償却費増加額	小	小	小	小
	ZEH 推進に伴う収益増加	大	大	中	中
	ZEH 推進に伴うコスト	小	小	小	小
	再エネ導入に伴う炭素税負担減少効果	中	大	小	小
	再エネ切替に伴うコスト	小	小	小	小

上記のリスク・機会の評価は、当社グループにて実施したシナリオ分析に基づいています。シナリオ分析の概要は以下の通りです。

1.5~2°Cシナリオ：パリ協定を受け、各国がネットゼロに向けた長期戦略を策定し低炭素社会への実現に向けて取り組み、産業革命以降の気温上昇を1.5~2°Cに抑えるシナリオです。炭素税の導入、ZEB/ZEH物件に対する顧客ニーズの上昇などを前提とし、上述のリスク・機会などについて財務影響額を中期(2030年)・長期(2050年)にわたり想定しています。

【参照したシナリオ】

- IEA Net Zero Emissions by 2050 Scenario：炭素税の見通し
- IEA Announced Pledges Scenario：業界全体のZEB／ZEH進捗の見通し
- NGFS Net Zero 2050 scenario：電力価格推移、洪水発生確率、平均気温上昇の見通し

4°Cシナリオ：低炭素社会への移行が進まず、企業活動や社会活動における化石燃料の使用が継続或いは加速し、産業革命以降の気温上昇が4°C以上となる結果、気候関連災害が頻発化・激甚化するシナリオです。洪水をはじめとする自然災害の頻発、気温上昇による冷房料金の高騰などを前提とし、財務影響額を算定しましたが、算定の結果、物理的リスクが当社グループに及ぼす財務影響額は中・長期においても重要でないと想定しています。

【参照したシナリオ】

- NGFS Current Policies Scenario：電力価格推移、洪水発生確率、平均気温上昇の見通し

この結果を踏まえ、将来にわたり当社としての観点から重要と考えるものは以下の通りです。

移行リスク
リスク
<ul style="list-style-type: none"> 非ZEB物件の賃料・稼働率下落 自社GHG排出に伴う炭素税負担の増加機会
機会
<ul style="list-style-type: none"> ZEB Ready物件の賃料・稼働率上昇 ZEH推進に伴う収益 再生可能エネルギーの活用による炭素税負担の削減

これらのリスク・機会を踏まえ、当社は以下のような気候変動対応戦略を推進しています。

移行リスクまたは機会	概要
戦略1 新築オフィス・物流施設などにおけるZEB Ready化の推進	リスク 非ZEB物件の賃料・稼働率下落 機会 ZEB Ready物件の賃料・稼働率上昇

	移行リスクまたは機会	概要
	昇	
戦略2 当社販売住宅物件の全件 ZEH 化の実現	機会 ZEH 推進に伴う収益に対応	エネルギー価格や電気料金の高騰や税制上の優遇といった環境下、ZEH物件のような高性能の住宅への市場のニーズは高まっています。当社グループでは、2024年度以降に当社グループが設計・販売を手掛けるマンションなどの住宅物件においては、全件ZEH水準達成を目標として取り組んでいます。
戦略3 再生可能エネルギー由来の電力の導入推進	リスク 自社GHG排出に伴う炭素税負担の増加 機会 再生可能エネルギーの活用による炭素税負担の削減	2023年5月にGX推進法が国会で成立し、今後10年間で20兆円のGX経済移行債を発行することが可能となり、また、当該GX経済移行債を2050年までに償還する財源として、化石燃料輸入事業者が化石燃料賦課金（炭素賦課金）を支払う制度を日本政府が2028年度から導入することとなりました。 日本における炭素税の制度導入が見えてきた環境下、当社グループは自社物件・オフィス賃貸物件における再生可能エネルギー由来の電力の推進を進めており、当該再エネ化により2030年までにGHG排出量(Scope1,2)について60%削減(2020年度比)、2050年までに自社GHG排出量のネットゼロ達成を目標として取り組んでいます。

リスク管理

当社グループのサステナビリティに関する重要課題に関連するリスク・機会については、当社企画本部経営企画部サステナビリティ推進室が中心となってリスク・機会を識別・評価し、サステナビリティ委員会で審議のうえ取締役会に報告することでリスクをモニタリングする体制としています。

指標／目標

当社は、「地球環境への配慮」を重要なサステナビリティ課題の一つとして認識し、以下の指標と目標値を設定し、取組みを進めています。

- 「戦略 1. 新築オフィス・物流施設などにおけるZEB Ready化の推進」関連の指標と目標

当社グループでは、2024年度以降に当社グループが主に設計を担うオフィスビルにおいて、全件ZEB Readyを達成することを目標としています。当該目標の達成に向けた準備を進めるとともに、今後、実際の達成状況をモニタリングしていく予定です。

- 「戦略 2. 当社販売住宅物件の全件ZEH化の実現」関連の指標と目標

当社グループでは、2024年度以降に当社グループが設計・販売を手掛けるマンションなどの住宅物件においては、全件ZEH水準達成を目標として取り組んでいます。当該目標の達成に向けた準備を進めるとともに、今後、実際の達成状況をモニタリングしていく予定です。

- 「戦略 3. 再生可能エネルギー由来の電力の導入推進」関連の指標と目標

当社グループでは、当社グループが保有し電力需給契約を締結している物件を中心に、再生可能エネルギー由来の電力導入のロードマップを作成し、導入を推進していくことで2030年までに再生可能エネルギー由来の電力の利用比率を100%することを目標に掲げています。当該取組みにより、2030年までにGHG排出量(Scope1,2)の60%を削減(2020年度比)し、2050年までにネットゼロの達成を目標としています。

(単位:t-CO₂e)

指標	目標値	実績値	
		2023年度	
戦略1	オフィスビルのZEB Ready水準の達成	2024年度以降に当社グループが主に設計を担う全オフィスビルにおける達成	対応中
戦略2	住宅物件のZEH水準達成	2024年度以降に当社グループが設計・販売を手掛けるマンションなどの全住宅物件における達成	対応中
戦略3	GHG排出量(Scope1+2)		29,551
	Scope1	2030年度60%削減(2020年度比)	2050年度ネットゼロ達成
	Scope2(マーケット基準)		9,538
			20,012

【参考】2023年度のScope2(ロケーション基準)は44,278t-CO₂e

上記目標の達成に向け、ロードマップに基づく取組みを推進するとともに、今後、実際の達成状況をモニタリングしていく予定です。

■ 生物多様性の保全

当社グループは、人と自然、社会がともに豊かになる未来を目指し、「生物多様性方針」を定め、生物多様性保全の取組みを進めていきます。

生物多様性方針

日鉄興和不動産グループは、「人と向き合い、街をつくる。」を企業理念として掲げ事業活動を行っています。当社グループの事業およびサプライチェーンにおいては、生物多様性や生態系の機能及びサービスに依存し、また影響を与えています。

生物多様性の損失は事業環境やステークホルダーの生活環境を悪化させるリスクである一方、生物多様性の保全・回復の取組みは当社成長の機会であると考えており、生物多様性への影響に対する取組みは重要な経営課題として認識しています。こうしたことから、生物多様性に関する課題に対し、事業活動を通じて当社グループ全体で取り組むために、本方針を策定しました。

方針

1. 当社グループは生物多様性が事業活動に欠かせない重要な基盤であることを認識し、その保全と持続可能な利用に努めます。
2. 当社グループはお客さま、取引先、地域社会などと協働し、事業活動や社会貢献活動を通じ生物多様性へのマイナスの影響を回避または軽減するとともに、プラスの影響を拡大するための取組みを推進します。
3. 気候変動対応や資源循環型経営の推進などの他のサステナビリティに関する課題と統合的に生物多様性に関する課題の解決を目指します。
4. 自然との共生、調和を意識した不動産開発・運営・管理を行い、そこに住み働く人々に、そして地域や社会に貢献する街づくりを目指します。
5. 生物多様性に関する社員の意識向上に努めるとともに、適切な情報開示やステークホルダーとのコミュニケーションを通じ、生物多様性を育む社会づくりに貢献します。

制定：2025年4月1日

日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長 三輪 正浩

取組み

都市における生物多様性の保全 「赤坂インターシティAIR」

超高層建築物が立ち並ぶ赤坂・虎ノ門エリアにおいて、約5,000m²（緑化率50%以上）の広大な緑地を創出する赤坂インターシティAIR。江戸時代の庶民の憩いの場であった、ため池のほとりの継承・再生をコンセプトとした緑地は、200種類以上の植物を自然に倣った植栽配置で配植し、維持管理に取り組んでいます。また、新虎通りにつながる「赤坂・虎ノ門緑道」の一部を成す約200mの街路樹空間を整備しており、敷地内ではメジロ、シジュウカラ、ヤマガラ、ヒヨドリ、ジョウビタキといった野鳥が観察されるなど、多様な生き物のすみかを提供しています。

都市における生態系ネットワークの強化を図るこの取組みは、（公財）都市緑化機構が認定するSEGESの「都市のオアシス」に認定されるなど、各方面から高い評価を獲得しています。さらに、2025年3月には、国土交通省が創設した優良な緑地確保の取組みを評価・認定する「優良緑地確保計画認定制度(TSUNAG)」の初回認定において、最上位ランクとなるトリプルスターを取得しました。

DEVELOPMENT CONCEPT(赤坂インターシティAIR公式サイト) [□](#)

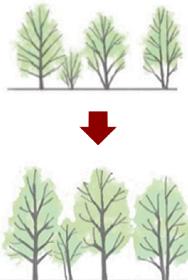
自然の樹林

個性的に枝を伸ばす木々
お互いに譲り合って調和する姿



一般的な造園管理樹木

端正な樹形の木々
干渉しないよう切り詰めて管理



赤坂インターシティAIRのみどり

自然に倣った配植

●植栽時点

自然樹形を活かすため、
原則として、刈込、切りつめ
剪定は行わない

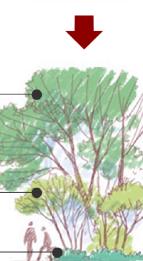


●将来象

高木は将来形を想定し、
隣り合う木々との共存を助
けるように枝抜き剪定する

ツツジなどの低木は本来の
樹形（樹高2-3m）となる
よう生長させる。樹種間の
生育に応じて移植も行う

樹林下の環境変化に応じて
地被類を移動



赤坂インターシティAIR外観



緑化ガイドライン「LIVIO GREEN ACT.」の策定

当社のマンションブランド「リビオ」では、生物多様性を育み、持続可能な社会へ導くためのランドスケープのあり方を基準化した独自の緑のガイドライン「LIVIO GREEN ACT.」を定めています。自然がもたらす心地良い暮らしと循環型社会への貢献を目指し、敷地内の植物の葉の先端から根に至るまで、建物の土壌から屋上に至るまで緑化に努めます。

1	生物多様性向上に貢献しよう
2	将来に誇れるみどり環境を作ろう
3	地域の魅力向上につながる景観づくりをしよう
4	地域環境の改善・向上に努めよう
5	防災、減災対策に取り組もう
6	省エネ、自然エネルギーの活用を図ろう
7	コミュニティの活性化を図ろう
8	環境学習の場を提供しよう

当社は自然環境や生物多様性に配慮した不動産開発に取り組んでいます。2023年竣工のグランリビオ浜田山では、「次世代に受け継がれる住まい」をコンセプトに、既存樹木の活用などを盛り込んだランドスケープ計画を立案・実践しました。緑に囲まれた企業寮跡地を活用した本物件は元々、周辺の緑地との調和が図られ、地域住民に親しまれてきました。動植物も豊富で、開発の際には緑溢れる景観の保全、自然とのさらなる調和を視野に半径2km圏内で「生物多様性ポテンシャル調査」を実施しました。調査結果を踏まえ、敷地内の既存樹木(ヤマボウシ3本、ヤマモモ1本)の保全・再継承、シラカシやクヌギ等の植栽により周辺に生息する鳥や蝶が飛来できるようにする措置などを決定し、在来種90%以上の「いきものと暮らす庭」の実現を目指しました。一連の取組みにより、本物件はそれぞれ生物多様性への配慮、環境と地域への貢献を評価するABINC認証、SEGES認定を、分譲マンションとして初めて同時に取得し、その後も複数の物件で認証を取得しています。引き続き自然との共生、調和を意識した不動産開発・運営・管理を実践し、環境保全、地域社会に寄与する街づくりを推進していきます。

その他の主な認証取得物件

物件名	竣工予定	取得認証
リビオ光が丘ガーデンズ	2026年4月	ABINC認証
リビオタワー品川	2026年5月	ABINC認証、SEGES認定
リビオシティ文京小石川	2026年11月	ABINC認証、SEGES認定

ABINCの取得実績  SEGESの取得実績 



グランリビオ浜田山中庭



中庭の巣箱で見かけたシジュウカラ



中庭で見かけたニホンカナヘビ

既存樹木を起点に緑を循環させる「GREEN CIRCULATION PROJECT(緑の循環プロジェクト)」

当社は、「LIVIO GREEN ACT.」に基づく活動の一環として、「GREEN CIRCULATION PROJECT(緑の循環プロジェクト)」(以下、本プロジェクト)に取り組んでいます。これまで地域に潤いをもたらしてきた樹木が、当社の事業活動により伐採を余儀なくされてきた現状が少なからずありました。本プロジェクトはこうした現状の改善のため、千葉市内にあるリビオの圃場で一時的に管理した樹木を自敷地に戻したり、他のプロジェクトに植樹するなど、木を木のままに活用するしくみで、個々の開発プロジェクトを横断して取り組んでいます。

リビオ光が丘ガーデンズ(2026年4月竣工予定)では、計画地に元々植えられていた既存樹の約20本を圃場へ移植し、そのうちの6種(ブンギニストウヒ、シマサルスベリ、サルスベリ、キンモクセイ、カリン、ハウチワカエデ)をリビオ光が丘ガーデンズの植栽として再活用します。

移植に適さない樹木は製材・再資源化・イベント活用などでアップサイクルし、入居者の皆さまや地域の皆さまにも土地の記憶や地域の歴史を感じていただく機会の創出と、緑の価値の循環を図っています。

既存樹木の再利用を推進する取組みを通して、持続可能な社会づくりに貢献していきます。



既存樹木



現地保存



現地利用



移植



現地利用



他物件へ提供



寄付／売却



伐採（保存に適さない樹木）



製材化（家具や小物などに製材化）



イベント活用（解体祭入居者イベント等）



移植する樹木を一時的に一括管理するリビオの圃場（千葉市）



リビオ光が丘ガーデンズの開発敷地から樹木を一時移植する作業

■ 安全・安心の確保

基本的な考え方

当社グループは、総合デベロッパーとして街に暮らす人、働く人、訪れる人の安全で安心な暮らしを確保することが使命であると考え、地震や自然災害に強く、安全で安心に暮らせる強靭な街づくりを重要課題として特定しています。レジリエントな不動産開発や老朽化不動産の再生による地震などの自然災害に耐えうる都市基盤の整備に加え、運営・管理面での品質の維持・向上により、都市の防災機能の確保・向上に取り組みます。

重要課題

地震や自然災害に強く、安全で安心に暮らせる強靭な街づくり

推進体制

サステナビリティ推進体制



取組み施策

重点取組み	取組み施策
» 災害時の安全・安心を確保	<ul style="list-style-type: none">・オフィスビル・分譲マンション・物流施設における防災対策の推進・訓練強化やグループ連携によるBCP対応の高度化
» レジリエントな不動産開発	<ul style="list-style-type: none">・災害時の安全性向上に関する独自の設計標準などの策定・運用・災害の発生を考慮した事業化判断
» 老朽化した不動産ストックの活用・再構築	<ul style="list-style-type: none">・市街地再開発による災害に強い街づくり・マンション再生による安全・安心な住環境の整備
» 運営・管理における安全・安心品質の向上	<ul style="list-style-type: none">・管理会社と連携した安全点検などの確実・適切な実施・管理会社と連携した設計段階からの管理面を考慮した計画づくりとアフターサービスの実施

■ 災害時の安全・安心を確保

基本的な考え方

当社グループでは、昨今頻発・甚大化している異常気象や地震などの自然災害発生時にも建物を利用される皆さまの命や生活、財産を守ることを第一に、防災力の向上を目指しています。Webサービスを活用した入居者への情報やサービス提供を通じた防災意識の向上などのソフト面、防災対応機能を付帯する物件の推進などのハード面の両側面からの施策に取り組んでいきます。また、事業継続計画(以下、BCP: Business Continuity Plan)を策定、実施体制の構築を行い、万が一の時もその影響を最小限に抑え、生活や事業を継続できるよう防災に取り組みます。

オフィスビル、分譲マンション、物流施設などにおける防災対策の推進

オフィスビルにおけるBCPおよび安全対策の取組み

当社の所有・管理するビルでは、発災時のテナント様や来場者様の安全・安心を確保するため、BCPや安全対策の取組みを推進しています。

建物被害調査や建物への駆け付け対応などの各種マニュアルを整備し、発災時の行動指針や実施手順を定め、災害発生時には「事業本部災害対策本部」を設置して災害対応を行います。

1) オフィスビルに係るBCP訓練

- BCP定期訓練

ビル管理を担う日鉄興和不動産ファシリティーズ(株)と連携し、災害発生から災害対策本部の設置、各ビルの被害状況の収集まで円滑に行えるよう訓練を実施しています。

- 帰宅困難者受け入れ訓練(年1回)

赤坂インターシティAIRと品川インターシティでは、災害等発生時に外部帰宅困難者の受け入れ協定を行政(港区)と締結しています。帰宅困難者発生時の受け入れ対応についても訓練を実施しています。

- 体験型防災訓練(年1回)

消防署と連携し、テナント様や周辺地域の方にも参加いただく体験型防災訓練を実施し防災意識の啓発に取り組んでいます。2024年12月は赤坂インターシティAIRにおいて体験型防災訓練を開催しました。

2) 建物の被災状況確認システム導入

- 被災度判定システムの導入

被災時に建物の安全性を把握し、建物利用者の避難指示や建物の継続使用の判断に活用

- 遠隔監視システムの導入

ビルの警報系信号や設備運転状況を遠隔で把握し、被災時に効率的にビルの状況を把握することに活用

- 非常呼集システム

当社社員による各ビルへの駆けつけ対応可否確認と各ビルの被害状況を集約し、ビルへの駆け付け対応に活用

3) 災害備蓄品の確保

各ビルでは3日間滞留可能な災害備蓄品を確保しています。

4) 設備面の安全対策

- 安全パトロール

当社のビルを利用する全ての人々(テナント様、来場者様、管理/清掃員・点検業者など)を対象として、転倒などの危険を及ぼす可能性がある箇所の有無を定期的に調査し、対策を実施しています。

- 浸水対策

当社のビルの浸水リスク対策として、ハザードマップと各ビルの所在地を照合して浸水リスクを確認しています。2022年には当社ビル26件に簡易防潮板、簡易土のう、排水ポンプ、LED作業灯などを配備しました。

- 地震対策

当社のビルそれぞれの耐震性能を確認し、旧耐震物件には新耐震基準への適合を推進しています。また、地震時に崩落すると大きな被害が懸念される特定天井※は落下防止措置を推進しています。

