

CSR REPORT 2014

ヒューリック株式会社 CSRレポート2014

～ 持続可能な発展に向けた統合報告～

ヒューリック株式会社

〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
TEL 03-5623-8101 FAX 03-5623-8125
<http://www.hulic.co.jp>



企業理念

私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる
商品・サービスを提供することにより、
永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。

基本姿勢

企業像 私たちは、安定した企業基盤を活かしつつ、日々成長を遂げる企業を目指します。

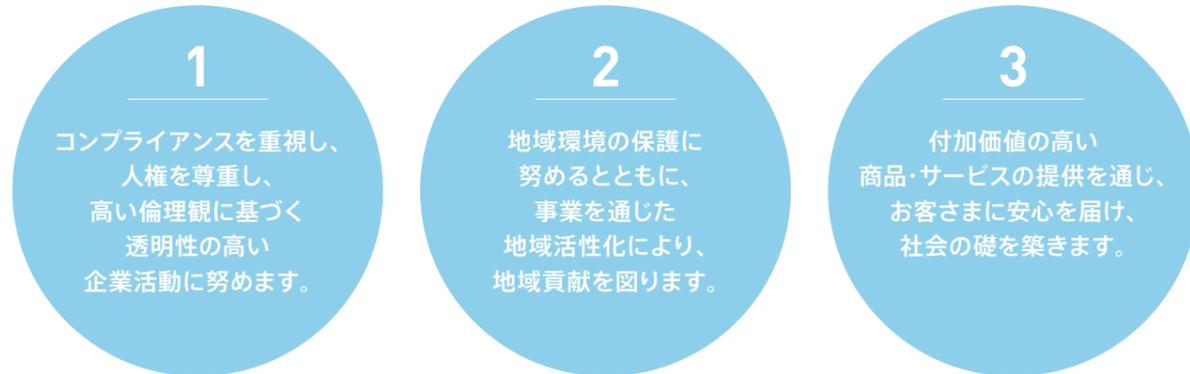
企業風土 私たちは、常に新たな視点で業務に取り組み、企業価値の拡大に努めます。

お客さまへのスタンス 私たちは、お客さまに最適な商品・サービスの提供に努め、お客さまの満足をなによりも重視します。

従業員像 私たちは、一人ひとりがプロフェッショナルとして、高い品質の価値提供に努めます。

CSRビジョン

私たちは、企業理念の実践により、広く社会の発展に貢献します。
また、あらゆるステークホルダーに対して誠実な姿勢で臨みます。そのために…



ヒューリックグループのステークホルダー

ヒューリックグループは、すべてのステークホルダーとの双方向コミュニケーションを通じ、環境的・社会的・経済的価値を提供し、サステナブルな社会の実現に貢献します。



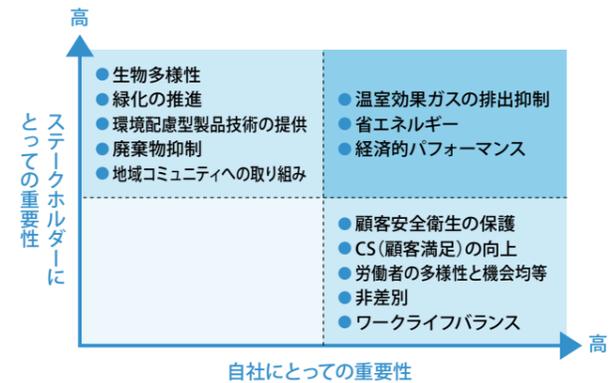
編集方針

当社は、戦略とCSRの融合の取り組みを、投資家をはじめとするステークホルダーに理解していただき、また、客観的に評価していただくことを目的として、様々なコミュニケーションツールを発行してきました。今年度は従来のCSRレポートに財務情報を追加して、さらなる双方向コミュニケーションの向上を目指しています。編集に当たって、「GRI サステナビリティ・レポートガイドライン第4版 (G4)」を参考に、マテリアリティ分析を実施して本レポートで重要項目を開示しました。なお、冊子に記載しきれなかった情報についてはホームページで補足し、開示しました。第三者所見とG4対照表はCSR webサイトに掲載しています。また、各種IR活動については、ホームページに詳細を記載しています。

IR <http://www.hulic.co.jp/ir/>

CSR <http://www.hulic.co.jp/csr/>

マテリアリティ分析



●発行時期

2014年6月(前回:2013年6月 次回:2015年6月(予定))

●報告対象期間

2013年度(2013年1月1日~2013年12月31日)
一部の重要事項については、2013年度以前・以降の活動報告も含んでいます。

●報告対象組織

ヒューリックグループを報告対象としています。なお、環境パフォーマンスデータの集計対象は、主要20ビルの「電気使用量」、「ガス使用量」、「CO₂排出量」、「廃棄物排出量」、「水使用量」となります。

環境パフォーマンスデータ/集計項目

	延床面積 (㎡)		延床面積 (㎡)
日本橋富士ビル	8,475	ヒューリック中野ビル	4,319
虎ノ門ファーストガーデン	10,155	ヒューリック川崎ビル	6,004
ヒューリック本社ビル	7,688	ヒューリック青山ビル	8,790
ヒューリック新橋ビル	13,983	ヒューリック三田ビル	6,228
銀座富士ビル	8,579	ヒューリック大阪ビル	30,353
東大手ビル	7,207	ヒューリック難波ビル	9,147
ヒューリック兜町ビル	6,579	ヒューリック神戸ビル	8,354
ヒューリック小舟町ビル	17,172	ヒューリック札幌ビル	14,254
ヒューリック新大塚ビル	4,697	ヒューリック浜松ビル	5,538
ヒューリック鳥越ビル	5,954	ヒューリック福岡ビル	12,646

※ 虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック川崎ビル、ヒューリック浜松ビル、ヒューリック福岡ビルに関して廃棄物排出量は含まれていません。
※ 保有ビルに関する環境パフォーマンスデータの集計範囲です。
※ 報告対象ビルの面積は必ずしも当社持分面積とは一致していません。

Contents

- 3 ハイライト
- 5 トップメッセージ
- 7 ヒューリックの価値創造
- 9 戦略
- 11 重要項目の進捗状況
- 13 特集 01
 - メガソーラー事業への取り組み
- 15 特集 02
 - 災害時における事業継続への取り組み
- 17 環境への取り組み
 - 環境経営の向上に向けて
 - 温室効果ガスの排出抑制/省エネルギー
 - 生物多様性/緑化の推進
 - 環境配慮型製品技術の提供/廃棄物抑制
- 27 社会への取り組み
 - 顧客安全衛生の保護/CS(顧客満足)の向上
 - 労働者の多様性と機会均等/非差別
 - ワークライフバランス
 - 地域コミュニティへの取り組み
- 35 コーポレート・ガバナンス
- 39 連結財務諸表

本社

ヒューリック株式会社

- 本社所在地/〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
- 設立/1957年(昭和32年)3月
- 事業内容/不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
- 資本金/22,205,000,000円(2013年12月末現在)
- 加盟協会/一般社団法人 日本経済団体連合会
一般社団法人 不動産協会
一般社団法人 不動産証券化協会
一般社団法人 日本ビルディング協会連合会
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

主なグループ会社 (2014年6月現在)

- ヒューリックビルド株式会社
- ヒューリックビルマネジメント株式会社
- ヒューリック保険サービス株式会社
- ヒューリックホテルマネジメント株式会社
- ヒューリックオフィスサービス株式会社
- ヒューリックリートマネジメント株式会社
- ヒューリックプロサーブ株式会社