※ 特定天井とは、高さ6m以上、面積200m²以上、重量2kg/m²以上の天井を示す

分譲マンションにおける防災意識を高めるWebサービスの開発

当社では2021年12月以降、リビオシリーズ※1の入居者様に災害時の備えとして防災グッズを配布してきましたが、2022年3月より入居者専用Webサービス「myLIVIO(マイリビオ)」の提供を開始し、防災の準備をサポートするサービスの拡充を行いました。

「myLIVIO」では、協力会社が提供するサービスを利用して気軽に防災グッズを追加購入できるようにし、併せて居住地域の防災情報^{※2}を簡単に確認できる機能も整備しました。また、これまでサービス対象物件を新築分譲マンションとしてきましたが、既分譲マンションのうち日鉄興和不動産コミュニティ(株)が管理する物件^{※3}にも対象を広げて提供を開始しました。本Webサービスは、今後も入居者のニーズに応えて継続的なサービスの開発・提供を進めていきます。



※1 当社が開発し日鉄興和不動産コミュニティ(株)が管理する、2021年12月以降に引き渡しを行う単独事業の全物件を対象とし、共同事業の物件は物件ごとに導入有無を決定

※2 当社が独自に調査したものであり、行政が公表する最新の情報とは異なる場合があります

※3 当社が開発しグループ会社の日鉄興和不動産コミュニティ(株)が管理する首都圏、関西圏、九州圏の分譲マンション

物流施設における地域の防災力向上への貢献

日本製鉄の工場跡地における再開発「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」(2024年9月竣工)において、当社と共同事業者である三井不動産株式会社は、2023年1月に、板橋区、ヤマト運輸株式会社と「災害時等における防災施設整備等に関する4者基本合意書」を締結しました。板橋区により、河川氾濫時における地域防災拠点としての協力要請を受け、水害に強い安心・安全な街づくりの実現に向けて、緊急着陸用のヘリポートとしても活用可能な高台広場や、地域住民1,000人を収容可能な緊急一時避難場所や避難路を整備しました。建物内には、地震等災害時を想定した「板橋区災害時配送ステーション」を設置しており、備蓄倉庫飲料水や非常食、備品等さまざまな必需品を保管するなど、全国で初めて、官民連携の高台街づくりを実施しています。当社は街づくりを通じ、地域防災に貢献していきます。



BCP対応

当社は、自然災害や不測の災害に遭遇した場合にあっても、災害対応を行い、事業を継続させることにより、当社の社会的責任を果たすことを目的としてBCPを策定しています。一定基準を超える災害発生あるいは災害の発生が高い確度で予見された場合はBCPを発動し、「全社対策本部」および当社各事業本部を単位とする「各事業本部対策本部」を立ち上げ、事業継続体制に移行し、社員の安否状況の確認や被害状況把握といった初動対応や当社物件の災害対応、帰宅困難者対応などの事業継続対応を遂行します。

また、今後も社会的責任を果たすため、社会や事業環境の変化を踏まえ、様々な状況に自律的に対応すべく、BCPの実効性向上に向けた取組みを進めていきます。

防災訓練の実施

当社では、年に1回「全社BCP訓練」を実施し、指揮命令系統、役割分担、情報収集・伝達、安否確認などの方法を確認しています。

2024年度は、2025年1月29日に都心南部直下地震を想定した総合的なBCP訓練を実施しました。また、災害発生時における対応力の向上に向け、年間を通して以下のような訓練や研修を実施しています。

主な取組み

- 東京都の最新の被害想定情報から、一般電話とインターネットの通信不良を想定し、災害時優先電話を使用
- 当社社員が本社から管理物件へ徒歩や自転車で駆け付け、物件の被災状況を確認する訓練
- 状況報告会議などはリモートとリアルのハイブリッドで開催
- 電話会議システムを利用した事前予告無しでの訓練
- 災害発生を模擬的に体験できるシミュレーション訓練

災害時の電力確保・通信維持に向けた備え

当社では災害時の電力確保を目的に、非常用蓄電池を全社員に貸与しています。停電時でもスマートフォンやPCの充電が可能となり、安否確認や業務継続に活用されています。また、一部事業所には衛星通信サービス「Starlink(スターリンク)」を導入しています。災害時に一般通信網が遮断された場合でも、インターネット接続を維持し、迅速な情報共有と業務継続を可能にします。

レジリエントな不動産開発

基本的な考え方

当社では、昨今頻発・甚大化している異常気象や地震などの自然災害発生時にも建物を利用される皆さまの命や生活、財産を守ることを第一に、災害に強いレジリエントな不動産の開発を推進しています。

取組み

性能・品質の維持・向上に関する独自の設計標準など・マニュアルなどの策定・運用

当社のマンション開発では、安全面などの性能・品質の維持・向上を目的として、建築基準法や消防法などの基準に加えて、長年築き上げてきた知識や経験を基に構成された当社独自の設計・施工標準を策定・運用しています。当社の品質管理チームを中心とした図面検査や現場検査など、企画・設計～竣工・引き渡しまで一貫した品質管理体制を整備しています。また、お客様からの申し出やご意見を当社内各部門に共有することで、より高品質なマンションの開発へと活かしています。

また、中規模ハイグレードオフィスのBIZCORE開発でも、設計・施工標準を策定し、耐震や浸水防止の安全・安心にかかる基準、非常用電源の供給容量や災害用防災備蓄倉庫設置などのBCPにかかる基準を定め、性能・品質の維持・向上に努めています。

LIVIO for Life

人生のために高品質な住まいを。

今も未来も豊かに暮らしつづける高品質な住まいであるために。
リビオは、「つくるとき」と「くらすとき」、2つの品質の維持・向上に努めます。

「つくるとき品質」

「くらすとき品質」



マンション事業における品質管理の取組み

災害の発生を考慮した事業化判断

不動産開発にかかる用地取得や事業化判断では、ハザードマップなどにより洪水や浸水、液状化などの災害リスクについて調査を行っています。それらの災害リスク度合いに応じて、防潮板設置等による浸水対策、浸水などを考慮した電気設備や駐車場の配置計画など、必要な対策を講じています。

■ 老朽化した不動産ストックの活用・再構築

基本的な考え方

当社はこれまで、業界に先駆けて都市やマンションが抱える課題と向き合い、さまざまな再開発事業やマンション再生事業を手がけてきました。安全・安心な住まいの提案はもちろん、再開発組合やマンション建替え組合の運営支援、資金調達支援、施設建築物の設計協力、商業テナントの誘致、管理運営計画の作成支援やコストの低減、竣工後の管理・運営に至るまで、事業当初から地域やお住まいの方と一緒に街の未来を考えています。今後も培ってきたノウハウを活かし、老朽化した不動産ストックの活用・再構築を図ることで、街への誇りや愛着の醸成が育まれる都市へと生まれ変わる「エリア価値の創造」に貢献していきます。

市街地再開発事業 

マンション再生事業 

市街地再開発による災害に強い街づくり

進行中の主なプロジェクト

■ 赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業(2028年度竣工予定)

当社は、赤坂七丁目2番地区市街地再開発組合の参加組合員の一員として、「赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業」を推進しています。

本事業では、高橋是清翁記念公園に隣接する約1.2haの区域を対象に、老朽化した旧耐震基準のマンション3棟や独立家屋の土地活用など地区全体の共通課題解決とともに、都市基盤の整備に合わせて、多様なライフスタイルに対応した居住機能やオフィス機能、および周辺エリアに不足している生活利便施設等を導入予定です。

本事業の特徴

- 区画道路の拡幅整備および電線類の地中化など都市基盤整備による防災機能の強化
- 高低差のある地形に考慮したバリアフリー動線の整備
- 高橋是清翁公園と一体となる緑地(緑道)および広場を新たに整備し「緑のネットワーク」を形成



■ 築地二丁目地区第一種市街地再開発事業(2029年度竣工予定)

築地地区は、高い交通利便性のもと旧築地市場を核に日本の食文化の発信拠点として発展してきたまちであり、ビジネス拠点・観光地として高いポテンシャルを有しているとともに、旧築地市場跡地における「築地地区まちづくり事業※1」、首都高速道路の大規模更新と連携した「築地川アメニティ整備構想※2」など、新たなまちづくりの機運が高まっているエリアです。本事業は、こうした築地地区における先行プロジェクトとして、区域内の既存ビルを解体し、築地駅に直結する新たなオフィス・商業施設等が入居するビルを建設予定です。地下鉄駅を起点とした歩行者ネットワークおよびまちの活気と魅力を高めるにぎわい交流空間を形成します。また、現在の築地地区では希少な、駅直結かつ基準階500坪超のオフィス空間を整備することで、周辺地域の業務機能の向上に貢献していきます。

※1 築地地区まちづくり事業

旧築地市場跡地である中央区築地五丁目および六丁目各地内において、民間の力を最大限に活用して、東京や日本の持続的成長につながるまちづくりを進めていくため、東京都が事業者提案を募集した事業。2024年4月に事業予定者が決定

※2 築地川アメニティ整備構想

首都高速道路都心環状線の築地川区間において、上部を歩行空間として活用し、国際性豊かで多様なライフスタイルを支えるアメニティ空間を創出することを目指す、2019年に中央区より公表された構想

本事業の特徴

- 地下鉄駅を中心とした、歩いて楽しい築地地区のまちづくりを推進
- 街区内外にぎわいや交流を生み、まちの活気と魅力を高める空間を創出
- 駅前に防災機能や緑化空間などを整備し、安心で快適な暮らしやすいまちづくりを推進



新大橋通り沿い地下鉄出入口・駅前広場のイメージ

■ 船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業(2030年度竣工予定)

当社は船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業の参加組合員の一員として、本事業を推進しています。

本事業は、江戸川区の複合文化施設であるタワーホール船堀の北側に面する区域を南北2つの敷地に分け、北側敷地には現在地である江戸川区中央から移転する江戸川区本庁舎(庁舎棟)と、南側敷地には住宅を含む民間棟を建設予定です。

市街地再開発事業の施行により、適正な高度利用や多様な都市機能の集積を図り、日常的な賑わいを創出するとともに、回遊性が高く、駅前にふさわしい拠点の形成を目指します。また、高台まちづくりとして、本事業で整備される庁舎棟・民間棟に加え、隣接する区施設を歩行者デッキで繋ぐことで、防災活動の拠点形成も図ります。

本事業の特徴

- 街区の一体的な土地利用により、多世代・多文化の交流で賑わう共生社会の実現
- あらゆる災害に備えた設計で防災拠点として機能
- 船堀グリーンロードを軸とした安全で快適な歩行者空間の確保
- 船堀街道と一体性のあるみどりのネットワークの創出



これまでの主なプロジェクト

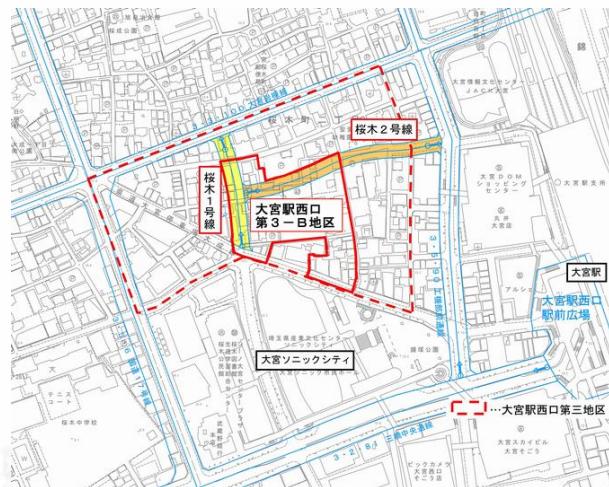
■ 大宮駅西口第3-B地区第一種市街地再開発事業(大宮サクラスクエアとして2024年竣工)

大宮駅周辺地域において、駅前の「ターミナル街区」はさいたま市策定の「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」の東日本の玄関口として、東日本全体の発展をけん引していく街に位置づけられる一方、大宮駅徒歩4分の本地区は木造老朽建築物が多く、緑地などのオープンスペースが不足するとともに、狭い道路が多く日常の交通に支障をきたしており、防災性の向上、土地の有効活用、交通環境の改善が課題となっていました。

当社は、大宮駅西口第3-B地区市街地再開発組合の参加組合員の一員として事業に参画し、住宅・商業・業務機能、防災機能を一体的に併せ持つ複合用途の施設建築物および道路などの公共施設を整備しました。

本事業の特徴

- 複合用途の施設建築物には、敷地内緑化率20%を確保するなど周辺環境に配慮
- 災害時には帰宅困難者の一時滞在施設として施設の一部スペースを開放するほか、敷地外構部にはかまどベンチや防災トイレを設置するなど、有事の際の防災拠点機能を整備



■ 十条駅西口地区第一種市街地再開発事業(J& TERRACE(ジェイテラス)として2024年竣工)

十条駅西口地区を含む一帯は、東京都防災都市づくり推進計画において「重点整備地域」に位置付けられ、駅や周辺施設利用者のためのゆとりあるスペースが不足しているとともに、道路が狭く、木造住宅の密集地域となっていることから、防災などの面からも早急な改善が必要な地区となっていました。

当社は十条駅西口地区市街地再開発組合の参加組合員の一員として、本事業を推進しました。十条駅周辺市街地の防災性の向上と、駅利用者や地域住民が集い憩う「にぎわいの拠点」を形成することを目的として、市街地再開発事業では、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤を整備し、また、良質な住宅を適切に確保・整備することで、まちの活力と安全性・防災性の向上を目指しました。

本事業の特徴

- 下層部には駅前広場とつながるオープンスペースを確保するとともに、駅前広場に面し商業施設や地域生活を支える公共施設を整備
- 上層部にはタワーマンションを配置し、商業・業務機能と住宅が共存し地域に開かれた空間を創出



2020年5月着工前



2021年10月

マンション再生による安全・安心な住環境の整備

進行中の主なプロジェクト

■「東商センタービル」マンション建替え事業(2027年竣工予定)

当社は、東商センタービルマンション建替組合が施行する「東商センタービルマンション建替事業」における参加組合員の一員として事業に参画しています。

東商センタービルは、隅田川沿いに建つ地上10階・地下1階、事務所、展示場、住宅で構成された複合ビルです。本事業の施行にあたっては、2010年から現建物の老朽化と耐震不安を解消するために建替え検討を開始し、2018年の建替推進決議にて当社は事業協力者に選定されました。

2022年に建替え決議が可決、2023年に本組合の設立や権利変換計画の認可を経て、2024年に地下解体工事を含む本体工事に着手しました。なお、本事業は国土交通省の令和4年度「マンションストック長寿命化等モデル事業※」の採択事業として評価されています。

※ 高経年マンションについて、適正な維持管理および長寿命化に資する改修や建替えを促進するため、先導性の高いマンション再生プロジェクトへの支援事業

本事業の特徴

- にぎわい創出の場となるオープンスペースや緑地を配置することで景観などを含めた市街地環境も整備
- マンション住民以外の地域住民が利用可能な施設を設置し、地域のにぎわい創出を図る
- 本事業と東京都スーパー堤防整備事業との一体推進により、本事業地の地盤を一部かさ上げし、緩傾斜型堤防を整備することで地域の防災性向上に貢献



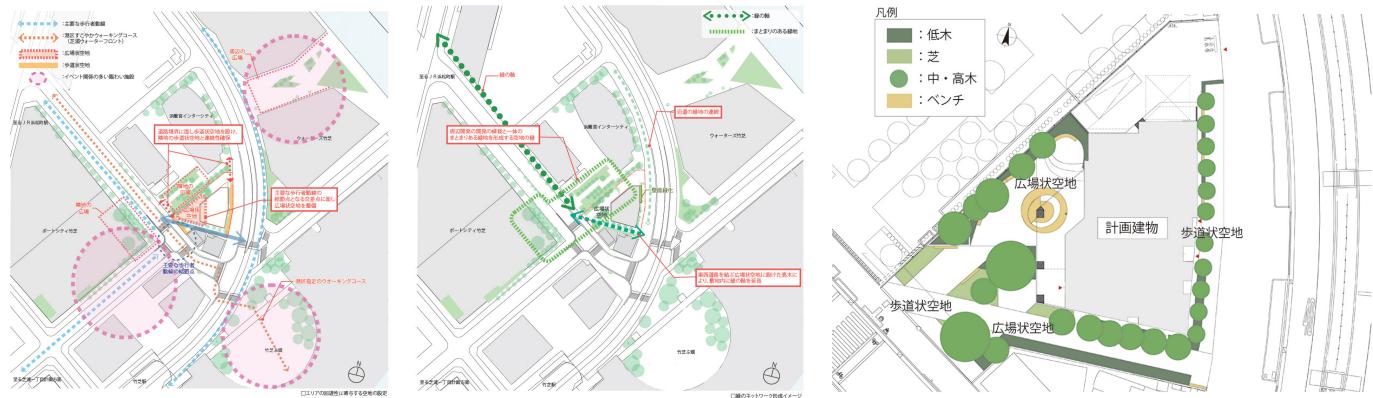
■ 東京自興ビル・国分マンション建替え計画

建て替えの対象となる東京自興ビル・国分マンション(以下、本物件)は、地上13階建て、住戸79戸と事務所2区画からなる複合用途のマンションとして1968年に完成しました。本物件は2011年の東日本大震災を契機に再生検討が開始され、2013年に実施した耐震診断では「地震の振動および衝撃に対して倒壊または崩壊する可能性が高い」との判定を受けました。また、原因不明の漏水や赤水の発生等の給排水設備の劣化が深刻かつ修繕積立金不足により高額の耐震補強等への対応が困難であること等の問題も抱えており、これらを抜本的に解決し、将来にわたり安心安全で快適な居住環境を確保するためには建替えが望ましいと判断され、2023年12月の建替え決議集会で可決承認。権利者全員参加による建替組合の設立に至りました。当社は、検討初動期から建替えのサポートができる体制と実績が評価され2017年に事業協力者として参画し、円滑な建替えを実現する上での多岐にわたる課題解決をサポートしています。

本事業の特徴

- 借地権かつ余剰容積がなく一般設計手法での建替え計画が困難な状況下において、隣地との共同化により建替え敷地を拡大を図り、東京都のマンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度※の許可を取得
- まちの回遊性向上につながる空地や来街者が気軽に利用できる緑豊かな「憩いの場」を整備し、新たな地域貢献の拠点として機能
- 一連の取組みが先導的再生モデルとして独自性、創意工夫が評価され、国土交通省による令和6年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」として採択される

※ 東京都のマンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度：「除却の必要性に係る認定」(耐震性不足の認定)を受けたマンションの建替えで、新しいマンションの計画において公開空地等の整備により防災、環境など総合的に地域への貢献が認められると特定行政庁(港区)が判断した場合に容積率が緩和される



これまでの主なプロジェクト

■ 金王アジアマンション建替え事業(グランリビオ表参道として2024年竣工)

金王アジアマンションは、当時築56年を経過し、耐震性不足、設備配管の老朽化や原因不明の漏水など、建物の不具合が頻発に発生し多くの問題を抱えている状況でした。当社は2015年より事業協力者として参画し、マンション再生の勉強会を開始するとともに、所有者不明住戸の対応や組合員の合意形成、組合員の意向を踏まえた施設計画の検討など、建替えに向けた課題を一つ一つ解消しました。

本事業の特徴

- 建替え後は日鉄興和不動産の最上位ブランド「グランリビオ」へリブランディング
- 緑豊かなアプローチと2つのラウンジを備え、都心にありながら潤いに満ちたレジデンスへ再生



■ 習志野台三街区住宅団地マンション建替え事業(リビオシティ船橋北習志野として2025年竣工)

習志野台三街区住宅団地は1967年の竣工から相応の年数が経過し居住者の高齢化が進む中、耐震性不足に加えエレベーターが設置されていないことや建物・設備の老朽化が進んでいたことなどから「マンション建替え等の円滑化に関する法律」を活用した建替えを実施しました。

本事業の特徴

- 大規模プロジェクトだからこそ実現した広大な中庭(約1,900m²)と充実の共用施設
- 駅前の利便性と穏やかな住環境を享受できる良好な立地
- 令和3年度マンションストック長寿命化等モデル事業に採択(敷地分割を活用し、組合員の仮住まい期間短縮を図り負担軽減を実現。災害時の中庭空間の一般開放、防災備蓄倉庫設置による地域貢献)



建物外観イメージ(建替え後)

中庭テラスイメージ

エントランスラウンジイメージ

■ 運営・管理における安全・安心品質の向上

基本的な考え方

当社グループでは、ビルやマンションなどの運営・管理において、テナント様や居住者さまなどのお客さまにとってのベストパートナーであり続けるべく、継続的な品質の向上・改善に取り組み、お客さまに満足していただけるサービスの提供に努めています。

取組み

管理会社と連携した日常点検や安全点検などの確実・適切な実施

ビルやマンションでは、当社のグループ会社である日鉄興和不動産ファシリティーズ(株)や日鉄興和不動産コミュニティ(株)と連携し、建物設備の日常点検や定期的な安全パトロール等による安全点検を実施しています。

設備管理員が常駐しないビルにおいては、定期的な巡回点検に加え、24時間365日体制の緊急対応により安全・安心を確保しています。2025年には、赤坂インターナショナルAIRでセキュリティロボット「cocobo」を活用した巡回警備も開始しました。また、当社グループの管理会社が常駐管理する基幹建物との連携を図った「エリア管理」体制を推進しています。マンションにおいては、お客様との契約を遵守し、高品質なサービスを提供しているか、インスペクションを実施しています。インスペクション結果を各建設管理責任者と共有し、さらなる品質向上を図っています。

日本初、遠隔操作型小型車による夜間を含めた公道巡回警備開始

管理会社と連携した設計段階からの管理面を考慮した計画作りとアフターサービスの実施

ビルやマンションの開発において、当社グループの管理会社と連携し、設計段階からコンセプトや商品特性・課題などを共有し、管理プランなどを考慮した計画づくり、図面のブラッシュアップを実施しています。また、当社が開発・販売したマンションでは、建物竣工後3ヶ月・1年目・2年目などの定期アフターサービスに加え、日常アフターサービスでも自社直営体制のアフターサービス窓口を設置し、経験と知識豊富な専門スタッフがお客様をサポートしています。

入居後のアフターサービスの取組み例

- 定期アフターサービス(3ヶ月・1年目・2年目など)
- 日常アフターサービス窓口の設置
- 管理組合運営サポート
- 入居者専用webサービス「my LiVIO」
- 長期修繕計画・資金計画
- 美しい住まいの維持
- サービスデスク24

■ 社会変化への対応

基本的な考え方

当社グループは、「社会や働き方の変化、多様な価値観を受け入れ、人々が交わり新たな価値を生み出すことで、誰もが健康で生き生きと暮らせる街づくり」を重要課題として特定しています。イノベーションやダイバーシティ&インクルージョンの取り組みの推進、健康維持・増進に向けた取り組みなどにより新たな価値を創造・提供し、多様な人々が健康で生き生きと暮らしやすい社会の実現に努めます。

重要課題

社会や働き方の変化、多様な価値観を受け入れ、人々が交わり新たな価値を生み出すことで、誰もが健康で生き生きと暮らせる街づくり

推進体制

サステナビリティ推進体制



KPIおよび実績

KPI	2022年度実績	2023年度実績	2024年度		2025年度目標
			目標	実績	
女性採用比率(新卒)	50%	46.2%	30%以上	41.60%	30%以上
女性採用比率(全体)	36.4%	31.0%	20%以上	47.1%	20%以上
障がい者雇用率	2.1%	2.3%	2.3%	2.5%	2.5%
定期健康診断受診率	100%	100%	100%	100%	100%
ストレスチェック受診率	100%	100%	100%	96.4%	100%

※ 対象範囲は、当社単独

取組み施策

重点取組み	取組み施策
➤ イノベーションの推進	<ul style="list-style-type: none">デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進戦略投資枠を利用した投資案件創出、出資先企業との協業ライフスタイルの変化に対応した住宅・オフィスの提供
➤ ダイバーシティ&インクルージョン	<ul style="list-style-type: none">女性活躍の推進ライフイベントと仕事を両立しやすい職場環境の整備障がい者活躍の推進シニア人材雇用の推進LGBTQの取組み推進
➤ 社会構造の変化などを踏まえた土地の再活用によるエリア再生	<ul style="list-style-type: none">工場・社宅跡地などの新用途への開発などによる地域活性化・エリア再生
➤ 健康に働ける職住環境・職場づくり	<ul style="list-style-type: none">健康経営の推進ウェルネスオフィスの推進
➤ 人権の尊重	<ul style="list-style-type: none">人権デューデリジェンス(グループ会社含む)の取組み

■ イノベーションの推進

基本的な考え方

社会やお客さまのニーズ、価値観が多様化する中、当社は、事業領域の拡大・既存事業の差別化・付加価値向上に向けて、当社のアセットやネットワークなどを活用したさまざまな取り組みを行っています。の中でも、人、組織、企業が有機的、複合的に結びつくことで斬新なアイデアやビジネスを生み出すと考え、次世代を担うスタートアップ企業の成長サポートや、他業種との協業に取り組むことでオープンイノベーションを推進しています。

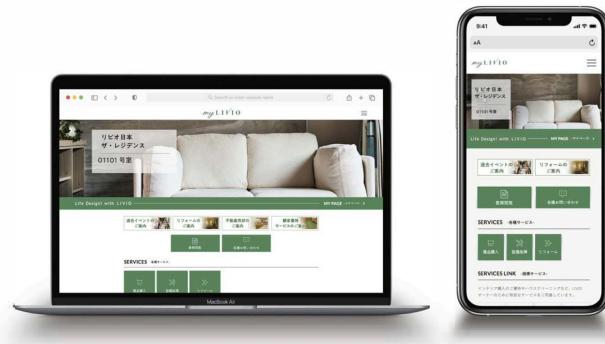
オープンイノベーションへの取り組み

デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進

マンション入居者専用Webサービス「myLIVIO」の導入

近年、Webサービスを活用することが多世代に浸透してきています。当社はより多くのマンション入居者様のサポートができるよう、これまでのスマートフォンアプリの機能を拡張したWebサービスとして「myLIVIO」を開発しました。

主な機能として、住宅設備機器の修理依頼や住宅備品の購入、住まいの売却・購入仲介や住宅ローン借り換えに関する相談サービスへのアクセス機能の他、暮らしに役立つさまざまな提携サービスを優待価格で利用することが可能となります。これまで以上に入居者が求める情報やサービスを広く提供することで、安心で快適な暮らしをサポートすることを目指しています。



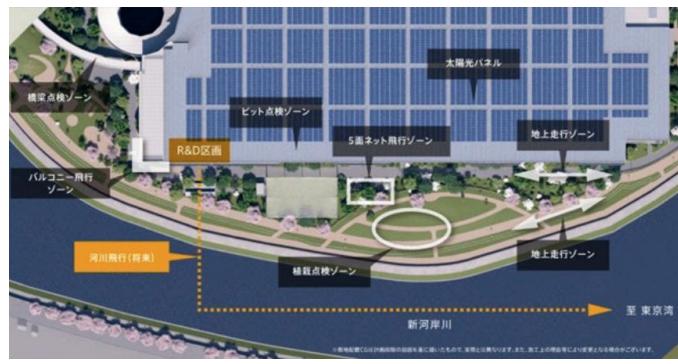
他業種との協働によるオープンイノベーションの推進

「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」に「板橋ドローンフィールド」を開設

当社と共同事業者である三井不動産株式会社による都内最大の街づくり型物流施設MFLP・LOGIFRONT 東京板橋(2024年9月竣工)施設内に、東京都初の物流施設併設型ドローン実証実験の場として「板橋ドローンフィールド」を開設します。

「板橋ドローンフィールド」は、当社と三井不動産株式会社が事業企画・推進、一般社団法人日本UAS産業振興協議会、ブルーイノベーション株式会社が施設監修・運営を担います。東京都23区内に位置しながらも広大な敷地を活かしたドローン飛行用のフィールドを設け、倉庫の一部スペースをドローン事業者などへの賃貸用R&D区画として整備するなど、ドローンによるラストワンマイル配送や災害時の支援物資搬送等の実証実験の場を提供します。

4者は、物流業界や建設業界における「2024年問題」などの労働力不足の課題解決や、昨今の自然災害への対策など、さまざまな社会課題の解決に向けたドローンの利活用について、業界の垣根を越え、スタートアップやアカデミア、公的機関等との連携を図り、ドローン業界全体の産業発展に寄与していくことを目指します。



「板橋ドローンフィールド」施設概要

「UNI-ONE」の活用によりオフィスビル管理業務の負担軽減に貢献

近年、あらゆる業界・業務が人手不足に悩まされています。ビル管理も例外ではなく、当社はグループ会社の品川インターナシティマネジメント株式会社、本田技研工業株式会社(Honda)とともに、2024年11月からオフィスビル管理業務の改善を見据えた実証実験を実施しました。当実証では、東京都品川区の超高層大型複合ビル「品川インターナシティ」にて、Hondaが開発した着座型のモビリティロボット「UNI-ONE」を活用し、オフィスビル内の清掃業務・物流業務における業務効率化の可能性を検証しました。

実証の結果、UNI-ONEに搭乗して一部の作業を行うことで、清掃業務では清掃時間の約25%、1日当たりの歩数の40%を削減できることや、車いすユーザーでも通常清掃業務が実施できることなどを、物流業務では、店舗テナント向けの小物配送が可能で、配送業務1回(約1時間)当たりの歩数を約80%削減できることなどを確認しました。いずれもUNI-ONE導入による作業効率化、作業者負担軽減の効果を立証でき、人手不足をはじめとした業界課題の解消に新たな道筋をつけました。



UNI-ONEを活用した実証実験の様子

食領域での共創を後押しするプロジェクトを続々スタート

当社は複数のパートナー企業とともに、東京都港区の新橋・虎ノ門地区(以下、新虎エリア)にて、小中規模ビルを活用して多様な主体が交流し、食を起点に社会課題解決に挑戦していく環境づくりに取り組んでいます。

その第一歩として、2024年9月にパートナー企業とともに「Sustainable Food Lab」を開設しました。当ラボでは、食にまつわる社会課題解決に挑むスタートアップ企業が集う場として、オープンキッチンスペースとシェアオフィスを設置し、テストマーケティングやポップアップストアの実施、企業間の交流を支援しています。また、2025年1月に食領域のイノベーション創出を街ぐるみで目指す枠組み「Fooda」の立ち上げに参加しています。「Fooda」においては、2025年2月に、その中核施設となる「Sustainable Food Museum」をオープンし、企業や個人、地域住民が交わり、食領域での共創を育む拠点として、資源の保全や食の多様性といった6つの社会課題をテーマに約100社の技術や商品を紹介し、体験・交流イベントなども開催しています。そのほか、当社所有地において、キッチンカーを用いて食イベントを実施する「Sustainable Food Park」などのプロジェクトを展開しています。今後もそれぞれを連動させながら、食を起点としたイノベーションが生まれる土壤を新虎エリアに築いていきます。



「Sustainable Food Lab」1階のキッチンラボ



「Sustainable Food Museum」内観

イノベーションを後押しするコミュニティ「SHINAGAWA HIVE」を発足

当社は旗艦ビルの品川インターナシティが所在する東京都品川のエリアプランディングに注力しており、取組みの一環として2025年4月にイノベーション創出を目指すコミュニティ「SHINAGAWA HIVE」を設立しました。交通の要所として日本の玄関口になっている品川には、先端的なテクノロジー企業が集積しています。当プロジェクトでは、こうした地域特性を土台に、企業の新規事業担当者・R&D担当者を中心としたイノベーターを集結させて相互理解を深められる環境を整備することで、イノベーションが生まれる街としてプランディングし、地域力のさらなる向上を目指します。コミュニティには、国内を代表するテクノロジー企業や新たなアイデア・技術を有するスタートアップが参画しており、当社の運営のもとで定期的にコミュニティイベントを開催して、円滑な知見共有や相互交流を後押しします。併せて、最新のタレントマネジメントシステムを導入し、参加企業の関心・スキルの可視化とそれに伴う技術と需要のマッチングを図るなど、さまざまな施策を通してオープンイノベーションの創出加速につなげています。



投資案件創出、出資先企業との協業

インキュベーションオフィス「SPROUND」

当社は、日米に拠点をおくベンチャーキャピタルDNX Ventures^{※1}との共同事業として、品川インターナシティA棟にシード期を中心としたスタートアップ企業の成長を支援するインキュベーションオフィス「SPROUND^{※2}」を2020年9月より運営しています。

「SPROUND」では「知の還流」をテーマに掲げ、スタートアップの成長加速を支援し、コミュニティ形成を進めてきました。5年間で累計48社・約500名にご利用いただき、70回以上のセミナー・ワークショップ、180回以上の情報交換・交流会を開催しました。卒業したスタートアップは20社を超え、卒業企業を含む利用スタートアップの入居後の資金調達額合計は300億円を突破しました。

世界有数のテクノロジー企業が集積する品川エリアにおいて、スタートアップを起点にイノベーションの潮流を取り込み、更なる品川エリアの活性化を進めています。



セミナー・ワークショップ開催の様子



コミュニティーアイデーのためのランチ会

※1 DNX Ventures は日本に拠点を構え、それぞれのファンドより日本を中心に世界各地のスタートアップへ投資を実行する、投資先もチームもグローバルなファンドです

※2 『SPROUND』は、「芽吹く」という意味の"sprout"と、「循環」という意味の"round"を組み合わせた造語で、スタートアップ企業の成長と、「知の還流」を表現しています

SPROUND [□](#)

業務提携により農業分野でのイノベーションを加速

当社は2024年7月、先端的な営農システムの開発を手掛け国内外で高評価を得ているアグリスタートアップ企業のAGRIST株式会社に出資し、併せて資本業務提携基本合意書を締結しました。農業は不動産業と密接に関連しており、ロボット技術や農地探索力・AIを活用した次世代スマート農業をはじめ、農業テック分野で多角的に取り組む同社と相互にノウハウを共有することで新たな産業創出につながる考えています。かねてから推進するオープンイノベーション創出の取り組みをさらに前進させるためにも、次世代スマート農業をテーマに協業を加速させながら、脱炭素をはじめとする環境問題の解消・土地活用のメニューの拡大や、地方創生等の社会課題解決に寄与していきます。



AGRISTが開発した収穫ロボット

新たなライフスタイルに沿った居住空間の創出

多拠点居住や複数拠点を行き来する新たなライフスタイルの推進のために、2025年4月、当社は株式会社SANUに出資し、資本業務提携基本合意を交わしました。

近年、国内では都市部への人口一極集中と地方の過疎化が大きな社会問題となり、都市からの移住や二地域居住を後押しする政策が国や地方自治体により本格的に進められています。人々のライフスタイルも変化しつつあり、住まいや勤め先以外に複数の拠点を行き来しながら生活するといった新たな暮らし方が今後さらに拡大し、需要も高まっていくと見込まれています。そうした社会背景を踏まえ、このほどシェア別荘市場のリーディングカンパニーであるSANU社との提携に至りました。新しい様態の物件の共同開発、同社が謳う「都市と自然を行き来する」ライフスタイルを都心部で体感できる空間の創出などに取り組み、世の中の変化に沿った新たな住まい方・暮らし方を提案していきます。

SANU

ライフスタイルの変化に対応した住宅・オフィスの提供

「お客様の声をカタチにするマンション」の提供

当社では、ライフスタイルの変化に伴うニーズの変化を捉え、住んでいる方の視点でより便利になるポイントを取り入れたマンションづくりを実現するために、竣工から一定期間を経過した物件に対して、住まいの利用状況や満足度などを把握する入居者様調査を毎年実施しています。本調査で社員が直接お客様から伺う「住まわれてからの気づき」は、エリアやメインターゲットの特性なども考慮したうえで、商品企画へ反映されていきます。2026年竣工予定のリビオ浦安ザ・プレイスでは、家事の中で洗濯の負担が大きいこと、またその負担軽減にガス衣類乾燥機が一助になっていることに着目。収納コンサルティングを行ラインブルーム株式会社と協働し、同社のお片付けコンシェルジュ監修のもと家事動線をより効率化させる「家事クローケ」を開発しました。

物件の特徴

- 洗濯～乾燥の時間短縮を図る、ガス衣類乾燥機の全戸標準設置
- 収納・身支度・テレワークスペースが集約された「マルチデスク付きクロゼット」を実現



「家事クローケ」完成予想イラスト

「ビジネスとウェルネスが融合するオフィス」の提供

"WORK AND WONDER"をカタチにする空間をテーマに6拠点を展開してきた会員制シェアオフィス「WAW」の第7弾として、首都圏有数のターミナル駅・大宮駅からほど近い大型複合施設・大宮サクラスクエア内に「WAW大宮」をオープンしました。ラウンジやカフェスペースを備えたオープンエリアと、セキュリティ万全の会議室やフォンブース、個人／法人に対応した個室オフィスを提供する企業向けのプライベートエリアに加え、サウナ専門の設計事務所が手掛ける本格的なサウナ施設を併設しています。サウナはアイデア交換やリフレッシュミーティングの場所としても利用できます。

物件の特徴

- 首都圏各所に容易にアクセスできる好立地
- 再開発により誕生したシンボリックな商業施設内に位置し顧客接点が生まれやすい
- 併設するサウナ施設がリフレッシュやコミュニケーションの場となり生産性向上に寄与



オープンエリア



サウナ(ロウリュの法則に基づいたフィンランドサウナ)

■ ダイバーシティ & インクルージョン

基本的な考え方

当社では、ダイバーシティ & インクルージョンを重要な経営戦略の一つとして位置付けています。

多様化するお客様のニーズに機動的に対応し、新たな価値を創造し続けるためには、多様な価値観や視点を積極的に取り入れていくことが必要です。

当社では、性別、年齢、国籍、人種、障がいの有無、性的指向、性自認などの多様な個性、能力、価値観を持つ社員が、お互いに信頼と敬意をもってつながり合い、その個性や能力を強みとして発揮できる職場環境を整備するため、人事制度の充実や働き方改革の推進に取り組んでいます。