▶ 主要な連結経営指標等の推移

	単位	2009年 12月期	2010年 12月期	2011年 12月期	2012年 12月期	2013年 12月期	
営業収益(売上高)	百万円	31,229	33,616	74,738	94,319	108,444	
セグメント収益	不動産事業	百万円	28,320	30,428	68,096	84,346	
	保険事業	百万円	2,088	2,186	2,388	2,417	
	その他	百万円	820	1,001	4,253	7,555	
営業利益	百万円	14,390	15,289	19,841	22,571	29,114	
経常利益	百万円	10,939	12,396	16,896	20,033	25,983	
当期純利益	百万円	22,042	11,562	9,336	11,487	15,970	
総資産額	百万円	379,294	455,903	476,244	637,919	720,344	
純資産額	百万円	69,739	98,644	104,356	149,895	177,280	
連結キャッシュ・フロー	営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	9,989	5,537	20,459	8,472	
	投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	9,416	△30,380	△23,667	△30,554	△49,548
	財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△30,633	19,707	7,511	20,854	42,841
	現金及び現金同等物の期末残高	百万円	7,495	7,430	11,733	12,164	16,600
自己資本比率※1	%	17.9	21.3	21.6	23.2	24.4	
EBITDA※2	百万円	18,715	20,771	26,493	30,092	37,809	
有利子負債対EBITDA比率※3	倍	13.9	14.5	11.7	13.8	12.2	
ネットD/Eレシオ※4	倍	3.7	3.0	3.0	2.8	2.8	
インタレストカバレッジレシオ※5	倍	2.1	1.1	4.6	1.7	2.0	
自己資本利益率(ROE)※6	%	39.1	13.9	9.3	9.1	9.8	
一株当たり当期純利益	円	151.3	73.0	54.6	22.3	27.0	
一株当たり配当金	円	2.6	3.0	3.6	4.5	(合併後)6.5	

▶ 不動産事業関連指標の推移

対象: 当社保有賃貸用不動産

	単位	2009年 12月期	2010年 12月期	2011年 12月期	2012年 12月期	2013年 12月期	
空室率※7	%	1.4	1.0	0.3	0.6	0.4	
平均賃料	全国	円	20,756	19,933	20,571	20,024	19,817
	東京都心5区	円	25,827	24,895	26,753	24,420	23,714
物件数	合計	棟	112	129	131	163	161
	首都圏	棟	94	111	113	143	141
	その他	棟	18	18	18	20	20
賃貸可能面積	合計	㎡	391,571	452,474	492,422	723,924	679,672
	首都圏	㎡	287,745	353,122	393,191	553,333	537,582
	その他	㎡	103,827	99,352	99,231	170,591	142,090

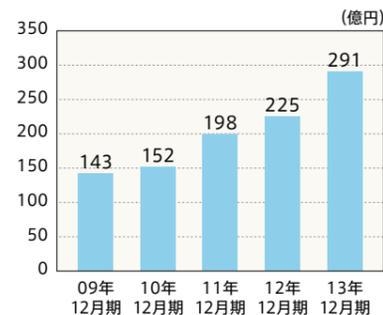
当社は、2012年7月1日付で昭栄(株)と合併(逆取得)しました。本書における合併前の数値は旧ヒューリック(株)の数値を記載しており、またⓀマークが入っている項目は、KPI/特に重要な項目になります。
 ※1 自己資本比率=自己資本/総資産 ※2 EBITDA=経常利益-持分法による投資損益+支払利息+減価償却費 ※3 有利子負債対EBITDA比率=有利子負債/EBITDA
 ※4 ネットD/Eレシオ=ネット有利子負債(有利子負債-現金)/株主資本 ※5 インタレストカバレッジレシオ=営業活動によるキャッシュ・フロー/キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額
 ※6 自己資本利益率=当期純利益/自己資本(期中平均) ※7 テナントの要望や建替により保留している未契約の床面積を除く

▶ 主な財務情報

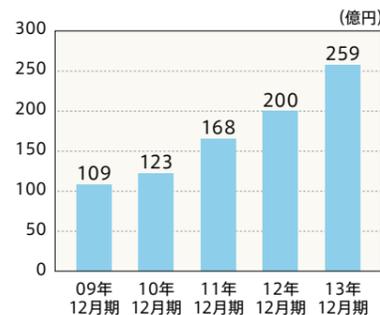
営業収益(売上高)



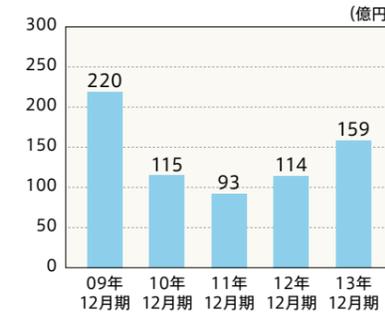
営業利益



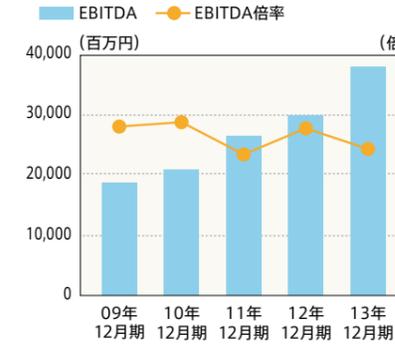
経常利益



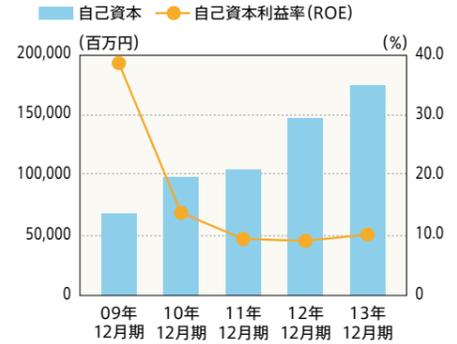
当期純利益



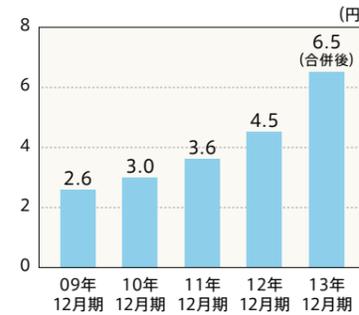
EBITDA・EBITDA比率



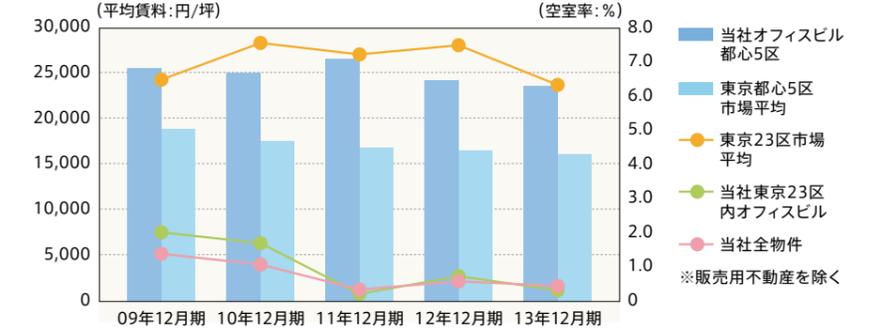
自己資本利益率(ROE)