ダイバーシティ推進のKPI

KPI	2022年度実績	2023年度実績	2024年度		2025年度目標
			目標	実績	
女性採用比率(新卒)	50%	46.2%	30%以上	41.6%	30%以上
女性採用比率(全体)	36.4%	31.0%	20%以上	47.1%	20%以上
障がい者雇用率	2.1%	2.3%	2.3%	2.5%	2.5%

※ 対象範囲は、当社単独

ダイバーシティ推進の変遷

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	
多様な人材の活躍支援	女性	出産・育児との両立支援を主とした取組み (下記)		活躍推進に向けた取組み (女性キャリアアップ支援講座への継続派遣、コース転換・管理職昇格に向けた育成計画の策定・推進、女子学生向け採用イベントの開催など)		● コース転換制度導入		★えるぼし認定		
	障がい者		障がい者採用、活躍支援の取組み (説明会への参加、専門コンサルを通じた定期的な人事面談の実施など)							
	LGBTQ							LGBTQ研修の定期開催	● パートナーシップ制度導入 ● 外部相談窓口設置 ● オリジナルアライグッズの作成・配布	
育児・仕事との両立支援	育児	仕事と出産・育児の両立支援制度整備 (法を上回る休暇／休業／時短勤務制度の導入、利用促進)	● 出産／育児支援制度マニュアル作成	● 仕事と育児の両立支援制度相談窓口設置	育児休業中の社員への定期的な会社情報提供、復職時面談実施		育児休業時の会社PC持ち帰り推奨		育休者への全社e-ラーニング案内 (任意実施)	
									男性社員の育児支援制度利用促進 (個別制度説明、育児休業の一部有給制度周知)	
									★くるみん認定 ★くるみん認定 ★くるみん認定	★くるみん認定
	介護	仕事と介護の両立支援制度整備 (法を上回る休暇／休業／時短勤務制度の導入、利用促進)		● 仕事と介護の両立支援制度相談窓口設置	● 介護支援制度マニュアル作成			介護セミナー／個別相談会の定期開催 (年1回)		
			時間外労働の適正化に向けた取組み (時間外勤務実績の定期還元、勤怠管理に関する管理職研修／全社e-ラーニング、就業管理システムリニューアルなど)							
働き方改革		年次有給休暇取得促進の取組み (有休取得日数の分布還元、夏季／年末年始／GWの連続休暇取得呼びかけ)	● 多様な価値観に対応した休暇制度の導入 (積立休暇・ボランティア休暇・リフレッシュ休暇)	● シェアオフィス利用開始	● 在宅勤務制度導入	● フレックスタイム勤務制度導入				

女性活躍の推進

当社では、全ての女性社員が、職場においてその個性と能力を十分に発揮し、生き生きと活躍できるよう、個々の特性に合わせたキャリアアップのための取組みや、ライフステージに応じた支援制度の整備などを実施しています。

女性社員の積極的な採用と活躍できる職場づくり

当社は、2025年度までに新卒採用および採用全体における女性採用比率の目標をそれぞれ30%、20%と掲げており、求職者の方に向けた積極的な広報活動や、採用イベントへの参加を行っています。2024年度の新卒採用における女性採用比率は41.6%と引き続き目標水準は達成できており、採用全体では47.1%と前年度に比べて大きく女性採用比率が向上しました。当社は女性が活躍しやすい企業であると、求職者の方に魅力を感じていただくとともに、社内の女性社員が家庭と仕事を安心して両立することができるよう、女性が働きやすい職場環境や制度の整備および職場の拡大に注力しています。



女性のキャリアアップの活性化

女性が高いモチベーションをもち、生き生きと働くよう、女性社員のキャリアアップの活性化とリーダー候補人材の育成・登用に取り組んでいます。具体的には、女性の管理職への意識やモチベーションを後押しするための経団連などが主催する支援講座への継続的な受講や、女性業務職の全社レベルでの集合研修の実施、業務職から総合職への登用に向けた育成計画の推進など、女性のキャリアアップのための取組みを行っています。

■ 女性活躍推進法に基づく行動計画

- 計画期間：2022年4月1日～2026年3月31日（4年間）
- 目標
 - 1) 新卒採用における女性採用目標比率：30%以上
採用全体における女性採用目標比率：20%以上
 - 2) 女性社員のキャリアアップの活性化とリーダー候補人材の育成・登用
 - 3) 性別にかかわらず育児や介護等のライフイベントと仕事を両立しやすい職場風土の醸成と制度・仕組みの充実
 - 4) 男性の育児休業取得率：50%以上

一般事業主行動計画（3期）

「えるぼしマーク」の取得

当社は2022年5月9日付で東京労働局長より女性活躍推進法に基づく「基準適合一般事業主」として認定を受け、「えるぼしマーク※」を取得しました。

当社の今次の認定取得は、当社が、法を上回る子育て支援のための制度や、フレックスタイム勤務制度、在宅勤務制度の導入・拡充など、社員が仕事と家庭生活を両立するために必要な環境を整備すると同時に、女性のキャリアアップのための雇用形態や職種の転換、管理職昇進に向けた育成などを継続実施してきたことが評価されたものです。

※「えるぼしマーク」とは、職業生活において、女性がその個性と能力を十分に発揮し、活躍できる環境を整備するための行動計画を策定、実施し、一定の基準を満たしていると認められた企業に付与されるものです



ライフイベントと仕事を両立しやすい職場環境の整備

出産・子育てや介護など、人生におけるさまざまなライフイベントと仕事を両立しやすい職場風土の醸成や制度・しくみの充実を図っています。

社内制度一覧と利用実績（単体）

制度名	概要	2022年度実績		2023年度実績		2024年度実績	
配偶者出産休暇	配偶者出産時の特別休暇（3日）	8名		7名		12名	
育児休業	<ul style="list-style-type: none">● 子が3歳になるまで● 20営業日まで有給	男性	67%	男性	55%	男性	95%
		女性	100%	女性	100%	女性	100%
子の看護休暇	<ul style="list-style-type: none">● 子が小学校3年生まで● 年15日	男性	7名	男性	8名	男性	19名
		女性	14名	女性	18名	女性	22名
介護休暇	<ul style="list-style-type: none">● 年15日	男性	10名	男性	10名	男性	14名
		女性	14名	女性	16名	女性	15名
短時間勤務 (育児・介護)	<ul style="list-style-type: none">● 子が小学校3年生まで● 家族の介護が必要な期間● フレックスタイム勤務との併用可	男性	0名	男性	0名	男性	8名
		女性	11名	女性	10名	女性	8名
教育手当	<ul style="list-style-type: none">● 23歳未満の子ども1人あたり 8,000円／月						
ベビーシッター費用補助	<ul style="list-style-type: none">● 内閣府ベビーシッター割引券配布						

男性社員の育児参画に関する取組み

当社では、性別にかかわらず、社員が積極的に育児に参画することができるよう、法を上回る育児支援制度や、制度利用しやすい職場環境の整備を進めています。

男性の育児休業・子の看護休暇取得状況(単体)

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
育児休業取得者数	11名	6名	9名	6名	10名
子の看護休暇取得者数	7名	8名	7名	7名	41名

次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画

● 計画期間：2024年4月1日～2027年3月31日(3年間)

● 目標

- 1) 性別に関わらず、仕事と育児の両立支援制度を利用しやすい環境の整備
- 2) 育児休業取得社員への復職サポート、女性社員のキャリア支援
- 3) 時間外労働の適正化、及び年次有給休暇の取得奨励

一般事業主行動計画(8期)

「くるみん」の取得	
当社は、東京労働局長より次世代育成支援対策推進法に基づく「基準適合一般事業主」として、これまでに4回の認定を受け、次世代認定マーク(愛称：「くるみんマーク」)を取得しています。この4回の認定取得は、当社が、法を上回る仕事と子育ての両立支援制度の整備や、制度利用しやすい職場環境の整備、ライフステージに応じたキャリア支援などを継続的に行ってきましたことが評価されたものです。当社ではこれからも、「次世代の社会を担う子どもが健やかに生まれ、育成される環境」を整備するため、性別にかかわらず、社員が積極的に育児に参画することができる職場風土の醸成や制度・仕組みの充実を進めていきます。	

障がい者雇用の推進

当社は、障がい者の活躍推進を図るため、目標値である、「2025年度までに障がい者法定雇用率(2023年度は2.3%)」を達成するため、障がい者採用を継続し、適正に応じた人事配置を進めています。

採用後も専門のコンサルや人事部門が面談の機会を設けるなど、一人一人に安定的な就業のための取組みも実施。そのような取組みを通じて、当社の障がい者雇用率は、2023年度末が2.3%であったのに対し、2024年度末には2.5%と上昇しました。また、直近6年(2019年6月～2025年5月)では、障がい者離職率ゼロを達成しています。

シニア人材雇用の推進

当社は、定年再雇用制度を設けており、定年後もモチベーションをもって仕事に従事していただくため、一人一人の適正に応じ、シニア人材の知見や技術力が必要とされる部門への配置など、シニア活躍を推進しています。また、社員が早期から定年再雇用後のキャリアについて考え、準備ができるよう、55歳になる社員を対象に、定年再雇用制度や会社からの役割期待についての説明会を実施しています。その後、個別面談により社員の希望をヒアリングし、定年再雇用後の新たなチャレンジや活躍を後押ししています。

LGBTQへの取組み推進

当社では、性的マイノリティーの方々が、職場において、差別的な言動を受けたり、日常的なストレスを感じたりすることなく、その個性と能力を十分に発揮できるよう、定期的な研修や資料による社内意識の醸成、職場環境の整備、人事制度の拡充などを実施しています。

主な取組み

- 定期的な研修の実施
- 「職場のためのLGBTQ+ハンドブック」の作成
- 専用相談窓口の設置(社内／社外)
- パートナーシップ制度規定の制定(同性パートナーへの社内制度適用)
- アライバッジ・アライステッカーの配布



働き方改革の推進

当社では働き方改革を通じて、柔軟で持続可能な働き方を追求し、社員一人ひとりが安心して働きづけられる職場環境を整備・追求していきます。

時間外労働の適正化に向けた取組み

管理職研修での勤怠管理に関する説明や、社内ポータルで当社の就業管理の考え方を展開するほか、タスクリマインダーを使って全社に向けたリマインド発信し適正化を図っています。

休暇取得促進の取組み

年次有給休暇に加え、リフレッシュ休暇、ボランティア休暇など法定以外の有給休暇制度の充実に加え、年末年始、GW等の連休時には積極的な有休取得推奨について連絡文書を発信するなど、全社での取得促進を図っています。

柔軟な働く環境の整備

在宅勤務・フレックスタイム制度を整えているほか、場所を選ばずリモートワークが可能なモバイルPCを全社員に配布しています。また、簡易な手続きで利用できるシェアオフィスとの提携など、社員が様々な状況に応じて働ける環境を整えています。

■ 社会構造の変化などを踏まえた土地の再活用によるエリア再生

基本的な考え方

当社は、日本製鉄および日本製鉄グループ企業の社宅跡地や工場跡地などの大規模遊休不動産を有効活用し、地域のニーズに合わせた街づくりを手がけてきました。社宅跡地や工場跡地などについて、マンション、戸建て住宅地、商業施設、オフィスビル、利便施設などの新たな用途に土地の再利用を図ることで、コンパクトシティを形成した良好な生活環境の提供とともに地域の活性化やエリア価値向上を実現していきます。

地域活性化やエリア価値向上の取組み

エリア一体開発による地域の活性化と資産価値向上を実現

日本製鉄広畠製鉄所(現・瀬戸内製鉄所広畠地区)の社宅跡地約36haでの複合開発事業です。450区画の「フェアヴィラージュあやみの」および、293区画の「リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野」、20区画の「パークフロント大津ひなた野」を分譲し、地区計画や街並みルールなどにより、快適で美しい住環境の維持を図っています。さらに、「イオンモール姫路大津」と「朝日スポーツクラブ[BIG-S姫路]」に加え「カインズ姫路大津店」を誘致し、地域の活性化と資産価値の向上を実現しています。



姫路市大津区・勝原区



ブルームガーデンのぞみ野



イオンモール姫路大津

エリア再生によるサステナブルな住環境を実現

日本製鉄八幡製鉄所(現・九州製鉄所 八幡地区)の社宅跡地11haを5つの街区(戸建て・マンション・公園・利便施設・医療介護施設)によりコンパクトシティを形成し、戸建て住宅地でも管理費微収によりセキュリティ対策や一部共用部分の清掃など、エリアマネジメントの施策によりサステナブルな街づくりを目指して取り組んだ大規模開発事業です。



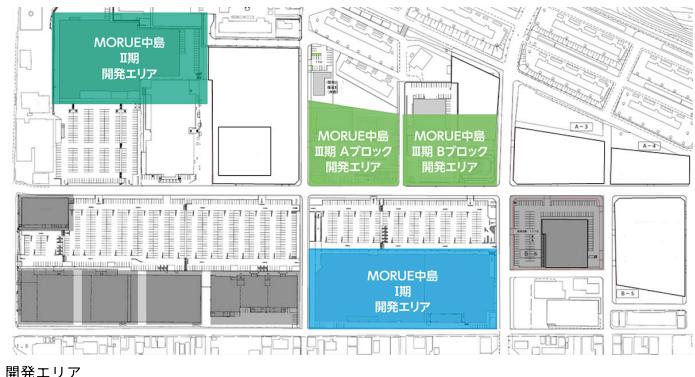
リビオシティ桜園の杜

空洞化が進む地域の活性化に貢献

日本製鉄室蘭製鉄所(現・北日本製鉄所 室蘭地区)のグラウンド跡地7haにおいて「SUPER ARKS」を核とした大型ショッピングモール「MORUE(モルエ)中島」を開発。地元商店街との共存共栄を目指し、近隣住民、商店会、商工会議所との徹底した対話を繰り返しました。この開発によって地域雇用の拡大、流入人口の増大など、共生・共存する施設として、人口減少や空洞化が進んでいた地域全体の活性化に貢献しています。2007年の第Ⅰ期をはじめにⅡ期・Ⅲ期Aブロックを経て、2025年9月にはⅢ期Bブロックまで開発を拡げ、エリア価値の向上に寄与しています。



MORUE(モルエ)中島



倉庫を企業誘致のオフィスビルとして再建

長崎駅・長崎県庁から至近で、長崎港に面した歴史ある倉庫をオフィスビルに建替えました。都市圏からの企業誘致を想定してレイアウトしやすい無柱の室内空間を設計。建物から海に向かって公開空地を配置するなど、長崎県や長崎市が目指す「進出企業の受け皿」となり、約1,000名規模の新規雇用創出に資する空間づくりを実現しました。



■ 健康に働く職住環境・職場づくり

健康経営の推進

日鉄興和不動産の健康経営宣言

当社は、健康経営に、以下の基本的な考え方で取り組みます。

代表取締役社長 **三輪正浩**

1

当社は、従業員およびその家族の心身の健康保持・増進や仕事での働きがいの向上と、多様な「個」の力が伸び伸びと発揮され活力溢れた職場づくりに取り組み、これらを通じて、生産性を向上させ、社会と共に持続的な成長の実現を目指します。

2

当社は、企業理念「人と向き合い、街をつくる。」に基づき、誰もが健康で生き生きと住まい、働き、集うことのできる、心豊かに安心して暮らせる街づくりに取り組み、社会への貢献を果たします。

健康経営の推進体制

当社では、社長が健康経営の推進の責任者となります。人事部が健康経営の推進の中心となり、社長との協議や報告、産業医・産業保健師、健康保険組合、衛生委員会、各拠点に設置した健康経営推進担当者などとの連携を取りながら、社員の健康保持・増進に取り組みます。



■ 衛生委員会について

- 人事部長を委員長として、衛生委員、産業医等が参加する衛生委員会にて、健康保持増進・労働災害等に関する意見交換を月1回以上実施しています。
内容については全社へ展開され、各拠点の健康経営推進担当と連携し、安全・健康に配慮した快適な職場環境づくりに取り組んでいます。

2024年度の実績と2025年度の取組みテーマ

2024年度までの取組み実績

- 「ウォーキングイベント」開催(年1回・3か月間、関係会社プロパーへも参加呼びかけ)
- 「健康増進月間」を設定。期間中、社員の健康増進・意識向上を目的とした様々な施策を展開
※ 2022年度(年1回3か月間)：ラインケアセミナー、健診結果の見方レクチャー等
- ※ 2023年度(年2回各1か月間)：ボディメイク＆肩こり腰痛等のオンデマンドセミナー、適正飲酒プログラム実施、食堂コラボイベント(健康食品配布)開催
- がん治療中の社員の仕事との両立支援等を目的とした「がん治療補助制度」導入
- PET健診受診促進キャンペーンの実施
- インフルエンザ予防接種会開催
- 女性限定婦人科健診受診状況アンケート実施

2025年度の取組みテーマ

- 社員の自律的な健康づくりへの取組み定着化・支援(人間ドック費用の全額会社負担など施策・制度の充実)
- 健康意識の向上と、風土醸成

- 育児・介護と仕事の両立支援
- がんや女性特有の健康課題、不妊治療などへの対応支援(プレコンセプションケアの導入など)
- PHR活用を目的とした健康管理システム導入

日鉄興和不動産の健康経営の取り組み体制、取り組み施策、外部からの評価について [\[PDF\]](#)

日鉄興和不動産の健康経営 戦略マップ [\[PDF\]](#)

健康経営推進のKPI

KPI	2021年度実績	2022年度実績	2023年度実績	2024年度実績	2025年度目標
定期健康診断受診率	100%	100%	100%	100%	100%
ストレスチェック受診率	96.5%	100%	100%	96.4%	100%

■ 定期健康診断の受診

当社では、健康状態の定期的なチェックとして、毎年度定期健診を行っています。受診率100%を維持するため、社内アナウンスや未受験者へのリマインドなど、受診推奨に努めています。

主な取組み

- 社内掲示および、リマインドメール等による、健診の必要性を踏まえた受診呼びかけ
- 保健師による、未受診者への個別リマインド(各本部上席への実績展開含む)
- (有所見者へ)保健師による面談実施および精密検査受診勧奨、受診状況管理(健診管理システム取り込みなど)、精密検査未受診者への呼びかけ

■ 感染症対策の取組みほか

当社基幹ビル「赤坂インターシティAIR」のコンファレンス施設において、入居テナントを対象としてインフルエンザワクチン接種会を実施しています。企業理念「人と向き合い、街をつくる。」を体現する、当社の取組みの一つです。また、当社社員向けにも、テナント医療機関の協力のもと、社内会議室でインフルエンザワクチン接種会を実施し、社員の罹患防止にも努めています。

■ 社員の健康増進と社会貢献の両立への取組み

本社の社員食堂では、健康経営の一環として「スマートミール」認証を取得し、栄養バランスに配慮したメニューを提供しています。また、TFT(Table For Two)プログラムを導入し、対象メニューの購入が開発途上国の子どもたちへの給食支援につながる仕組みを整えています。さらに、社員が地域の垣根をこえて健康増進を行う機会として、各種イベントも実施しています。港区主催の「MINATOシティハーフマラソン」にはプラチナスポンサーとして協賛し、社員がランナーやボランティアとして参加するなど、社員の健康づくりの機会を提供しています。



Smart Meal
スマートミール

TABLE FOR TWO



賑わう社員食堂の様子



MINATOシティハーフマラソンの社員ランナー

■ メンタルヘルス研修

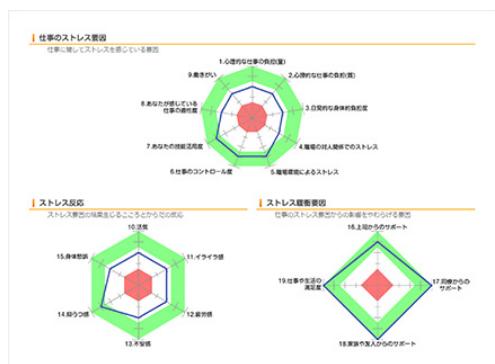
当社では新入社員研修のプログラムに、産業医による「メンタルヘルス研修」を組み込んでいます。メンタル不調に至るまでのプロセスや、予防法などの「セルフケア」の知識習得を必須としているほか、会社全体で社員のメンタル疾患の発生予防・対応に取り組んでいます。また、対面で健康相談ができる機会として産業医や保健師による面談時間を設定しその回数を増やすことで、社員の気軽な相談を推奨するなど、心身の不調の防止を図っています。



■ ストレスチェックの実施

ストレスチェック制度が法制化される以前から、当社ではEAP(従業員支援プログラム)制度を導入し、社員がWeb受験により、自らのストレス度を確認できる体制を整えています。ストレス度が高く専門家のアドバイスを受けたい場合は、産業医以外にも匿名で相談できる電話相談窓口(健保組合による相談ダイヤル)を用意しており、相談内容によって専門医の医療機関の速やかな紹介など、社外資源を有効に活用し、社員のストレス軽減のためのしくみを整備しています。

直近数年間のストレスチェックでは、目標としている受診率100%を達成しています。



■ 子育て、介護、がん治療や、仕事との両立支援

当社は、法対応としての育児・介護休業に関する規定の整備に加え、当社独自の制度として、休暇・休業は法を上回る日数を付与しているほか、柔軟な働き方を選択できる制度を整えており、従業員の育児・介護と就業との両立をサポートしています。また、近年、社会的な課題である介護と仕事の両立については、専門家を講師としたオンラインセミナーを開催し、全員が「お互いさま」の気持ちで支え合う風土の醸成を目指しています。



ライフイベントと仕事を両立しやすい職場環境の整備

健康経営に関する外部からの評価

■ 「健康経営優良法人2025(ホワイト500)」に認定

当社は、経済産業省と日本健康会議が共同で選定する「健康経営優良法人2025(ホワイト500)※」大規模法人部門に認定されました。2024年は「PET健診受診促進キャンペーン」を設定し、費用補助の対象社員(在籍期間中3回/50歳以上)が自己負担なしで受診可能とすることで、より一層の健康意識醸成を図りました。また新たな取り組みとして、医療機関と提携し、AMH(卵巣予備機能)検査の無償提供や、カウンセラーによる相談窓口を開設しました。

※ 健康経営優良法人認定制度とは、地域の健康課題に即した取組みや日本健康会議が進める健康増進の取組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している法人を顕彰する制度です



■ 「がんアライアワード 2024」にて「ゴールド」受賞

当社は、治療しながら働くがん罹患者が生き生きと働ける環境づくりを行っている法人として、民間プロジェクト「がんアライアワード」が主催する「がんアライアワード2024」において、2019年の第2回へのエントリー以降6年連続で「ゴールド」を受賞しました。

当社では、さまざまな事情を抱えながら働いている人が、自身の事情をオープンマインドで伝えられ、それを助け合うことが当たり前となる組織風土を目指し、今後も社員の健康保持・増進に加え、がん罹患者の就業についてもバックアップしていきます。

※「がんアライアワード」は、「がんと就労」問題を解決するための勉強会やイベントなどを開催し、がん罹患者が働きやすい環境づくりをサポートする民間プロジェクト。2018年より「がんアライアワード」を開催し、「風土づくり」「相談できる環境づくり」「制度」の観点で審査を行い、「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」の表彰を行っています



■ 「スポーツエールカンパニー」認定

当社は、日頃から「スポーツをする機会の提供」を通して社員の健康意識やパフォーマンスの向上に寄与する法人として、スポーツ庁が主催する「スポーツエールカンパニー」において、認定を獲得しました。

当社では、スポーツを通じ、心身の健康を高めることはもちろん、社員間のコミュニケーションの向上や、先々の健康保持・増進につなげる支援を継続しています。

※ スポーツ庁では、従業員の健康増進のためにスポーツの実施に向けた積極的な取組を行っている企業を「スポーツエールカンパニー」として認定。認定された企業の取組を広く周知することで、他企業への模範を促し、ビジネスパーソンのスポーツ実施率の向上を目指すとともに、従業員の健康管理を考え戦略的に取り組んでいる企業の社会的評価の向上を図っています



健康に働ける職住環境整備

ウェルネスオフィスの認証取得推進

赤坂インターナシティAIRは、当社の健康経営を意識した新しい執務空間計画による「健康性」、リフレッシュスペースやオフィスラウンジなど充実した共用部における「快適性」、高い耐震性能や災害時エネルギー供給対応などのビルの「安全・安心性」の取組みが高い評価を受け、CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証で最高位の「Sランク」を2019年に取得しました。

また、当社と赤坂インターナシティマネジメント株式会社は、「来たくなる・来てよかったと思えるようなオフィス」を当ビルの目指すべき姿として掲げ、一人ひとりが生き生きと働けるようなウェルネスオフィスを推進しています。ウェルネスオフィスの理念や施策の水平展開やエリアマネジメント活動を通じて、ワーカーのQOL向上の観点からエリアの価値向上に努めています。

※ CASBEE-ウェルネスオフィスは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するシステムです



安全衛生への取組み

安全管理について

■ 管理会社と連携した日常点検や安全点検などの確実・適切な実施

- ビルやマンションでは、当社社員とグループ会社である日鉄興和不動産ファシリティーズ(株)や日鉄興和不動産コミュニティ(株)と連携し、建物設備の日常点検や定期的な安全パトロールなどによる安全点検を実施しています。
- 設備管理員が常駐しないビルにおいては、定期的な巡回点検に加え、24時間365日体制の緊急対応により安全・安心を確保しています。
- さらに、当社グループの管理会社が常駐管理する基幹建物との連携を図った「エリア管理」体制を推進しています。
- また、お客様との契約を順守し、高品質なサービスを提供しているか、インスペクションを実施しています。
- インスペクション結果を各建設管理責任者と共有し、さらなる品質向上を図っています。

■ 人権の尊重

持続可能な社会の実現に貢献するという使命を果たすために、「日鉄興和不動産グループ人権方針」を定め、グループ全体で事業活動に関わる全ての人々の人権尊重の取組みを推進していきます。

日鉄興和不動産グループ人権方針

私たち日鉄興和不動産グループは、持続可能な社会の実現に貢献するという使命を果たすために、自らの事業活動において直接または間接的に人権に影響を及ぼす可能性があることを認識し、事業活動に関わる全ての人々の人権を尊重するため、「日鉄興和不動産グループ人権方針」(以下、本方針)をここに定め、人権尊重の取り組みを進めてまいります。なお、本方針は、国連人権理事会の「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき策定しています。

1. 適用範囲

本方針は、日鉄興和不動産グループの全ての役員と従業員に適用します。また、お客さま、お取引先様等、全てのステークホルダーに対しても、本方針を支持頂き、当社グループと協働して人権尊重の取り組みを進めて頂くことを期待します。

2. 法令遵守

日鉄興和不動産グループは、世界の全ての人々が享受すべき基本的人権について規定した「国際人権章典」、および労働における基本的権利を規定した国際労働機関(ILO)の「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」で定められた中核的労働基準(結社の自由及び団体交渉権の効果的な承認、あらゆる形態の強制労働の禁止、児童労働の実効的な廃止、雇用及び職業における差別の排除、安全で健康的な労働環境)等の人権に関する国際規範を支持、尊重します。また、国際的に認められた人権の原則と事業活動を行う国・地域の法令に矛盾がある場合には、国際的な人権の原則を尊重するための方法を追求します。

3. 人権デューデリジェンスの実施

日鉄興和不動産グループは、事業活動を通じて起こり得る人権への負の影響を防止または軽減するために、人権デューデリジェンスを実施します。

4. 救済・是正

日鉄興和不動産グループが、事業活動において人権への負の影響を引き起こした、または助長したことが明らかになった場合には、適切な手段を通じて、その是正・救済に取り組みます。また、日鉄興和不動産グループが直接人権への負の影響を引き起こしたり助長していない場合でも、その事業またはサービスを通じて直接的につながっている人権への負の影響を防止または軽減するようにつとめます。

加えて、日鉄興和不動産グループにおいて、人権への負の影響を与える行為があった場合に、それについて通報・相談ができる体制の整備・拡充を進めてまいります。

5. ステークホルダーとの対話

日鉄興和不動産グループは、人権課題について、負の影響を受ける可能性のあるステークホルダーの視点から理解し、適切に対応できるよう、関連するステークホルダーとの対話に努めます。

6. 教育・研修

日鉄興和不動産グループは、本方針が全ての事業活動に組み込まれ、効果的に実行されるよう、役員および従業員に対して適切な教育・研修を行います。

7. 情報開示

日鉄興和不動産グループは、本方針に基づく人権尊重の取り組みについて、ウェブサイト等を通じて開示していきます。

8. 人権に関する重点課題の特定および見直し

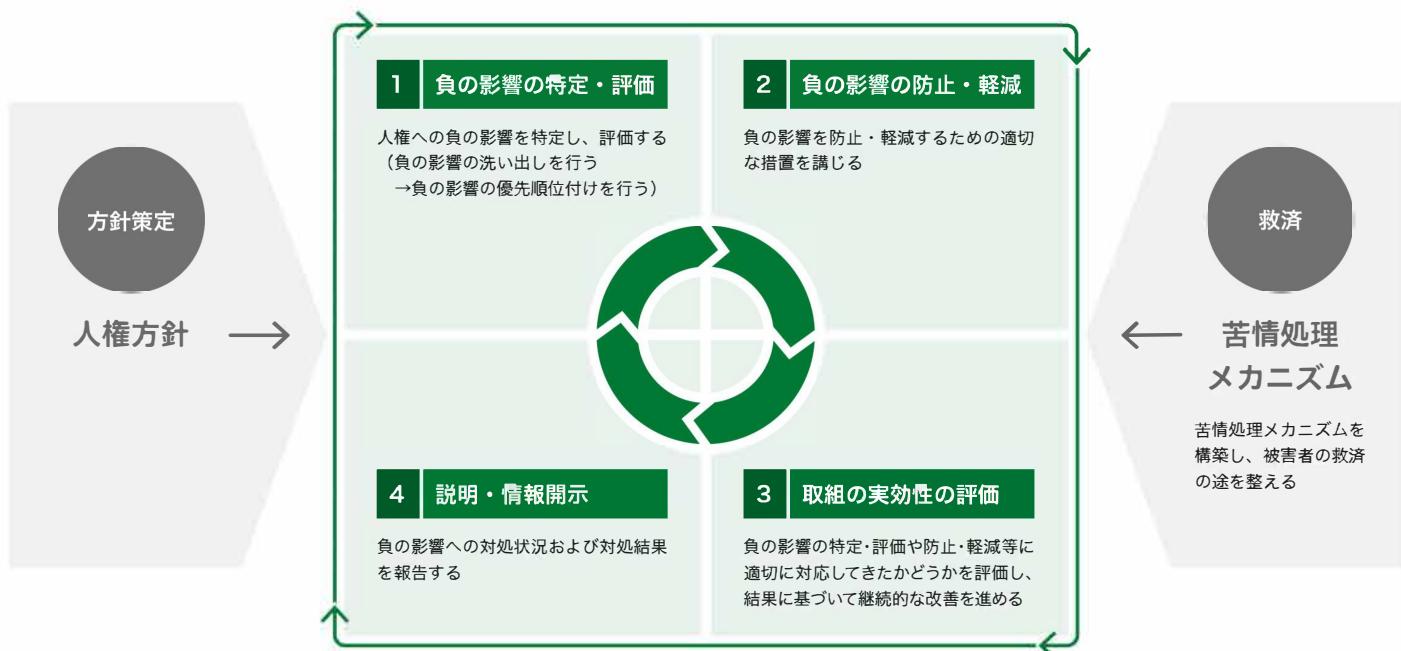
日鉄興和不動産グループは、社会や事業を取り巻く環境の変化などに対応し、適時、ステークホルダーや社外の専門家と対話や協議を行い、重点課題の特定および見直しを図っていきます。

制定：2024年4月1日

日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長 三輪 正浩

人権デューデリジェンスの取組み

当社グループは、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」や人権方針に基づく人権デューデリジェンスのプロセスの構築に取り組んでいます。2024年度には、人権デューデリジェンスの第一段階として、外部専門家の協力のもと、「人権リスクアセスメント」(事業活動が人権に及ぼす潜在的なリスク評価)を実施し、当社グループが取り組むべき人権優先課題を特定しました。



日鉄興和不動産グループが取り組むべき人権優先課題

- ハラスメント(セクハラ、パワハラ、マタハラ、SOGIハラ、カスハラ等)
- 外国人労働者への差別
- サプライヤーの労働環境における人権リスク
- 救済へのアクセスの制限(使用言語や社内での立場(雇用形態等)が異なることによる場合も含む)

これらの課題について、継続的に状況の把握に努め、人権に負の影響を与えることが想定される場合は予防策や軽減策を講じます。

また、対応策については実効性をモニタリングし、問題を発見した際には、速やかに適切な改善策を講じ、取組みの状況についても開示を行っていきます。

人権優先課題に対する取組み概要

人権優先課題	取組み
ハラスメント(セクハラ・パワハラ・マタハラ・SOGIハラ・カスハラ等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 各種研修(コンプライアンス研修、ハラスメント研修、LGBTQ研修等)の実施 ● 社内外相談窓口、ハラスメント苦情・相談窓口等のヘルpline設置 ● 職場における行動規範にハラスメント禁止を明示 ● 全社員を対象としたハラスメント全般に関するアンケート(カスハラ含む)の実施
外国人労働者への差別(子会社)	<ul style="list-style-type: none"> ● 就業規則、業務マニュアル、災害マニュアル、誓約書、確認書等の多言語対応 ● 外国出身の社員に対し通訳や翻訳、相談を行うための従業員(外国出身)を雇用 ● 食文化交流パーティーの開催
サプライヤーの労働環境における人権リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 建設業労働者の勤務時間に配慮し、無理のない工期を調整 ● サプライヤー労働者に対する差別意識撤廃
救済へのアクセスの制限	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンス違反、ハラスメント発生時等の相談窓口を設置 ● フリーランス向けの相談窓口を設置

■ サプライチェーンマネジメント

当社グループは「日鉄興和不動産グループサステナブルサプライチェーン方針」を定め、持続可能な社会の実現に向け、サプライチェーン全体で取組みを推進していきます。

日鉄興和不動産グループサステナブルサプライチェーン方針

当社グループは、企業理念「人と向き合い、街をつくる」のもと、人と地球の豊かな未来をつくることを当社グループの社会的責任と考え、社会の持続的な発展・繁栄と、当社グループの持続的かつ安定的な成長を両立すべく、事業活動を通じて社会課題の解決と社会貢献に取り組んでいます。

近年、世界的に人権・労働問題や環境問題等の社会的課題が深刻化する中、当社グループが持続可能な社会の実現に向けた取組みを推進するためには、当社グループの取組みに加え、取引先の皆様にご理解・ご協力をいただき、サプライチェーン全体で取組みを推進していくことがより重要になると想え、日鉄興和不動産グループ サステナブルサプライチェーン方針(以下「本方針」といいます)を以下の通り策定いたしました。

当社グループは本方針に則って事業活動を行います。当社グループの事業にかかわる取引先の皆様におかれましても、本方針の趣旨と内容をご理解いただき、取引先の皆様の活動に関連する事項については皆様にもご協力ををお願いいたします。

1. 法令・社会規範の遵守

- 事業活動を行う国や地域の法令並びに国際条約や社会規範を理解・遵守し、適正な企業倫理に基づいて事業活動を遂行する。

2. 人権の尊重

- 人権や労働に関する国際的な基準を支持し、全ての人々の人権を尊重した事業活動を行う。また、事業活動を行う地域の文化・習慣、地域住民等を尊重する。
- 人種、国籍、性別、性的指向、年齢、宗教、民族、障がいの有無、疾病的有無等を理由に、雇用や就業における不当な差別行為を行わない。
- 一切のハラスマントを行わず、またそのような行為を容認しない。
- 事業活動を行う国や地域の法令に従い、結社の自由および団体交渉の権利を尊重する。
- 職業選択の自由を尊重し、あらゆる形態の強制労働を禁止する。
- 児童労働を排除し、防止する。

3. 健全・安全な労働環境の確保

- 事業活動を行う国や地域で定められた最低賃金以上を従業員に対し支払う。
- 労働時間、休暇等に関する法令を遵守し、従業員の長時間労働や過重労働を防止する。
- 安全・衛生管理を行い、従業員にとって身体的・精神的に安全で健全な労働環境を確保する。
- 適切な対策を実施することで、労働災害の防止に努める。

4. 環境への配慮

- エネルギーの効率的な利用や再生可能エネルギーの利用を推進し、温室効果ガスの排出量削減に努め、気候変動に与える影響を抑える。
- 事業活動を行う際は、生物多様性の保全や生態系への負荷低減に取り組む。
- 化学物質を適切に管理し、事業活動の中で発生する汚染物質の排出を削減することで、大気・水質・土壤等の汚染の防止に努める。
- 水や原材料等の天然資源の有効活用に努め、天然資源の保全も考慮する。
- 3R(リデュース、リユース、リサイクル)活動を通じて、廃棄物発生を抑制するとともに、資源の循環利用に取り組む。

5. 公正な事業活動

- 贈収賄やその疑いのある行為等不適切な利益の授受・供与を防止し、腐敗行為を行わない。
- 独占禁止法、中小受託取引適正化法や景品表示法等企業活動に関する法令を遵守し、公正かつ自由な競争に基づいて事業活動を行う。
- 市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との一切の関係を遮断する。
- 取引全般において利益相反が生じる場合には適切に対応する。
- 事業活動の結果得られる知的財産権について、権利の確保と確実な管理を行う。第三者の知的財産権を侵害しないよう十分調査し、許可なく使用しない。
- コンプライアンス上疑義のある行為等を報告・相談する内部通報制度を整備し、適切に調査・対応する。通報に際して秘密が厳守され、通報者・相談者に不利益が出ないよう適切な措置を講じる。
- 社会やステークホルダーに対し適切な情報提供、誠実なコミュニケーションを行い、信頼と期待に応える。