一株当たり配当金

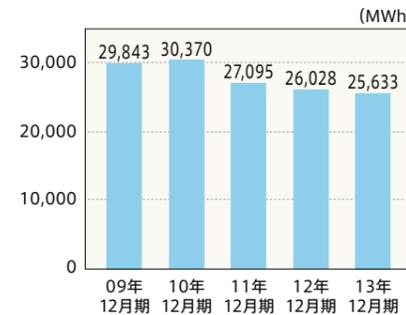


空室率※7・平均賃料

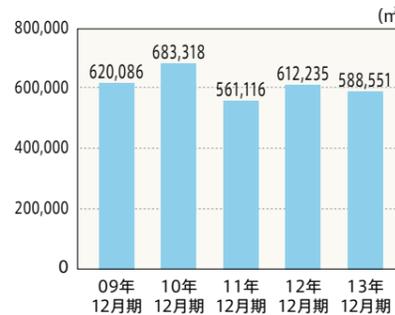


▶ 主な非財務情報

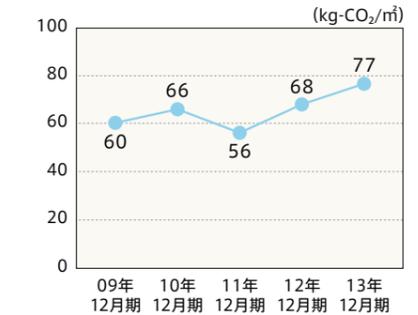
電気使用量



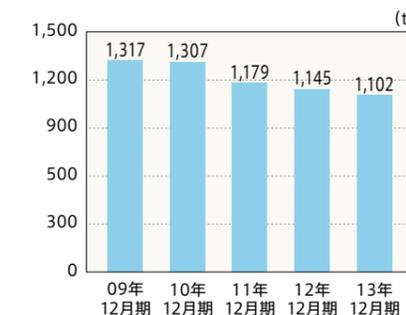
ガス使用量



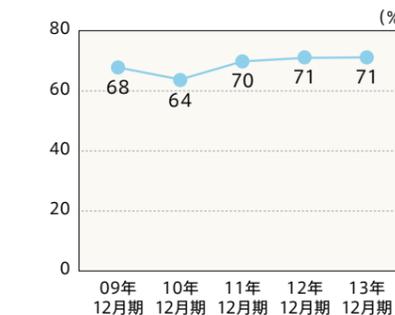
CO₂排出量原単位



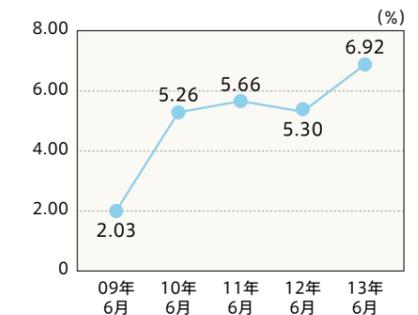
廃棄物排出量



有給休暇取得率



障がい者雇用率





持続可能な発展に向けて

企業としての社会的責任を果たし、皆さまに選ばれる企業であり続けます。

▶ ヒューリックの掲げる企業理念について

ヒューリックは、半世紀以上にわたって不動産事業を営んでおり、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献する」ことを企業理念として掲げ、企業理念の実践による社会発展への貢献を目指しております。また、企業理念と表裏一体をなすCSRビジョンの中で地球環境の保護に努めることを宣言しております。この考え方に沿って、安定した事業基盤を生かしつつ成長を遂げる企業となり、また、新しい視点で業務に取り組み企業価値の一層の向上を図るべく努めております。そしてお客さまに最適な商品・サービスを提供することによりお客さまの満足を何より重視することを、基本姿勢としております。結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努力してまいります。

▶ 2013年度の実績

ヒューリックは、2012年度を初年度とする中期経営計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして持続的な利益成長を遂げることに注力してまいりました。2013年度におきましても、この戦略に沿った施策として、ヒューリックの従来からの核である賃貸事業のほか、開発事業や当社のアイデアと資金力を武器に公共部門が保有する不動産を開発するPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業、市場のニーズに応じて不動産の流動性をサポートするウェアハウジング事業などに取り組み、安定的な収益源を確保するとともに、企業価値の持続的向上を図ることができる体制の構築に取り組んでまいりました。その結果、2年前倒しで中期経営計画の利益目標を達成することができました。

▶ 新中期経営計画の策定について

2014年度におきましては、更なる飛躍に向けて新たな中期経営計画を策定しました。これは、ヒューリックの強みである都心部のビルの賃貸面積の拡大をコアビジネスとして中核に据えているのはもちろんですが、虎ノ門で着手しているような開発事業や、上場したヒューリックリート投資法人を活用して資産運用事業も始めることで、成長スピードを加速していきたいと思っております。また、10年後の日本を見据え、3K（高齢者、観光、環境）を意識した新たな事業への取り組みを強化し、事業基盤の維持・発展を進めてまいります。

▶ CSR経営について

この度、当社では、従来より開示してまいりました非財務情報のみを開示するCSR報告書から、それに加えて財務情報や企業価値創造についても統合的に開示する報告書を作成することいたしました。これは、当社のCSR経営が長期的な視点で見た場合の企業価値向上につながっていることを示しています。

企業が果たすべき社会的使命は、様々なステークホルダーのニーズに応えつつ、まず事業活動によって収益を上げ続けることであり、こうした経済的側面に加え、環境配慮などの環境的側面、地域社会・従業員と良好な関係を築く社会的側面の3つの側面が、それぞれバランスよく持続的に発展していくことが必要と考えています。

当社では、マテリアリティ（重要性）分析を実施し、半歩先んじたCSR経営を推進しています。例えば、当社は不動産会社として、新しいビルには震災対策や環境を意識した様々な取り組みを導入しています。また、「100年経っても快適に使えるビル」を目標に長期レンジで廃棄物を減らす努力をしています。女性のキャリア開発にも積極的で、2020年までに女性管理職比率を20%とする宣言をしていますし、そのための育児補助を含めたサポートでは日本のトップクラスを目指しています。障がい者雇用では優良事業所の受賞を受けました。東日本大震災の孤児の皆さんへは「あしなが育英基金」を通じ企業と役職員から毎月寄付を継続しています。「ヒューリック学生コンペ」を発足させ学生の知的好奇心を引き出す企画や、地元根拠会社として夏祭りの実施など、毎年新しい試みも増やしています。

▶ ステークホルダーの皆さまへ

様々な社会的要請に応え、事業活動とCSRを一体的に推進することが、私たちの成長の源泉であると考えております。今後とも全社員一丸となって、皆さまとのコミュニケーションを強化しながら、息永い取り組みを地道に行っていく所存です。今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長

西浦 三郎

「安心と信頼」に満ちた社会の実現に向けて

ヒューリックグループは、経営とCSRの融合を通じて、社会・時代のニーズ(機会とリスク)にマッチした、安全性・環境性・利便性に優れた建物を提供し、新たな付加価値の創造に取り組んでいます。

機会

- 安全安心なビルの需要の増大
- 環境配慮ビルへの社会からの要請
- オリンピックの開催や都市再生による不動産市場の活性化
- 公共資産および保有資産の有効活用に関するニーズの増大
- 高齢化の進展に伴う高齢者向け市場の拡大

リスク

- 資産の集中した東京における地震発生等のリスク
- 長期的な日本経済の活力低下による不動産市況の悪化リスク
- 金融市場の混乱による資金調達コスト上昇リスク

事業推進の観点 (機会への対応)

長期的に見た基盤強化の観点 (リスクへの備え)

社会との共生の観点 (社会への還元)

株主・投資家

- 賃貸事業拡大による安定した収益の増強
- PPP事業の推進
- 公募リートの上場と運用事業の展開
- バリューアッド型開発の推進
- 建替えによる保有物件収益力の向上
- 長寿命オフィスへの取り組み

- 社会構造の変化を踏まえた事業領域の選択と集中
- 東京都心部中心の不動産ポートフォリオ
- 正確で適切な情報開示
- 財務体質の強化と外部格付けの維持向上
- 長期・固定中心の資金調達
- テナントとの長期契約の推進

株主還元

- 安定した配当の継続の実施と配当性向を重視した株主還元

お客さま

- 新築ビルにおける最新技術や設備の導入
- 利便性を重視した駅近物件の取得
- 顧客ニーズに個別対応するCRE事業の推進
- 高品質のメンテナンス
- 高齢化の進展に対応した高齢者住宅への取り組み