6. 品質・安全性の確保・向上

- 提供する商品・サービスについて、適切な品質管理・品質保証体制を構築し、品質の確保と向上に努める。
- 商品・サービスの企画・設計からアフターサービスまでのあらゆる場面において、安心・安全に配慮し、安全性を確保する。事故等が発生した場合には、必要な情報の開示・報告を適切に行う。

7. 地域社会への貢献

- 事業活動を行う地域社会の文化・慣習等を尊重し、地域社会との良好な関係の構築と維持・向上に努め、社会貢献活動の実施にも努める。

8. 情報セキュリティの確保

- 個人情報や機密情報等を適切に管理・保護し、不正利用や情報漏洩を防止するために、情報管理体制を整備する。

9. BCPの構築

- 災害や不測の事態に備え、事業継続計画(BCP)を整備する。

以上

制定：2026年1月1日

日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長 三輪 正浩

■ 次世代を担う人材創出

戦略

当社は、企業理念のもと第3次中期経営計画で掲げる目標を達成、推進するための基盤である「人材」への取組みとして、人事制度改革を含むさまざまな人事施策を展開しています。今後、事業を推進し、これまで以上に飛躍するため、"目指すべき人材像(社員共通の「価値観・行動規範」を体現する人材)"を念頭に、重点的に育成・確保を図っていきます。加えて、"目指すべき人材像"の実現のため、次に掲げる方針および施策を展開しています。

目指すべき人材像 (価値基準・行動規範)

「お客さま第一」

私たちは、常にお客さま・マーケット・社会等に寄り添い、「信頼と誠実」をモットーに、最適なソリューションを提供し、期待に応えます

「多様性の受容とチームワーク」

私たちは、「個」を尊重し、多様な価値観・意見をオープンに受け入れ融合し、目指すべき方向に向かい、新たな価値を創造します

「変革へのチャレンジ」

私たちは、更なる成長を目指して、従来のビジネスのやり方に止まらず、新たな取組み・変革にチャレンジし続けます

「プロフェッショナリティ」

私たちは、プロフェッショナルとして、自らの知見・スキルを磨き、現場主義を大切に、主体的に行動し、困難な課題に直面しても怯むことなく、最後までやり遂げます

「連携とスピード」

私たちは、スピード感をもった連携により、グループ全体の知恵・ノウハウを結集し、最大限の力でお客さま・マーケット・社会等のニーズに応えていきます

人材育成方針

■ 「日常的なコミュニケーション」による成長課題の共有

1on1ミーティング等、上司と部下の間で"一人一人に向き合った"日常的なコミュニケーションを行うことで、心理的安全性の確保を図るとともに、現状の業務におけるボトルネックの把握やチャレンジに向けた個人の成長課題の共有化を実施しております。

■ 複数事業の「ジョブローテーション・OJT」を通じた多様な業務経験の早期蓄積

若手社員の入社後、一定期間中に複数本部間の人事ローテーションを行うことで、総合デベロッパーに必要な、多様な視点・能力やマーケット感覚の獲得を促し、プロフェッショナル育成の基盤を形成しております。また、異動時には、モチベーション維持・向上をはかる丁寧な動機付けに努めております。

■ 専門性や知識を補うための「Off-JT施策」の展開

OJTのみで補うことが難しい専門性や知識の不足のために、e-learning研修を含むさまざまなOff-JT施策を講じております。具体的には、プロフェッショナルスキル習得のための内製型研修、資格取得補助を始めとして、自律的な成長を促進する手挙げ研修・選抜型研修、新たなビジネス開発のためのデジタル研修や次世代リーダー育成メニュー等を積極的に展開しております。

■ 「納得感あるフィードバック」の徹底

日常的なコミュニケーションによる共通認識と、評価者のレベル向上を前提に、受け手の納得感の醸成、成長意欲の喚起や働きがいに繋がるようなフィードバックを徹底してまいります。

社内環境整備方針

■ 「ダイバーシティ & インクルージョン」への取組み

新たな価値を創造するために、個人の特性や志向の多様性を受容する組織づくりを推進しております。女性活躍のための各種支援、事業推進上求められる人材充足のためのキャリア採用、LGBTQに対する理解促進運動及び関連制度の新設、障がい者採用など、ダイバーシティ & インクルージョンに係る総合的な取り組みを、今後も継続的に実施してまいります。

■ 個の力を發揮し、部門間の連携を強める「組織風土の醸成」

個人が、それぞれの得意領域で能力を発揮して成果を上げられるよう、各社員の特性や志向を把握した人事運用を一層徹底していきます。また、コミュニケーション活性化ツール導入や各種集合研修等を通じてお互いを知る機会を拡大、スピード感を持った社内連携や相互協力・扶助を促進しております。

■ 「公平性のある人事制度」の浸透

近年改定したメリハリのある人事制度を通じて、貢献・成果に応じた評価や、適正な処遇の実現を図っております。中長期的な社員エンゲージメント向上のためにも、今後も運用・定着に向けた改善活動を実施してまいります。

■ さまざまなキャリア・ライフステージに寄り添い、パフォーマンスを向上するための「多様な働き方の整備」
育児・介護、シニアなど、社員が置かれているそれぞれの状況に寄り添いながら、パフォーマンスの底上げのための取り組みを行っております。具体的には、育児休業取得の促進等の制度面での取り組みに加え、モバイル端末の全社配布やスーパーフレックス制度の導入、フリーアドレス、ペーパーレス等の環境整備に注力しております。
■ 「健康経営」の一層の追求
ヘルスリテラシー向上のためのセミナーやイベント、身体的・精神的な健康維持のための健康診断・ストレスチェックの徹底など、従業員の健康を第一に考えた多様な取り組みを実施しており、引き続き健康経営の一層の高度化を図っていく所存です。なお。ホワイト500の認定を取得しております。

KPIおよび実績

育成

KPI	2022年度実績	2023年度実績	2024年度実績	2025年度目標
研修時間(一人当たり)	17.9時間	13.69時間	14.53時間	前年度並み
研修費用(一人当たり)	69,744円	78,896円	117,125円	前年度並み
評価フィードバック実施率	79.5%	100%	100%	100%

※ 対象範囲は、当社単独

流動性

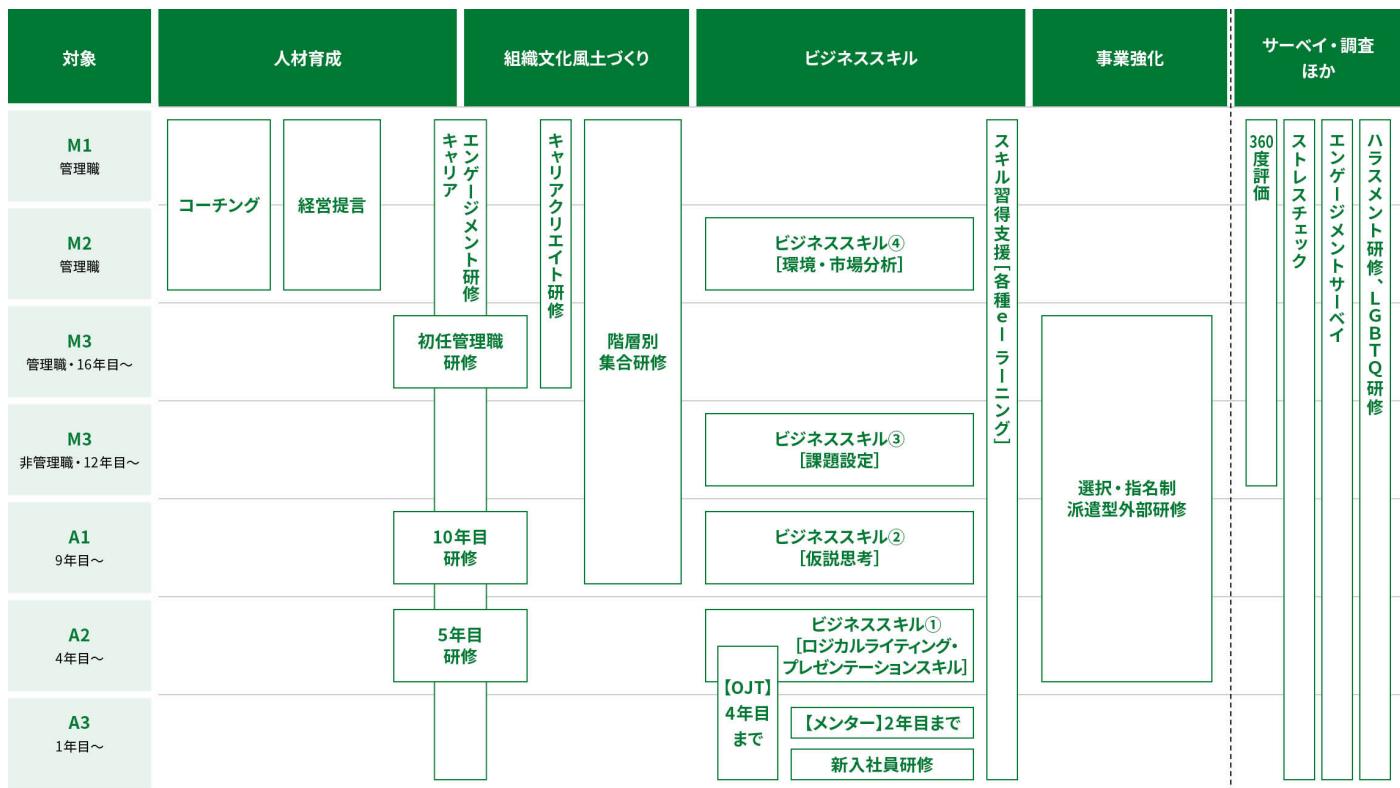
KPI	2022年度	2023年度	2024年度
新規採用数(全体)	38名	38名	36名
うち 正社員	32名	30名	22名
うち 非正社員	6名	8名	14名
うち 新卒採用	14名	13名	12名
うち キャリア採用	24名	25名	24名
離職率(全体)	3.0%	4.9%	4.2%
うち 自己都合	1.3%	1.8%	1.4%

※ 対象範囲は、当社単独

研修制度

社員一人ひとりが仕事と会社に誇りをもち、プロフェッショナルとして120%の力を発揮することができるよう入社年数や役職に応じた研修体系を構築し、運用しています。

研修カリキュラム



ジョブローテーション制度

当社は、幅広い業務を通じた多様な知識や視点の習得、業務の適性・得意分野の見極め、仕事のマンネリ化防止や活性化を通じての成長を目的に、ジョブローテーション制度を導入しています。本人の適性や希望等を踏まえて、入社から4～5年間で2本部を経験するしくみとしています。

■ コーポレート・ガバナンス

基本的な考え方

当社は、「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念のもとに、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼に応えるため、企業価値の向上に努めています。その実現のためには、経営の健全性、透明性を確保しつつ、迅速な意思決定と効率的な業務体制を築くことが重要であるとの考えに基づき、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に取り組んでいます。

コーポレート・ガバナンス体制

当社の取締役会は、取締役 8名(うち、社外取締役 1名)で構成し、取締役会規程に基づき、当社の業務執行に関する重要事項について決定するとともに、取締役の職務の執行を監督しています。取締役会は定時および臨時に開催し、定時取締役会は原則毎月 1回開催しています。

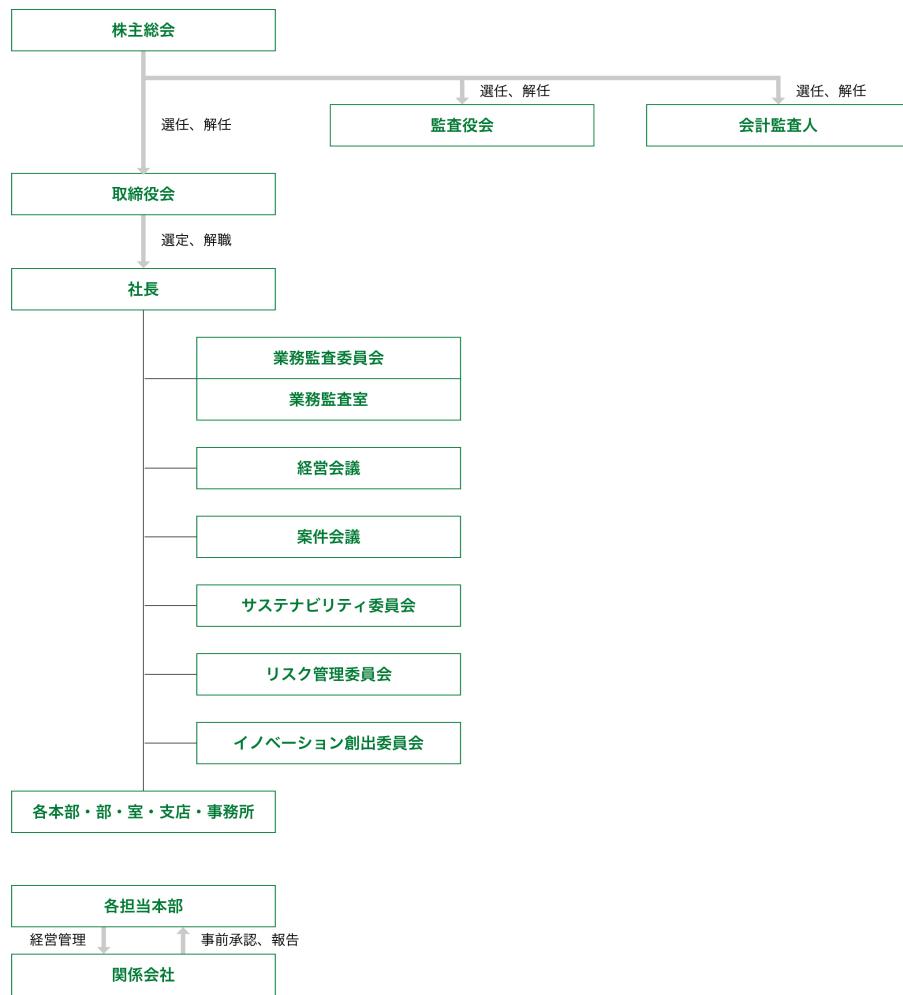
また、当社は監査役会設置会社であり、監査役会は、監査役 4名(うち、社外監査役 2名)で構成しています。監査役会は原則として月 1回開催し、必要に応じて臨時に開催しています。各監査役は、監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会等の重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務および財産の状況を調査しています。

くわえて、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化・意思決定の迅速化等を図ることを目的として、執行役員制度を導入しています。

コーポレート・ガバナンス体制概要(2025年6月23日現在)

主な項目	内容
機関設計の形態	監査役会設置会社
取締役の人数	8名(うち、社外取締役1名)
監査役の人数	4名(うち、社外監査役2名)
取締役の任期	1年
監査役の任期	4年

コーポレート・ガバナンス模式図(2025年6月23日現在)



● 経営会議

経営管理および業務執行上の重要な事項を審議する社長の諮問機関として、取締役及び役付執行役員で構成される経営会議を設置しています。事業リスク、投資リスク、ポートフォリオリスク、市場・流動性リスクについては、経営会議での協議、検討を経て、取締役会にて報告、審議されています。常勤監査役は、隨時、経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べています。

● サステナビリティ委員会

サステナビリティマネジメント

● リスク管理委員会

リスクマネジメント

● 業務監査委員会

当社および関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、業務監査委員会を設置しています。内部監査の担当部署である業務監査室は、内部監査に関する事項について業務監査委員会に報告しています。常勤監査役は、隨時、業務監査委員会に出席し、必要に応じて意見を述べています。

取締役会への出席状況(2024年度)

	氏名	出席回数
取締役	三輪 正浩	24/24
	吉澤 恵一	24/24
	猪狩 甲隆	24/24
	丸山 博史	24/24
	石川 正道	24/24
	石原 至	19/19
	森崎 雅文	19/19
	安部 大作*	24/24

氏名		出席回数
	井上 真一	5/5
	齋藤 牧郎	5/5

※ 社外取締役

監査役会への出席状況(2024年度)

氏名		出席回数
監査役	赤井 直也	13/13
	古田 克哉	3/3
	齋藤 牧郎	10/10
	坂本 光一郎*	3/3
	倉石 英明*	10/10
	本間 肇*	13/13

※ 社外監査役

役員報酬

当社では、取締役および監査役ごとに、貢献度、業務執行の状況、能力などを総合的に判断して報酬等を決定しています。

■ コンプライアンス

基本的な考え方

当社は、当社および当社グループ会社（以下「当社グループ」といいます。）が法令等を遵守するための体制を整備するため、「取締役会規程」、「コンプライアンス規程」、「関係会社管理規程」等の社内規則を制定し、全ての事業活動において法令等を遵守します。

コンプライアンス方針

当社グループは、社会の信頼に応え、健全かつ持続的な企業活動を行うため、コンプライアンスを「法令等を遵守するとともに、高い倫理観を保持しながら企業活動をすること」と定義しています。当社グループは、コンプライアンスに関する役員・従業員研修の実施や社内ルールの整備等を通じて、法令等遵守、高い倫理観の保持という当社グループのコンプライアンスを推進すべく、以下の事項について継続的な取り組みを進めています。

- 法令等を遵守し、高い倫理観を保持した企業活動を行います。
- 公正かつ自由な競争、適正な取引を行います。また、政治、行政との健全な関係を保ちます。
- 全ての人々の人権を尊重します。
- お客様に対して適切な情報提供、誠実なコミュニケーションを行い、お客様の信頼と期待に応えます。
- 多様性、人格、個性を尊重する働き方を実現します。また、健康と安全に配慮した働きやすい職場環境を整備します。
- 環境問題に主体的に取り組みます。
- 健全かつ持続的な企業活動を推進し、社会の発展に貢献します。
- 反社会的勢力の行動やテロ、サイバー攻撃、自然災害等に備え、組織的な危機管理を徹底します。

制定：2024年4月1日

日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長 三輪 正浩

コンプライアンス行動指針

1. 企業活動における行動指針

1. 事業活動遂行にあたっての関係法令等の遵守

業務に関連する法令や社内ルールを理解・遵守して、適正に事業活動を遂行します。

2. 環境保全

環境保全の重要性を認識し、事業活動の遂行にあたっては環境に十分配慮します。

3. 契約の遵守

お客様・取引先・自治体等との契約や協定等、当社が交わした約束事を遵守します。

4. 利益相反行為の禁止

自分の利益のために、会社の利益またはお客様の利益が損なわれることのないよう行動します。

会社における地位を、会社以外のいかなる者の利益のためにも利用しません。

5. 個人情報、他社情報、企業秘密の厳重な管理

個人情報、他社情報、当社の企業秘密といった、会社の保有する情報の管理について、細心の注意を払います。

お客様の個人情報については、取得時の利用目的以外での利用は行いません。

6. 独占禁止法の遵守

独占禁止法を遵守し、公正かつ自由な競争に基づいて事業を推進します。

景品表示法、下請法等も遵守します。

7. 知的財産の管理、他人の知的財産侵害防止

事業活動の結果得られる知的財産について、権利の確保と確実な管理を行います。

他人の知的財産を侵害しないよう、十分調査します。また、他人が権利を有する知的財産を許可なく使用しません。

8. 適正な経理処理、納税

法令、社内ルールにしたがって、業務の実態を反映した正しい経理処理を行い、適正に税金を納めます。

疑義が生じた場合は、専門家の意見を聴取するなど、常に適正な処理に努めます。

9. 政治・行政との適正な関係及び関係先・取引先との節度ある交際

政治や行政とは健全かつ正常な関係を保ちます。公務員・みなし公務員に対して不正な経済的利益を供与しません。

関係先・取引先との間においても、接待、贈答については、当社が受ける場合、行う場合のいずれにかかわらず、節度をもって良識の範囲内にとどめます。

接待、贈答や寄付に関する社内手続・社内ルールにしたがい、贈収賄や汚職・腐敗防止を徹底します。贈収賄や汚職・腐敗防止を徹底するため、社内研修・Eラーニング等を実施します。