- 耐震補強の実施やBCPの対応強化
- ニーズ層の厚いAクラスビル中心のポートフォリオ
- 免震・制振構造を基本とした建替

- 安全・快適で利便性の高いビルの提供
- 再生可能エネルギーの利用など省エネルギーに向けた取り組み

従業員

- 不動産業務を中心に専門的知識を有した人材の育成
- マサチューセッツ工科大学他との共同研究

- ダイバーシティの考え方に沿った女性や障がい者の働きやすい職場の実現
- ワークライフバランスのとれた職場環境の整備

- 生産性の向上に見合った処遇・FRINGE BENEFIT
- ボランティア活動の支援

お取引先

- ゼネコンとの適正な取引関係の構築
- サプライズの活用や長期契約の活用による安定的な賃貸収入の確保

- ゼネコンとの有事協定など、お取引先との連携によるBCP対応強化

- 長期的取引を前提としたwin-winの関係の構築

地域社会

- 立地に即した建物用途の選択
- 地域に溶け込むデザインを選択

- 一部のビルにおける帰宅困難者受け入れ態勢整備

- 壁面緑化など、ビルにおける緑化の推進
- 本社での夏祭りの実施

地球環境

- 省CO₂目標を掲げた事業運営
- 日経環境経営度調査やDBJ Green Building認証など外部評価の取得

- 環境マネジメントシステムの推進
- 自然採光・自然換気システムの導入
- PC工法の積極的採用

- 生物多様性への取り組み
- 里山保全活動への継続的取り組み

政府行政

- 地方公共団体とのPPP事業の推進

- 内部統制・コンプライアンスの強化
- 制度変更への対応

- 地域経済や環境への貢献

環境的、社会的、経済的な共有価値の創出を通じた企業理念の実現

ヒューリックグループへの共有価値の創造

- 収益力の向上
- 財務状況の強化
- 市場の獲得
- ブランド価値の向上
- ビル関連技術の向上
- 安定的な収益の確保
- 人材の専門性向上
- 従業員のモチベーションの向上
- 地域との共生
- 事業継続の実現 など

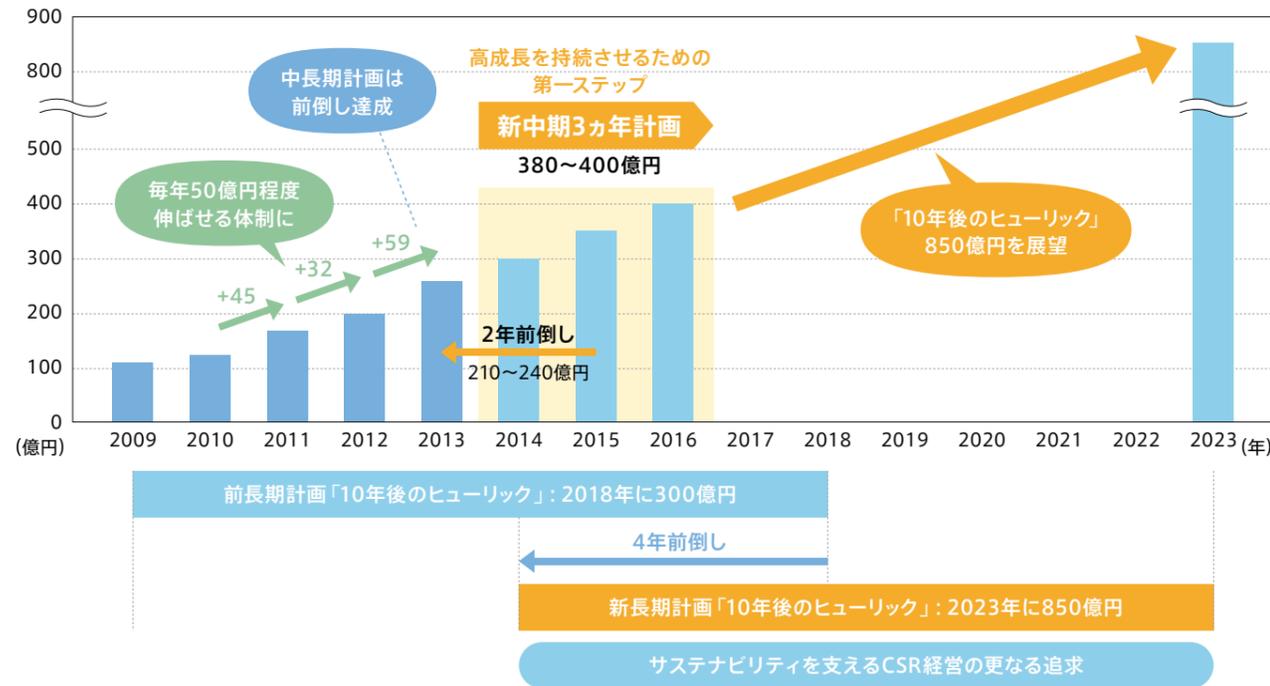
様々なステークホルダーへの共有価値の創造

- 地域活性化の実現
- 雇用の創出
- 環境の改善
- 安全・快適な生活の実現 など

更なる成長に向けて

ヒューリックグループでは、これまでの中期4ヶ年計画（2012-2015）を2013年度に前倒しで達成したため、このたび、2023年までを展望した新長期計画「10年後のヒューリック（2014-2023）」並びにその第一ステップとしての新中期3ヶ年計画（2014-2016）を策定しました。本計画は、引き続き、不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させ、持続的な企業価値増大を目指していくものです。

▶ 経常利益にみる本計画の位置づけ



新長期計画「10年後のヒューリック（2014-2023）」

計量目標

2023年に経常利益850億を目指します。

基本戦略

- 1 賃貸事業での安定的収益を確保しつつ、開発事業・マネジメント事業・CRE事業の展開など、賃貸事業に近い領域で収益分野を拡げ、利益成長と収益の安定性の両面を具備した事業構造とする。更に、高齢者向け事業・観光ビジネス・環境ビジネス（3Kビジネス）を中心に、時代のニーズに即した成長分野で事業領域を開拓・拡大する。
- 2 財務の安定性・事業リスク管理に留意し、市場の高い信用を受ける企業となる。
- 3 CSR経営を更に発展させ、社会的存在意義の高い企業となる。
なお、女性の活躍できる企業を目指し、2020年の女性管理職比率20%を目標とする。

Information

ヒューリックはこれまでのCSRの取り組みと透明性のある情報開示が評価され、2012年3月よりFTSE4Good、2014年1月より、モーニングスター社会的責任投資株価指数（MS-SRI）に選定されています。



新中期計画（2014-2016）

基本方針

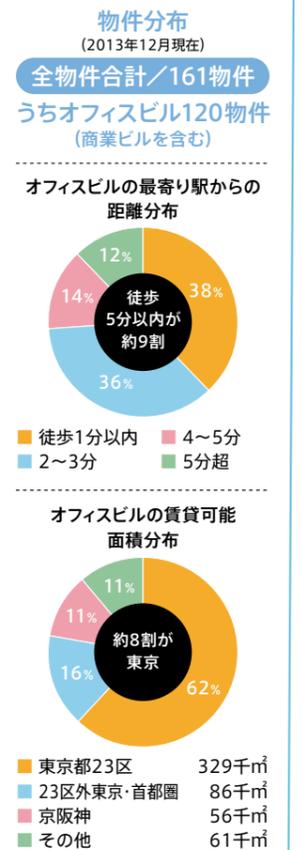
賃貸事業中心のユニークなビジネスモデルを守りつつ、これにマネジメント事業や開発事業といった新しい事業領域を加え、高い成長の持続を目指します。