10. 反社会的勢力との対決

市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との一切の関係を遮断します。

反社会的勢力との対応にあたっては、個人が問題を抱え込むことなく、組織として問題の解決にあたります。

11. マネー・ローンダーリング、テロ資金供与対策

マネー・ローンダーリング、テロ資金供与対策の重要性を理解し、事業活動がマネー・ローンダーリング、テロ資金供与に利用されないよう適切に対応します。

II. 職場における行動指針

12. 快適な職場づくり

他人の人権を尊重し、お互いに快適に働く職場づくりに努めます。

身体的状況、性別、社会的身分、信条、宗教の違い等を理由にして、差別、嫌がらせ、中傷、悪ふざけをしたり、相手に不快な思いをさせるような言動をとりません。

いかなるハラスメントも行ってはなりません。

13. 職場における安全・衛生の確保

常に安全・衛生に配慮し、誰もが安心して働くような、また、相手のことをお互いに気遣いあえるような職場づくりに努めます。

常に心身健全な状態で業務を遂行できるように心がけます。

14. 職務への専念

勤務中は、職務に専念します。

15. 会社資産の適切な使用

会社の資産(設備、備品、貸与品、金銭)を会社から認められた目的以外に利用しません。

16. 情報システムの適切な使用

会社の情報システムは、会社から認められた目的以外に使用しません。

他人を誹謗・中傷する情報や他人に不快感をもたらす情報を流しません。

III. 社会人としての行動指針

17. インサイダー取引の禁止

当社や取引先等の内部情報をを利用して、取引先等の株式売買等を行うこと(インサイダー取引)は決して行いません。

18. 良識ある行動

業務上はもちろん、業務外でも会社の信用、名誉を傷つけ、または損害を及ぼすような行為は行いません。

業務上または業務外を問わず、違法行為や反社会的行為は決して行いません。常に会社の従業員としての自覚をもち、品位を保つとともに、社会的良識をわきまえて行動します。

以上

コンプライアンス推進体制

法令等遵守を所管する部署である総務本部法務コンプライアンス部(以下「法務コンプライアンス部」といいます。)は、法令等遵守に関する社内の状況モニタリング、企画立案・推進・管理を実施しています。コンプライアンスに関する業務の統括責任者(コンプライアンス統括責任者)は総務本部長とし、法務コンプライアンス部長がコンプライアンス業務の統括担当者(コンプライアンス統括担当者)として、コンプライアンス業務に係る企画立案、コンプライアンス状況のモニタリング、社内規則等の制定・整備、コンプライアンス違反行為その他リスク事象への対処、コンプライアンスに関する相談・教育・助言・指導等を行い、グループ全体のコンプライアンスを推進しています。

各本部および本部に属さない部、室、支店においても、それぞれコンプライアンス責任者およびコンプライアンス担当者を設置し、コンプライアンス統括担当者および組織内の監査・教育・相談窓口を通じ、コンプライアンス統括責任者へ推進状況の報告を行う体制をとっています。

コンプライアンス・プログラム

当社は、毎年、コンプライアンスの実践に係る具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを定め、当該年度に実施するコンプライアンス関連の取組みや社内規則の改定、研修等による教育・啓発活動を実践し、当社グループの企業倫理・コンプライアンスの推進に努めています。

内部通報制度

当社は、コンプライアンス上疑義のある行為等を当社グループの取締役・従業員(退職者を含む)が報告する手段として、ヘルplineを設置しています(社内窓口は法務コンプライアンス部、人事部、常勤監査役。社外窓口は社外の法律事務所)。ヘルplineの連絡先および連絡方法は社内ポータルサイトに掲示し、コンプライアンス全般(ハラスメント含む)につき、相

談・通報するよう周知しています。寄せられた情報は相談者・通報者に不利益が出ないよう十分に配慮して取り扱い、匿名で相談・通報することも可能です。通報内容については、調査の必要性の有無につき公正・公平かつ誠実に検討し、調査が必要な場合、適切に調査・対応します。

2024年度は重大な内部通報事案はありませんでした。

ヘルplineへの相談・通報件数

		2024年度
ヘルplineへの相談・通報件数		29件
	うち ハラスメント	16件
	うち その他	13件

コンプライアンス研修

当社は、コンプライアンス・プログラムに則り、当社の全役員・従業員に対する研修等による教育・啓発活動を毎年実施しています。

2024年度は、以下の研修等を実施しました。

各種研修実績(2024年度)

研修テーマ	対象者	受講率 (病欠等を除く)
新入社員コンプライアンス研修	新入社員	100%
新任役員研修	新任役員(当社グループ会社を含む)	100%
キャリア採用等コンプライアンス研修	キャリア採用者、契約社員、派遣社員	100%
内部通報窓口従事者等研修	内部通報窓口従事者(当社グループ会社を含む)	100%
インサイダー取引規制	全役員・従業員	100%
下請法・景表法・フリーランス新法	全役員・従業員	100%
ハラスメントDVD研修	全役員・従業員	100%
役員ガバナンス研修	全役員	100%
基本動作(情報管理等)	全役員・従業員	100%
反テロ・犯収法・反社対応	全役員・従業員	100%
金商法研修	金商法業務従事者	100%
新任グループリーダー研修	新任グループリーダー	100%

贈収賄・腐敗防止

接待・贈答に関する取組み

当社は、接待・贈答に関する社内規則を整備し、接待・贈答に関する社内ルールについてコンプライアンス研修等を通じて周知を図っています。接待・贈答を実施する場合には、事前の申請および承認が必要であり、接待・贈答を受ける場合も、現金・金券類の受領は全て、現金・金券類以外の受領や接待を受ける場合は一定の金額を超えたものにつき報告が必要である旨定め、徹底しています。また、役員・従業員は、原則として公務員に対する接待・贈答を行ってはならず、公務員および当社が定める公務員に準じる機関の役職員に対して接待・贈答を行う場合には、事前に本部長および法務コンプライアンス部長の承認が必要な旨定めています。

反社会的勢力との関係遮断

当社は、「反社会的勢力による被害を防止するための規程」等の社内規則を制定し、社員に周知するとともに、取引開始前における反社会的勢力でないとの確認等の実施、警察等外部専門機関との連携、情報交換および研修等による教育・啓発活動の実施により、反社会的勢力との一切の関係を遮断し、当社において行われる取引の適正を確保しています。

■ リスクマネジメント

基本的な考え方

事業環境が変わっていく中で、当社グループの事業を脅かすリスクが顕在化しないよう、事業に関連するリスクを適切に評価・管理しています。

リスク管理体制

当社ではリスク管理委員会を設置しており、委員長は社長が務めています。委員は、各本部長および、経営企画部、法務コンプライアンス部、業務監査室、人事部、秘書室の各部門長等で構成されています。また、同委員会では、コンプライアンス、情報管理に関する重要事項、「リスク管理規程」に定めるリスク事象の把握・対応等について、取締役会の事前審議および協議・意見交換・情報共有・周知徹底を行っています。常勤監査役は、随時出席し、必要に応じて意見を述べています。

リスク管理委員会で決定・報告された内容は、当社内で開催するリスク管理連絡会や、当社グループ会社各社のリスク管理部門との間で開催する関係会社コンプライアンス連絡会を通じて、当社グループにおいて周知しています。リスク管理連絡会や関連会社コンプライアンス連絡会では、リスク管理委員会の内容の周知に加え、法令改正への対応等に関する意見交換も実施しています。なお、リスク管理委員会、リスク管理連絡会および関連会社コンプライアンス連絡会は、四半期に一度以上開催されます。

また、財務・戦略・社会等の事業リスクについては案件会議・経営会議・取締役会で議論され、環境・社会等のリスクはステナリオイド委員会で議論されます。各会議では、本部長等がメンバーとなり、本部長より本部内への情報の共有・徹底を図っています。また、関係会社には関係会社連絡会で情報共有を図っています。

事業リスクへの対応

事業リスクに係る重要事項については、案件会議・経営会議・取締役会のいずれか又は、案件会議・経営会議のいずれかと取締役会の双方にて審議を行っています。また、投資案件については、「投資案件モニタリング要領」等社内規則に基づきモニタリングを行い、定期的に経営会議等に報告し、保有する不動産・有価証券等については、「ポートフォリオリスク管理要領」等社内規則に基づき減損の兆候および含み損益の把握・評価を行い、定期的に経営会議等に報告しています。

災害リスクへの対応

災害の発生時に適切な対応を行い、速やかに事業復旧・事業継続ができるよう、事業継続計画(BCP)を策定しており、BCPの維持・更新、事業継続を実現するための予算・資源の確保、取組みを浸透させるための従業員の教育・訓練の実施等を適切に運営するため、「事業継続マネジメント規定」を定めています。

実際の災害の発生により、社長が緊急かつ必要と判断した場合は、損害・影響等を最小限に抑えるため、直ちに「全社対策本部」を招集、各事業本部は対策本部を設置し、必要な対応を行います。

情報セキュリティリスクへの対応

当社グループは、各事業においてお客様の個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っており、情報管理に関しては、情報保存管理を所管する総務本部法務コンプライアンス部が、社内規則の整備・周知を実施し、また、情報保存管理に関する研修を実施しています。

情報保存管理に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内ポータルにて役員・従業員へ周知しています。なお、情報システムリスクについては、システムの円滑な稼働と、システム上の資産の適切な保護を行うため、システムを所管する部署が、ネットワークシステムと業務システムへのアクセス制限を行うとともに、コンピューターウィルスなど社外からの攻撃に対する有効な対策等を実施、社外からの情報流出につき常時監視を行い、リスク事象の検出に努めています。

2024年度はインサイダー情報管理手続きや情報資産取扱いの規程・手続き等の見直しと、IT利活用推進だけではなく、セキュリティ強化を含めたITマネジメント強化を担う組織として、新たに総務本部総務部内にIT企画推進室を設置しました。

環境・社会に関するリスクへの対応

環境・社会課題に関しては、ステナリオイド推進室を中心として事業の持続可能性の観点からリスクと機会を捉え、重要課題として落とし込んだ具体的な取り組みや進捗状況を把握しています。進捗状況はステナリオイド委員会で審議され、取締役会に報告しています。また、サプライヤーや外部委託先に関するリスクについては、委託元となる部署が一次チェックを行い、法務コンプライアンス部が二次チェックをする体制でリスク管理を実施しています。

ステナリオイド推進体制

■ 社会貢献活動・コミュニティ支援

基本的な考え方

持続可能な都市の実現には、社会的、経済的な側面からもアプローチが必要です。社会的、経済的な活力が生まれてこそ、街に対する愛着や誇りが生まれ、地域の価値も育まれるからです。しかし、持続可能な都市はデベロッパーだけでつくることはできません。当社グループは、地域住民の方々や地場企業、自治体など、これまでにも多様なステークホルダーとの協働を実践してきました。地域をつなぐ対話と交流を通じたコミュニティへの支援から、持続可能な都市の実現が始まると考えます。また、スポーツの振興や、文化の発展に貢献することも社会的な使命の一つとし、スポーツ団体や文化施設などへ活動支援も行っています。

取組み

地域への貢献

■ コミュニティの一員として地域を活性化

赤坂地区の「氷川祭」、日本橋地区的「山王祭」や「神田祭」に地元町内会の皆さまと一緒に参加するとともに、本社がある東京・赤坂では、「赤坂青山 美しいまち・マナーのまち」キャンペーンに参加、駅周辺の清掃活動などを行っています。また、東京・日本橋では、「名橋『日本橋』保存会」「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」に所属し、日本橋橋洗いや箱根駅伝の警備ボランティアに参加、「はな街道」への協賛も行うなど、地域の活性化に取り組んでいます。



日枝神社山王祭



赤坂氷川神社氷川祭



赤坂青山清掃活動



はな街道への協賛



Shinagawa MAG | 品川を紹介するメディア

■ 釜石の早期復興と新たな街づくりを支援

2011年4月、「釜石復興タスクフォース」を組成し、7月から9月にかけて釜石市に具体的な復興計画案を提示、12月に釜石市が発表した「復興街づくり基本計画」には、当社の提案が反映されました。その後、釜石市と協議し、日本製鉄の社有地において、2013年3月には、岩手県で集合住宅としては最も竣工の早い復興公営住宅Ⅰ期(54戸)、2015年2月には市内最大規模となるⅡ期(156戸)を整備しました。さらに、こども園・児童館等の一体整備事業(2018年1月竣工)を進め、保育環境の整備という、震災復興のみならず、地方都市の持続的な発展を見据えた課題解決のための支援に取り組みました。



釜石市上中島町復興公営住宅Ⅱ期



上中島こども園

■ マルシェ開催による東北復興支援

当社は、東日本大震災の継続的な被災地支援と産業復興を目的に、2019年に「東北復興みちのく★マルシェ in 赤坂インターシティAIR」を開催しました。福島県浪江町の「なみえ焼きそば」をはじめ、東北各地のグルメを紹介し、多くの方に東北の魅力を届け、2023年の第3回では「東北とつながる窓」と題し、現地の様子が体感できるVR体験や映像の展示ブースを企画、東北とのつながりを感じられるきっかけを提供する場となりました。さらに2024年の第4回では、三陸わかめや青森県産ニンニクの"つかみ取り"が大好評となり、笑顔あふれるイベントとなりました。



上中島こども園

■ 東北復興 みちのく★マルシェ



東北復興 みちのく★マルシェ

■ 緑を起点としたまちづくり

「赤坂インターシティAIR」から虎ノ門方面への続く緑道は「港区エアマネジメント認証制度」に基づく認定を受け「緑道縁日」、「緑道昼飯」、「緑道縄引」といった緑道を活用したさまざまなイベントを開催しています。



ガーデンツアーア



緑道縁日



緑道縄引

■ エリアの魅力を引き出す活動

企業課題解決や地域へのアイデンティティ創出の目線で、さまざまな角度から品川の魅力を発掘し、発信していきます。



SHINAGAWA KARADARE-BOOTWEEK



日本の夏フェス

■ 行政・地元企業との連携によるワーケーションの取組み

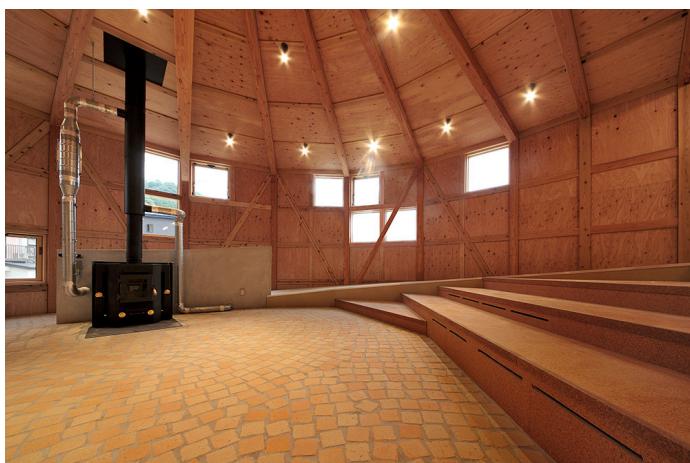
当社は、釜石市、株式会社かまいしDMC、株式会社オカムラと共に、人口減少や産業衰退、環境問題などを課題とする岩手県釜石市にて、企業からの研修の受け入れを中心に、釜石でしかできない研修や体験プログラム「釜石オープン・フィールド・ラボ」を実施しています。市民、事業者、大学、行政が連携し、地域課題を解決する本取組みで、当社は不動産ノウハウの提供・プログラム内容の立案等で参画しています。

2025年8月には釜石市における2拠点目の人材育成施設「NEMARU PORT(ねまるポート)」を新設しました。「NEMARU PORT」は、「釜石オープン・フィールド・ラボ」推進のコア施設として機能し、釜石市を訪れる企業の事業機会創出と釜石の地域創生の相乗効果が期待されています。

NEMARU PORTの特徴

- 研修プログラムの現場をはじめ、地元の飲食・文化スポットへも、参加者をシームレスにつなぐハブとして機能
- 一人ひとりが自分にとっての心地よい環境を作り出す「環境行動」を体験し、身につける仕組みを導入
- 地元産の木材や鉄製品、貝殻などの資源を採用し“釜石らしさ”を意識した空間づくり

釜石オープン・フィールド・ラボ



薪ストーブの煙突熱を利用した熱循環装置



釜石のホタテ、アワビの貝殻を入れ込んだテラゾー壁

■ 地域愛着を育む循環が生まれるコミュニティ形成

当社は、株式会社HITOTOWAと共に、地域愛着(シビックプライド)を育む循環が生まれる新たなコミュニティ形成プログラムを推進しています。2025年より、当社が手掛ける新築分譲マンション「リビオシティ神戸名谷」の建設地である「名谷」を一つのまちとして捉え、地域の愛着形成と入居者満足度を長期的に調査するプロジェクト「名谷TOCOTOプロジェクト」を開始し、「名谷TOCOTO TALK」や「TOCOTO LAB」などの交流を促進するイベントを多数実施しています。

また、2025年9月に開催した「TOCOTO DAY」では、まちの防災力向上と、世代や属性、行政や企業、地域住民などの垣根を越えた共助や地域愛育成の促進を図り、消防署や警察署、図書館や地域団体、企業などさまざまな団体がワークショップや展示などを行いました。新築分譲マンションが竣工する前から地域と連携を行い、竣工後も地域の変化を調査し続ける長期的なプロジェクトです。



名谷TOCOTO TALK # 2 の様子



名谷TOCOTO TALK # 2 の様子

■ MINATOシティハーフマラソンへの協賛

「スポーツを通じた地域共生社会の実現」を目的に2018年12月に港区で初開催された「MINATOシティハーフマラソン」に当社はプラチナスポンサーとして協賛しています。多くの社員がボランティアやランナーとして積極的に参加することを通じて、地域・行政・企業が一体となり、地域の発展・コミュニティの活性化に貢献したいと考えています。



社員参加の集合写真



ダイバーシティ

■ ダイアログ・ダイバーシティミュージアム「対話の森」への協賛

当社は、企業理念の中で社員・役員共通の価値観・行動規範(Value)として「多様性の受容とチームワーク」を掲げており、多様な人々との対話を通じた社員・役員の意識改革などを目的として、ダイアログ・ダイバーシティミュージアム「対話の森」への協賛を行っています。