基本戦略

- 1 賃貸事業収益の更なる拡大
 - 建替の着実な推進によるポートフォリオの質的改善
 - 立地重視の投資を強化し、ポートフォリオを拡充
 - リーシングの更なる強化によるポートフォリオの高稼働率維持
- 2 開発事業の軌道化による収益源の創出
 - ヒューリック目線での高品質・好立地物件での開発事業の推進
- 3 リートの立ち上げを行い、規模拡大によりマネジメント事業を確立
 - 強いサポートのもと、ヒューリックリーの規模拡大を目指す
- 4 様々な業態・企業とのアライアンスを柔軟に考慮し広い意味でのCRE戦略を推進
 - 事業規模・事業領域の拡大に沿った様々な業態・企業との連携・協働
 - 目的を持ったM&Aへの取り組み
- 5 新しい事業領域の開拓
 - 高齢者向け事業・観光ビジネス・環境ビジネス（3Kビジネス）に対応した組織を設置。ニッチなマーケットで半歩先んじた取り組み
- 6 財務内容の健全性確保とリスク管理の徹底
 - 財務統制による財務内容の健全性確保と事業リスク管理の徹底
- 7 社会的存在感のある企業としての事業展開を更に強化
 - 社会的ニーズに対応しつつ、CSRの考え方を重視した価値創造を進める

	13年度実績	14年度予想	16年度計画
営業収益(億円)	1,084	2,000	—
営業利益(億円)	291	340	420~450
経常利益(億円)	259	300	380~400
当期純利益(億円)	159	180	230~250
EBITDA(億円)	378	420	520~540
有利子負債対EBITDA倍率(倍)	12.2	12.5	12倍以内
ネットD/Eレシオ(倍)	2.8	3.0	3.0倍以内

Information



新コーポレートスローガンの制定

新しい経営計画のスタートにあたり、新しいコーポレートスローガン「駅と未来に近いビル。」を制定しました。このスローガンは、当社の保有する物件の「駅に近い」という特長、そして環境・耐震等の最新技術を搭載した先進的で「未来に近い」という特長を表現しています。この新しいスローガンのもと、長期計画・中期計画の着実な実行により様々なステークホルダーに高く評価して頂ける企業を目指します。

駅と未来に近いビル。

不動産のヒューリック



定量指標/KPIに基づいたCSR経営の推進

CSR活動を客観的に評価し改善につなげるため、事業内容に即して特に重要な項目を「重要項目」と定め、定量指標/KPIと目標を設定しています。それ以外を「推進項目」とし、取り組み実績を把握しています。GRIガイドラインなどを参考に社会的な要請事項を反映させつつ、他方で現状調査・ヒアリング・協議により、事業の実態・方向性に即した目標を設定し、更に2013年度は重要項目に応じたKPIの充実を図りました。今後もCSR活動の進捗をステークホルダーの皆様へ開示しつつ、PDCAサイクルを用いて継続的な改善に努めていきます。

分野	重要項目・推進項目 (★がついているものが重要項目)	定量指標/KPI	目標	対象範囲	実績					2013年度の主な実績	評価	参照頁		
					2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度					
環境	地球温暖化防止	電気使用量(MWh)	2009年~2013年の5年間で、 2005年~2007年の平均[68.42] 比5%削減 (単位床面積当たり)	既存の主要オフィスビル20棟	29,843	30,370	27,095	26,028	25,633	<ul style="list-style-type: none"> 新築ビルにおける環境配慮(自然採光・自然換気システム、LED照明、高遮熱断熱複層ガラス、高効率空調機設備の採用) 既存ビルの省エネ改修工事(高効率照明器具への更新、高効率空調設備への更新) 管理会社・テナントとの協働による電力使用量削減に向けた取り組み(空調の設定温度の引き上げ、照明の間引きや照度調整) 	○	P20-22		
		ガス使用量(m³)			620,086	683,318	561,116	612,235	588,551					
		CO ₂ 排出量原単位※1(kg-CO ₂ /m²)			60	66	56	68	77					
	再生可能エネルギーの利用と新技術開発★	再生可能エネルギー設備投資件数	各年度3件以上	保有する全てのビル	—	3件	3件	7件	5件	<ul style="list-style-type: none"> 福島県双葉郡広野町太陽光発電所の取得 自然換気、自然採光システムの採用 太陽光発電システムの設置 	○	特集1、P22		
	緑化の推進★	緑化件数	各年度1件以上	保有する全てのビル	—	3件	3件	8件	6件	<ul style="list-style-type: none"> ヒューリックレジデンス西大井、ホスピタルメント武蔵野で、JHEP認証ランクAAを取得し、グランダ学芸大学、アリア代々木上原で、JHEP認証ランクAを取得 	○	P23		
	廃棄物削減・省資源	保有ビルでの廃棄物削減★	廃棄物排出量(t)	2011~2013年の3年間で2005~2007年の平均値より10%削減	既存の主要オフィスビル16棟※2	1,317	1,307	1,179	1,145	1,102	<ul style="list-style-type: none"> 14%の削減を達成 	○	—	
		保有ビルでの水使用量削減	水使用量(m³)	2011~2013年の3年間で2005~2007年の平均値より15%削減	既存の主要オフィスビル20棟	177,039	176,715	169,768	164,037	148,508	<ul style="list-style-type: none"> 20%の削減を達成 	○	—	
新築ビルでの廃棄物削減★		建替事業における廃棄物削減のための技術対策(PC工法・長寿命)の実施件数	各年度1件以上	保有する全てのビル	1件	6件	3件	5件	8件	<ul style="list-style-type: none"> ヒューリック浅草橋ビル、永田町ほかいどうスクエア、ヒューリックレジデンス西大井、ヒューリックレジデンス豪徳寺、グランダ学芸大学、サニーライフ船橋、アリア代々木上原、ホスピタルメント武蔵野での長寿命化構造の採用 ヒューリックレジデンス西大井にてPC(プレキャスト・コンクリート)工法を採用 	○	P26		
オフィスでの紙使用量の削減		一人当たりの紙使用量(万枚)	各年度2万枚以下	ヒューリック本社ビル	—	—	—	0.4※3	1.6	<ul style="list-style-type: none"> オフィスでの紙使用量削減運動の実施 	○	—		
社会	災害対策	保有ビルでの地震対策★	免震・制振・耐震構造基準値1.25倍以上の物件の比率(%)	100%	竣工した全ての新築オフィスビル	100% (対象物件1)	100% (対象物件3)	100% (対象物件2)	100% (対象物件3)	100% (対象物件2)	<ul style="list-style-type: none"> オフィスビルでは免震構造、又は制振構造を採用 	○	P27	
		事業継続計画(BCP)★	BCP訓練・備蓄食品・備品の点検回数	各年度1回以上	ヒューリックグループ	1	1	1	1	1	<ul style="list-style-type: none"> 全社的防災訓練や、災害時における管理物件への移動訓練の実施 AED操作訓練の実施 不動産業界で初となるDBJ BCM格付の最高ランクを取得 	○	特集2	
	お客さま満足度向上	顧客満足度の向上★	顧客満足度調査回数	各年度1回以上	ヒューリックグループ	1	1	0	1	1	<ul style="list-style-type: none"> ヒューリックビルマネジメントを窓口、テナントへの顧客満足度調査実施 	○	P28	
	従業員	ワークライフバランス	次世代育成支援制度の利用促進★	育児休業取得率(人数)	2012年~2015年の4年間 女性は平均70%以上、 男性1人以上	制度対象となるヒューリック(株)全従業員(女性)(12月末時点)	100% (対象者3人)	100% (対象者1人)	100% (対象者1人)	100% (対象者1人)	100% (対象者2人)	<ul style="list-style-type: none"> 出産祝金の内容を変更し、第一子10万円、第二子20万円、第三子以降一子につき100万円を支給(従前は一子につき1万円) ベビーシッター制度の導入 (子1人につき入会金21,000円・年会費10,500円を全額補助、月額上限15,000円を補助、割引券・補助券の支給) 	○	P31-32
			保育所利用料補助金制度利用率	各年度60%以上	制度対象となるヒューリック(株)全従業員(12月末時点)	100% (利用者8人/対象者8人)	100% (利用者5人/対象者5人)	100% (利用者6人/対象者6人)	100% (利用者7人/対象者7人)	100% (利用者8人/対象者8人)	○			
			有給休暇の計画的取得の促進★	有給休暇取得率	各年度60%以上	ヒューリック(株)全従業員	68%	64%	70%	71%	71%	<ul style="list-style-type: none"> 休暇取得率の向上運動の継続実施 	○	
		時間外労働の抑制	3ヶ月平均で時間外労働が45時間を超えた従業員の年間延べ人数	目標なし	ヒューリック(株)全従業員	4人	3人	1人	2人	4人	<ul style="list-style-type: none"> ノー残業デーの完全実施に向けた呼びかけ・点検の実施 	—	P31	
		メンタルヘルスケアの推進	従業員の健康診断受診率(%)	100%	ヒューリック(株)全従業員(12月末時点)	100%	100%	100%	100%	100%	<ul style="list-style-type: none"> 産業医と連携した衛生委員会の実施 健康診断の100%受診 	○	—	
	多様性と人権	障がい者雇用の促進★	障がい者雇用率	法定雇用率である2%以上を維持	ヒューリック(株)全従業員(6月1日時点)	2.03%	5.26%	5.66%	5.30%	6.92%	<ul style="list-style-type: none"> 新たに2名の障がいのある方を採用 	○	P30	
		女性キャリア開発の仕組みの整備★	女性活躍推進プロジェクトチーム会議の実施回数	目標なし	ヒューリック(株)	—	1回	7回	4回	5回	<ul style="list-style-type: none"> 女性活躍推進プロジェクトチーム会議のほか、女性社員を対象としたランチミーティングや産休取得者との意見交換を実施 	—	P29	
地域社会	社会貢献活動	企業としての社会貢献★	社会貢献の項目数	各年度4項目以上	ヒューリックグループ	3項目	3項目	7項目	7項目	8項目	<ul style="list-style-type: none"> 学生アイデアコンペの実施、夏祭りの開催、使用済み手荷物、諸寄付(フローレンス、経団連自然保護協議会、棋士会ふくしま将棋フェスティバル、赤十字、あしなが育英会) 	○	P33	
		従業員の社会貢献活動の支援★	従業員の社会貢献活動の項目数	各年度3項目以上	ヒューリックグループ	2項目	2項目	4項目	5項目	6項目	<ul style="list-style-type: none"> 里山保全活動、あしなが育英会への寄付、マッチングギフト、毎月の地域清掃活動、エコキャップ収集、被災地支援活動補助 	○	P34	

※1 CO₂の排出係数は、都市ガスは、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」の排出係数を使用し、電力は対象ビルが使用している電気事業者の実排出係数を使用しています。
 CO₂排出量原単位が増加したのは、CO₂排出係数の上昇のためです。
 ※2 廃棄物排出量の対象範囲は、正確にデータを把握できる主要オフィスビル16棟としています。
 ※3 2012年度の一人当たりの紙使用量は、正確にデータを把握できる2012年10~12月の3ヶ月分のみを開示しています。

特集

01

メガソーラー事業への取り組み

福島県双葉郡広野町
太陽光発電所の事例

ヒューリックは社会的課題の解決に積極的に取り組んでいきます。

メガソーラー事業に取り組む背景

環境問題が深刻化する中、当社は3Kビジネスの一つである環境経営への取り組みを強化し、社会的要請に応えるべく、当社は福島県双葉郡広野町において、メガソーラー施設（大規模太陽光発電所）に投資し、太陽光発電事業に参入しました。更に、これを通じて東日本大震災の復興支援につなげることを目指しています。

当社の取り組みの概要

東京電力福島第一原発の南約25キロメートルの距離にある福島県双葉郡広野町の採石場跡地に、ヒューリック及びヒューリックビルマネジメント併せて総額約12億円の投資を行い、事業敷地面積約11,500坪（37,950㎡）、導入発電能力約2,300kWの太陽光発電所を取得しました。太陽光発電所は、2014年6月を目途にした第一期998kWの系統連携を皮切りに、順次電力会社の送電網との設備連携を開始します。発電所内のヒューリックが所有する部分については、発電した電力を東京都中央区に所在するヒューリック本社ビルにて、自社利用を行う予定です。



グループ会社との連携

福島に建設予定の発電所のうち、約4割をヒューリックで投資し、発電量はヒューリック本社ビルで使用する消費電力に充当することで、本社ビルの使用電力を間接的に概ねゼロにする取り組みを開始しました。また、残りの約6割をグループ会社であるヒューリックビルマネジメントが投資し、売電事業を行います。

VOICE



ヒューリック株式会社
アセットソリューション部
特命案件専任 主任
和泉 芳典

メガソーラー事業プロジェクトに参加して

今回のメガソーラー事業には、プロジェクト担当としてスケジュールのマネジメントから契約手続きまでプロジェクト全体に関与しました。10月に協力事業者であるアドバンスからの提案を受領し、年内に契約を締結するというスケジュール的にも厳しく、また、ヒューリック初の試みでもあるため、非常にハードな仕事でしたが、環境負荷軽減や復興支援という社会貢献度の高いプロジェクトな

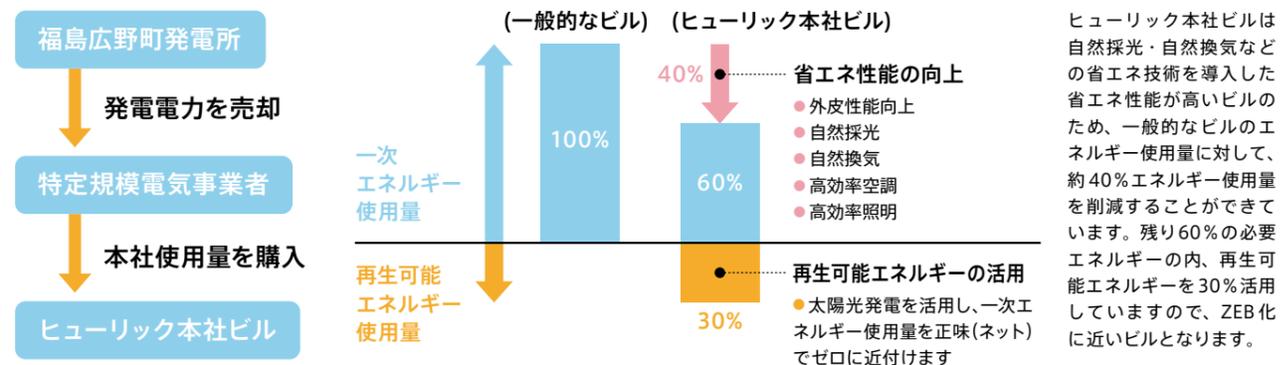
ので、大きなやりがいを感じながら取り組むことができました。2014年6月の発電所稼働開始、そして本社での電力利用と今後プロジェクトは佳境を迎えますが、CSRを大切にしているヒューリックの企業姿勢を具現化するプロジェクトだと考えているため、精一杯取り組んでいきたいと思っています。

事業の目的① 再生可能エネルギーの利用による温暖化対策

太陽光発電所で発電した電力を、特定規模電気事業者を介して売買を行い、本社ビルで使用する仕組みにより、間接的に使用エネルギー概ねゼロ化（ZEB化）を目指す取り組みを始めました。