ダイアログ・ダイバーシティミュージアム「対話の森」ロゴ



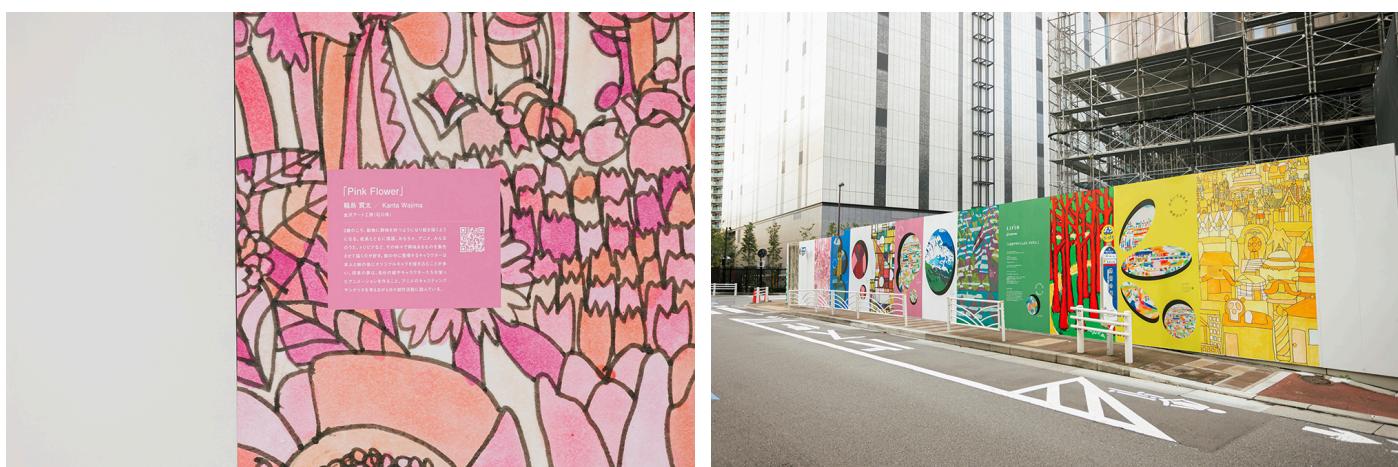
ダイアログ・イン・ザ・ダーク ロゴ

■ 福祉を起点とした新たな文化とエリア価値の創造

当社は、株式会社ヘラルボニーと協業し、建設中物件の仮囲いへのアート設置や、マンション共用部におけるアートコラボレーションなどを実施し、福祉・アート・街づくりを融合させた新たなエリア価値の創出と、持続可能な社会の実現に向けて取り組んでいます。



建設中の分譲マンション「リビオタワー品川」の仮囲いをアートミュージアムとしてラッピング



各作品、作家の説明とQRコード

低い位置の視点から作品を楽しめる覗き穴

スポーツ・文化支援

■ スポーツの振興や文化の発展に寄与する活動

当社は、スポーツの振興にも積極的に取り組んでいます。ラグビーチーム「日本製鉄釜石シーウェイブス」とバレー ボールチーム「日本製鉄堺ブレイザーズ」のスポンサーとして、両チームの活動をサポート。また、文化の発展に貢献することも社会的な使命の一つと考え、「日本製鉄紀尾井ホール」および「日本フィルハーモニー交響楽団」「NHK交響楽団」の活動支援を行っています。



日本製鉄釜石シーウェイブス



日本製鉄堺ブレイザーズ



日本製鉄紀尾井ホール



日本フィルハーモニー交響楽団(Photo:三浦興一)



NHK交響楽団

■ サステナブルファイナンス

基本的な考え方

当社グループの企業理念「人と向き合い、街をつくる。」の通り、事業活動を通じて社会課題の解決に取組み、持続可能な社会の実現に貢献することが当社の使命です。環境・社会課題への対応、とりわけ脱炭素社会に向けた取組みを支える資金調達の手段として、サステナブルファイナンスを活用します。

グリーンファイナンス

グリーンファイナンスのフレームワーク

当社は、2024年12月、グリーンファイナンス・フレームワーク(以下、本フレームワーク)を策定しました。本フレームワークは、国際資本市場協会(ICMA)が定める「グリーンボンド原則2021」、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)等が定める「グリーンローン原則2023」、および環境省が定める「グリーンボンドガイドライン(2024年版)」、「グリーンローンガイドライン(2024年版)」に則り作成しています。また、これら原則等との適合性に対するオピニオンを第三者評価機関である株式会社格付投資情報センター(R&I)より取得しています。

- » 日鉄興和不動産株式会社 グリーンファイナンス・フレームワーク [\[回\]](#)
- » 株式会社格付投資情報センター セカンド・パーティ・オピニオン [\[回\]](#)

グリーンボンドの発行

■ 第8回無担保社債(社債間限定同順位特約付)

当社は、「グリーンファイナンス・フレームワーク」における適格クライテリアを満たすプロジェクトであるMFLP・LOGIFRONT東京板橋の取得資金にかかるリファイナンス資金を資金使途として、2025年1月にグリーンボンドを発行しました。

グリーンボンドの概要

社債の名称	日鉄興和不動産株式会社 第8回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)
発行日	2025年1月23日
償還期限	2030年1月23日
発行年限	5年
発行総額	150億円
利率	1.570%
資金使途	「グリーンファイナンス・フレームワーク」における適格クライテリアを満たすプロジェクトであるMFLP・LOGIFRONT東京板橋の建設資金への充当を目的として借入れた短期借入金の返済
取得格付	A-(株式会社格付投資情報センター【R&I】)
外部評価	フレームワークについて、株式会社格付投資情報センター(R&I)より、国際資本市場協会(ICMA)「グリーンボンド原則2021」等との適合性に対する外部評価(セカンドオピニオン)を取得しています

- » グリーンボンドの詳細 [\[回\]](#)

レポートティング

当社が2025年1月23日に発行したグリーンボンドについて、調達資金の充当状況、および環境改善効果を以下の通り報告します。

① 資金充当状況レポート

2025年1月24日、MFLP・LOGIFRONT東京板橋の取得資金にかかるリファイナンス資金として全額充当済

② インパクト(環境改善効果)・レポートイング

MFLP・LOGIFRONT東京板橋は、以下物件概要に記載の通り、環境配慮の取組みを通じて、年間の一次エネルギー消費を実質的にゼロとする最高ランクの「ZEB認証」および、DBJ Green Building認証最高位となる「5スター」を取得しています。

物件概要と環境配慮の取組み

名称	MFLP・LOGIFRONT東京板橋
所在地	東京都板橋区舟渡4-3-1
敷地面積	91,255.58m ² (約27,604.81坪)
延床面積	256,157.63m ² (約77,487.68坪)
規模・構造	地上6階建・S造(倉庫)・免震構造
竣工	2024年9月30日
環境配慮の取組み事例	<ul style="list-style-type: none"> 屋上全面に約19,000m²、約4MWの太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーを自家発電によって創出することで、電力の地産地消を実現します。さらに、太陽光の余剰電力をニーズに応じて板橋区内における73の区立小中学校へ供給することで、区立小中学校のRE100化にも貢献します。物流施設に設置された太陽光発電設備から、余剰電力を自治体施設へ供給(オフサイトPPA)する、先進的な取組みです。 その他、屋内照明のLED化による省エネ等、さまざまな脱炭素施策の導入等により、年間の一次エネルギー消費を実質的にゼロとする最高ランクの「ZEB認証」および、DBJ Green Building 認証最高位となる「5スター」を取得しました。



「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」外観

■ 第9回無担保社債(社債間限定同順位特約付)

グリーンボンドの概要

社債の名称	日鉄興和不動産株式会社第9回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)
発行日	2025年7月25日
償還期限	2030年7月25日
発行年限	5年
発行総額	200億円
利率	1.847%
資金使途	「グリーンファイナンス・フレームワーク」における適格クライテリアを満たすプロジェクトである品川インターナシティに係るリファイナンス資金に充当
取得格付	A-(株式会社格付投資情報センター【R&I】)

レポートイング

当社が2025年7月25日に発行したグリーンボンドについて、調達資金の充当状況、および環境改善効果を以下の通り報告します。

① 資金充当状況レポート

当社「グリーンファイナンス・フレームワーク」における適格クライテリアを満たすプロジェクトである品川インターシティに係るリファイナンス資金に充当予定(2025年8月以降到来する当社長期借入金返済資金に順次充当)

② インパクト(環境改善効果)・レポート

品川インターシティは、以下物件概要に記載の通り、環境配慮の取組みを通じ、CASBEE不動産認証Sランクを取得しています。

物件概要と環境配慮の取組み

名称	品川インターシティ
所在地	東京都港区港南2-15-1~4
階数	A棟：地上32階・地下2階・塔屋1階 B棟・C棟：地上31階・地下3階・塔屋1階
基準階面積	A棟：1,289m ² / 390坪 B棟：2,159m ² / 653坪 C棟：2,157m ² / 652坪
構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造
竣工	1998年11月
環境配慮の取組み事例	<ul style="list-style-type: none">建物地下の地域冷暖房施設(DHC)により、冷水・温水・蒸気などの熱源を複数の建物に供給しています。省エネルギーとCO₂削減など、低炭素社会の実現に大きく貢献しています。施設内で使用する電力を、再生可能エネルギー由来の電力に切替えました。これにより、CO₂排出量を年間約1.5万トン削減できる見込みです。省エネルギーと環境負荷の少ない資機材の使用による環境配慮、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するCASBEEで最高ランク「S」を取得しています。



「品川インターシティ」外観

■ 編集方針

当社グループは、幅広いステークホルダーの皆さんに、持続的な社会の実現に向けた当社グループの取組みを多角的かつ分かりやすくお伝えすることを目的にサステナビリティサイトを作成しています。

本サイトでは、当社グループの環境問題をはじめとする社会課題への考え方や体制の他、2024年度(2024年4月1日～2025年3月31日)のサステナビリティ活動に関する情報を中心に、それ以前の取組みまたは2025年度以降の取組みや見通しについても記載しています。なお、データ集計期間が上記と異なる場合はその旨を個別に明記しています。

参考にしたガイドライン

- ISO26000 社会的責任に関する手引き
- GRIサステナビリティ・レポーティング・スタンダード
- 環境省「環境報告ガイドライン2018年版」
- TCFD「気候関連財務情報開示タスクフォースによる提言」

報告対象範囲

- 日鉄興和不動産の活動報告を中心に、一部の項目ではグループ会社の活動も報告しています。日鉄興和不動産株式会社の活動については「当社」、グループ全体の活動については「当社グループ」と表記しています
- 掲載するデータについて対象範囲が異なる場合は、個別にその旨を明記しています

公開時期

2025年12月

前回公開：2024年11月

次回公開予定：2026年11月

※重要事項については、適時開示しています

GRI サステナビリティ・レポーティング・スタンダード内容索引

利用に関する声明	日鉄興和不動産グループは、GRIスタンダードを参照し、2024年4月から2025年3月の期間について、本GRI 内容索引に記載した情報を報告します。一部の情報については上記期間以外も含んでいます。
利用したGRI 1	GRI 1: 基礎2021

GRI 2: 一般開示事項2021

番号	開示項目	該当箇所
1. 組織と報告実務		
2-1	組織の詳細	会社概要
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	編集方針 グループ会社
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	編集方針
2-4	情報の修正・訂正記述	該当なし
2-5	外部保証	—
2. 活動と労働者		
2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	有価証券報告書 1-3【事業の内容】 事業ポートフォリオ ステークホルダーエンゲージメント
2-7	従業員	有価証券報告書 1-5【従業員の状況】
2-8	従業員以外の労働者	有価証券報告書 1-5【従業員の状況】
3. ガバナンス		
2-9	ガバナンス構造と構成	有価証券報告書 4-4【コーポレート・ガバナンスの状況等】 コーポレート・ガバナンス
2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	有価証券報告書 4-4【コーポレート・ガバナンスの状況等】
2-11	最高ガバナンス機関の議長	—
2-12	インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティマネジメント
2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	サステナビリティマネジメント
2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティマネジメント
2-15	利益相反	有価証券報告書 4-4【コーポレート・ガバナンスの状況等】
2-16	重大な懸念事項の伝達	サステナビリティマネジメント コンプライアンス
2-17	最高ガバナンス機関の集合的知見	—
2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	—
2-19	報酬方針	有価証券報告書 4-4【コーポレート・ガバナンスの状況等】 コーポレート・ガバナンス
2-20	報酬の決定プロセス	—
2-21	年間報酬総額の比率	—
4. 戦略、方針、実務慣行		
2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	トップメッセージ

番号	開示項目	該当箇所
2-23	方針声明	企業理念
		人権の尊重
		サプライチェーンマネジメント
2-24	方針声明の実践	地球環境への配慮
		安全・安心の確保
		社会変化への対応
2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	コンプライアンス
2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	コンプライアンス
2-27	法規制遵守	—
2-28	会員資格を持つ団体	—
5. ステークホルダー・エンゲージメント		
2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	ステークホルダーエンゲージメント
2-30	労働協約	—

GRI 3: マテリアルな項目2021

番号	開示項目	掲載場所
2. マテリアルな項目に関する開示事項		
3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	重要課題（マテリアリティ）
3-2	マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	地球環境への配慮
		安全・安心の確保
		社会変化への対応

GRI 200: 経済

番号	開示項目	掲載場所
GRI 201: 経済パフォーマンス2016		
201-1	創出、分配した直接的経済価値	業績・財務
201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	TCFD 提言に基づく情報開示
201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	有価証券報告書 5-1【連結財務諸表等】
201-4	政府から受けた資金援助	—
GRI 202: 地域経済でのプレゼンス2016		
202-1	地域最低賃金に対する標準的新入社員給与の比率（男女別）	—
202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	—
GRI 203: 間接的な経済的インパクト2016		
203-1	インフラ投資および支援サービス	老朽化した不動産ストックの活用・再構築
		社会構造の変化などを踏まえた土地の再活用によるエリア再生
		社会貢献活動・コミュニティ支援
203-2	著しい間接的な経済的インパクト	老朽化した不動産ストックの活用・再構築
		社会構造の変化などを踏まえた土地の再活用によるエリア再生
		社会貢献活動・コミュニティ支援
GRI 204: 調達慣行2016		
204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	—

番号	開示項目	該当箇所
GRI 205: 腐敗防止2016		
205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	—
205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	コンプライアンス
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	該当なし
GRI 206: 反競争的行為2016		
206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	該当なし
GRI 207: 税金2019		
207-1	税務へのアプローチ	—
207-2	税務ガバナンス、管理、およびリスクマネジメント	—
207-3	税務に関するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	—
207-4	国別の報告	—

GRI 300: 環境

番号	開示項目	掲載場所
GRI 301: 原材料2016		
301-1	使用原材料の重量または体積	—
301-2	使用したリサイクル材料	—
301-3	再生利用された製品と梱包材	—
GRI 302: エネルギー2016		
302-1	組織内のエネルギー消費量	—
302-2	組織外のエネルギー消費量	—
302-3	エネルギー原単位	—
302-4	エネルギー消費量の削減	—
302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	環境認証の取得
GRI 303: 水と廃水2018		
303-1	共有資源としての水との相互作用	—
303-2	排水に関するインパクトのマネジメント	—
303-3	取水	—
303-4	排水	—
303-5	水消費	—
GRI 304: 生物多様性2016		
304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業拠点	—
304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	—
304-3	生息地の保護・復元	生物多様性の保全
304-4	事業の影響を受ける地域に生息するIUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	—

番号	開示項目	掲載場所
GRI 305: 大気への排出2016		
305-1	直接的なGHG排出（スコープ1）	地球環境への配慮 気候変動への対応 TCFD 提言に基づく情報開示
305-2	間接的なGHG排出（スコープ2）	地球環境への配慮 気候変動への対応 TCFD 提言に基づく情報開示
305-3	その他の間接的なGHG排出（スコープ3）	—
305-4	温室効果ガス（GHG）排出原単位	—
305-5	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	地球環境への配慮 気候変動への対応
305-6	オゾン層破壊物質（ODS）の排出量	—
305-7	窒素酸化物（NOx）、硫黄酸化物（SOx）、およびその他の重大な大気排出物	—
GRI 306: 廃棄物2020		
306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連の著しいインパクト	—
306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	廃棄物排出量の削減
306-3	発生した廃棄物	—
306-4	処分されなかった廃棄物	—
306-5	処分された廃棄物	—
GRI 308: サプライヤーの環境面のアセスメント2016		
308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	—
308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	—

GRI 400: 社会

番号	開示項目	掲載場所
GRI 401: 雇用2016		
401-1	従業員の新規雇用と離職	次世代を担う人材創出
401-2	フルタイム従業員には支給され、有期雇用の従業員やパートタイム従業員には支給されない手当	—
401-3	育児休暇	ダイバーシティ&インクルージョン
GRI 402: 労使関係2016		
402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	—
GRI 403: 労働安全衛生2018		
403-1	労働安全衛生マネジメントシステム	—
403-2	危険性（ハザード）の特定、リスク評価、事故調査	—
403-3	労働衛生サービス	健康に働く職住環境・職場づくり
403-4	労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	—
403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	健康に働く職住環境・職場づくり
403-6	労働者の健康増進	健康に働く職住環境・職場づくり
403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と軽減	—
403-8	労働安全衛生マネジメントシステムの対象となる労働者	—
403-9	労働関連の傷害	—
403-10	労働関連の疾病・体調不良	—

番号	開示項目	掲載場所
GRI 404: 研修と教育2016		
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	次世代を担う人材創出
404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	次世代を担う人材創出
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	次世代を担う人材創出
GRI 405: ダイバーシティと機会均等2016		
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	有価証券報告書 4-4【コーポレート・ガバナンスの状況等】 ダイバーシティ&インクルージョン
405-2	基本給と報酬の男女比	有価証券報告書 1-5【従業員の状況】
GRI 406: 非差別2016		
406-1	差別事例と実施した是正措置	該当なし
GRI 407: 結社の自由と団体交渉2016		
407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	—
GRI 408: 児童労働2016		
408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	—
GRI 409: 強制労働2016		
409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	—
GRI 410: 保安慣行2016		
410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	—
GRI 411: 先住民族の権利2016		
411-1	先住民族の権利を侵害した事例	—
GRI 413: 地域コミュニティ2016		
413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	社会貢献活動・コミュニティ支援
413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト（顕在化しているもの、潜在的なもの）を及ぼす事業所	—
GRI 414: サプライヤーの社会面のアセスメント2016		
414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	—
414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	—
GRI 415: 公共政策2016		
415-1	政治献金	—
GRI 416: 顧客の安全衛生2016		
416-1	製品・サービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	災害時の安全・安心を確保 レジリエントな不動産開発
416-2	製品・サービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	該当なし
GRI 417: マーケティングとラベリング2016		
417-1	製品・サービスの情報とラベリングに関する要求事項	—
417-2	製品・サービスの情報とラベリングに関する違反事例	違反なし
417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	違反なし
GRI 418: 顧客プライバシー2016		
418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	申立なし