ZEBとは

Zero Energy Building の略で、「建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上や、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間の一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロ又は、概ねゼロとなる建築物」のことです。



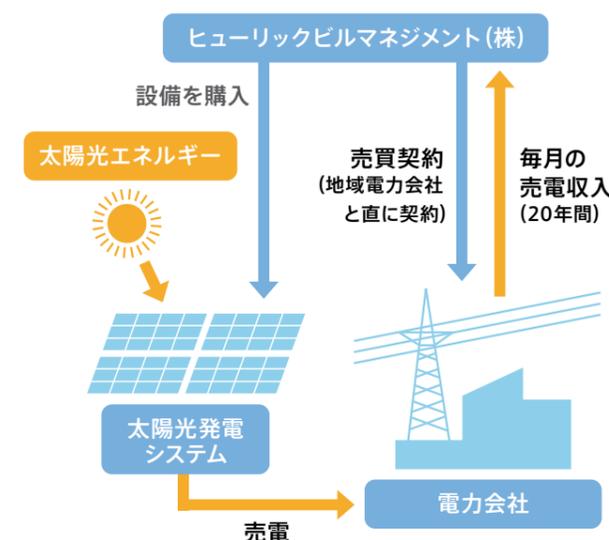
事業の目的② 売電事業、メンテナンス事業面

本事業は、20年間のメンテナンス費用等がセットとなっており、グループ会社であるヒューリックビルマネジメントにおいて、事業での売電収入を得るほか、付帯ビジネスとしてのメンテナンス事業の知識・ノウハウを獲得し、新規事業として参入・拡大することを推進します。

運営のポイント

- 発電量の見える化システム／インターネット上で発電量やCO₂削減量を随時確認でき、webカメラにて24時間設備の状況を映像で確認することが可能です。
- 遠隔監視システム／遠隔での機器の運転や停止操作、電圧制御等のパラメータの設定操作を行うことが可能なため、有事の際は速やかな対応が可能です。
- 植栽／地表に植物、周囲に低木を植樹することで、周辺との自然の調和を図るだけでなく、発電量の保持、地盤強化、CO₂排出量削減等の効果をもたらします。

売電事業イメージ



事業の目的③ 東日本大震災復興に向けて

東日本大震災後の福島県での発電所の所有・運営により、土地を有効活用し、地域経済に貢献することや、工事やメンテナンスに係る業務を地元企業に委託することで雇用を創出する、といった復興支援へも積極的に取り組んでいます。この発電所の開発工事は、地元の土木・建設会社に協力していただいています。また、完成後の設備の運営についても、地元雇用をすることによって、持続的・長期的な地元経済の活性化につながることを目標としています。



特集
02

災害時における 事業継続への取り組み

ヒューリックは安全・安心な社会を創造します。

当社の考え方

当社は、主に東京 23 区を中心にオフィスビルや賃貸マンションの開発・建替・運用を実施する不動産事業者であり、安全性・環境性・利便性に優れた建物を提供し、新たな付加価値の創造に取り組んでいます。当社は、様々な災害を想定し、その対策を整えるため、ビルの構造上の対策はもちろん、運営面や管理面でも対策を講じ、見直しを行っています。

BCP訓練及び協力体制

当社では「事業継続基本計画」を策定し、これに基づき定期的にBCP訓練を行うことによって、事業継続体制についてPDCAサイクルを運用実施しています。また、設計会社・施工会社・管理会社・エレベーター会社等の外部組織と横断的な協力体制を構築し、共同で防災訓練を実施するなど、不動産事業を継続するにあたって実効性の高い取り組みを行っています。

●参照ページ:P27-28

建物の耐震性能の向上

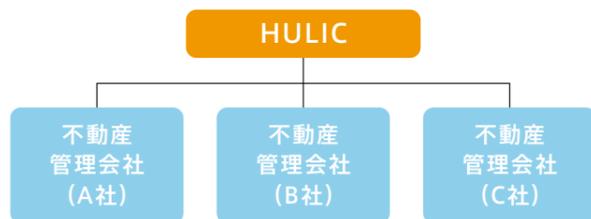
当社は、大規模な地震が発生した場合でも、人命、施設機能を守るため、当社が手掛ける新築オフィスビルについては免震・制振構造等、高い耐震基準値を確保することとしており、これをKPI（Key Performance Indicator：重要業績評価指標）として対外的に公表しています。また、既存オフィスビルについても新耐震基準を充たす耐震補強工事を実施し、安全性確保を図っています。 ●参照ページ:P27-28



免震装置

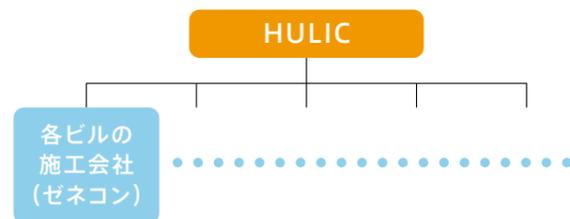
被害状況の迅速な確認

災害用無線による緊急通報体制(3社との協定)



復旧に向けた対応

修復に関わる有事協定(21社)



事業継続を行うための設備・備蓄

有事に際して基盤となる本社機能の事業継続力を強化する施策を積極的に進めており、ヒューリック本社ビルにおいて、以下の施策を講じています。

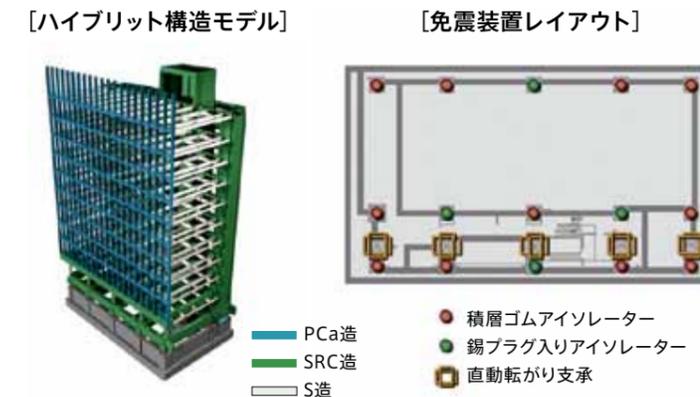
- 1 震度7レベルの地震時にも継続使用が可能な免震構造を採用
- 2 6日間連続稼働可能な自家発電機の導入
- 3 7日以上の食料及び飲料の確保
- 4 保有ビルの管理所との通信手段として、災害用無線設備を配備し、通信手段を確保 等

災害時の拠点となるヒューリック本社ビルについては、(株)日本政策投資銀行よりDBJ BCM格付の最高ランクの認証を取得しています。なお、本社ビルだけではなく、順次、2013年度竣工ビルや現在建築中のビルにおいても、非常用の給水・排水の確保、3日間連続稼働可能な自家発電機を導入しています。

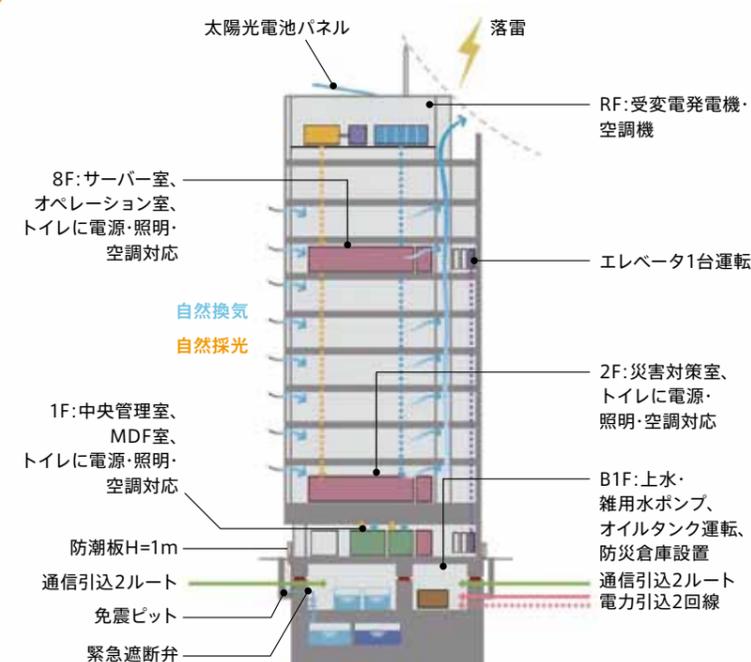


自家発電機

ハイブリッド構造モデルイメージ



災害時の機能維持イメージ



不動産業界初、DBJ BCM格付の最高ランクの認証を取得

以上のようなヒューリックの事業継続体制が評価され、ヒューリックは2013年11月に(株)日本政策投資銀行(DBJ)よりDBJ BCM格付融資を受け、格付結果は「事業継続に対する取り組みが特に優れている」と評価されました。不動産業界で最高ランク格付を取得するのは当社が初めてです。

DBJ BCM 格付の概要

DBJ BCM 格付とは(株)日本政策投資銀行が、BCM(Business Continuity Management:事業継続管理)が優れた企業を評価する制度であり、災害発生後の迅速な復旧活動を含む企業のBCMへの取り組み体制をソフト・ハードの両面から総合的に評価するものです。



VOICE



ヒューリック株式会社
技術環境企画部長
田中 延芳

大規模災害への対応について

当社は東京に本社を構えており、事業を継続して行く上で首都直下型地震への備えは最重要対応項目の一つと考えています。そのため、災害時にも本社機能を保持できるよう、本社ビルの耐震性能の向上、非常時連絡手段や備蓄品の確保、非常用自家発電機の設置など、対応を積極的に行っています。また、当社は東京都23区内を中心に不動産を保有しており、大規模地震による災害への対応は責

務であると認識しています。そのため、保有するビルの耐震性能の確認、補強工事等の実施、ビルの新築時には設計段階における耐震性能の確認は必ず行い、非常用発電設備の設置など公共インフラが一時停止した際の対応も行っています。今後は、これまで不動産会社として当社で培ったBCP対応力を更に発揮し、様々な企業の災害時事業継続力の向上に貢献していきたいと思っています。

ヒューリック環境方針

<div style="background-color: #4CAF50; color: white; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">1</div>	<h3>環境コンプライアンス</h3> <p>環境関連法令・規則を遵守し、サステナブル社会の形成に努めます。</p>	<div style="background-color: #4CAF50; color: white; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">4</div>	<h3>循環型社会</h3> <p>建物のライフサイクルを通じて「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。</p>
<div style="background-color: #4CAF50; color: white; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">2</div>	<h3>環境マネジメントシステム</h3> <p>環境目標を設定し、その継続的改善を図っていく中で、地球環境保全に貢献していきます。</p>	<div style="background-color: #4CAF50; color: white; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">5</div>	<h3>社員の環境意識啓発・環境教育</h3> <p>社員一人ひとりが環境パフォーマンス向上に向けて自主的に行動できるよう、環境教育・啓発活動に取り組んでいきます。</p>
<div style="background-color: #4CAF50; color: white; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">3</div>	<h3>環境パフォーマンス</h3> <p>開発の企画段階から環境配慮設計を導入することで環境への負荷をできる限り低減し、環境効率性を向上させていきます。</p>	<div style="background-color: #4CAF50; color: white; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">6</div>	<h3>環境コミュニケーション</h3> <p>ヒューリックの環境貢献活動の情報を広く開示するとともに、地域社会をはじめとするステークホルダーと対話し、地球環境保全の輪をひろげていきます。</p>

環境マネジメントシステム(EMS)

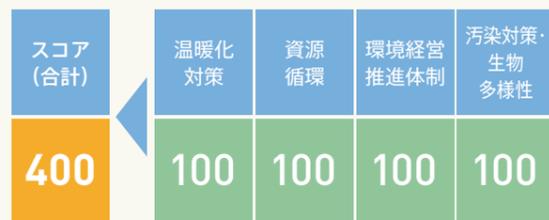
ヒューリックグループは、「ヒューリック環境方針」に基づいて、独自の環境マネジメントシステム(EMS)を構築し、PDCAを円滑に回しています。このシステムにおいて、社長直轄の環境プロジェクトチームが目標を設定し、グループ各社と連携

して運用しています。また、ヒューリックグループの環境への取り組み状況をモニタリングするために、社内では「リスク管理委員会」、社外では「環境諮問会議」による評価を活用しています。その結果がCSR委員会に報告され、環境推進体制の見直しや目標の設定などに反映されます。

TOPICS 「環境経営度調査」4年連続不動産・倉庫部門首位

1 環境経営度調査とは

「環境経営度調査」とは、各企業による調査票への回答から環境経営への取り組みが優れている企業のランキングを発表するもので、日本経済新聞社が1997年から毎年実施している調査です。ヒューリックは、2010年の第14回環境経営度調査から4年連続で不動産・倉庫部門首位の評価をいただき、今回初めて満点スコアをいただきました。



2 環境経営度調査の評価項目における当社の主な取り組み

「温暖化対策」では、CO₂排出量の削減目標の設定と目標の達成に向けた環境配慮ビルの建設や、福島県での太陽光発電所取得による再生可能エネルギーの利用計画が評価され、「環境経営推進体制」では、環境諮問会議による社外有識者の意見を取り入れる体制等が評価されています。「資源循環」では、保有ビルにおける廃棄物・水使用量の削減実績や、100年使い続けられる長寿命化ビルの開発への取り組み、「汚染対策・生物多様性」では、JHEP認証制度を活用しながら、地域の生物多様性の保全に貢献する物件を開発する取り組みなどが評価されました。

今回、前回に引き続き高い評価をいただいたことを弾みとして、これまで以上に環境経営を意識し、地球環境保全と企業成長の一体化を図っていきます。

環境会計

事業活動における環境保全のためのコストと、その活動による効果を把握し、効率的かつ効果的な環境保全を推進するために、2011年から環境会計を導入し、開示しています。ヒューリックは所有するオフィスビル全体から排出されるCO₂排出総量について、1990年比で2020年までに25%削減するという目標を掲げ、様々な環境施策を積極的に行っていますが、このCO₂排出量削減計画と環境施策を連動させることで、より効果的な省エネ投資が実現できると期待しています。どのような投資からどのような効果が得られたのかを計数管理することで、次年度の環境投資の際に効果的に予算を配分することができます。

2013年度の環境会計報告

- 対象期間 / 2013年1月1日～2013年12月31日
- 対象範囲 / ヒューリック(株)の所有ビル66棟
- 集計方法 / 「環境会計ガイドライン 2005年版(環境省)」を参考に集計しています。
- 算定基準 / 「投資額」は減価償却資産への投資額のうち、環境保全を目的とした支出額を計上しました。「費用額」は、当社の費用のうち、環境保全を目的とした発生額を計上しました。なお、費用額には減価償却費を含んでいません。

環境保全コスト^{※1}

環境保全コスト			()内は2012年度の金額 単位:千円	
分類	投資額	費用額	主な取り組みの内容(2013年度)	
(1)事業エリア内コスト	633,680 (1,359,542)	2,467 (2,324)		
内訳	(1)-1 公害防止コスト	0	0 ^{※2}	
	(1)-2 地球環境保全コスト	625,558 (1,347,881)	1,360 (1,360)	ビルの建替えに伴う省エネ設計(共用部のLED化、ソーラーパネル設置等)保有ビルの省エネ改修(共有部のLED化、空調設備更新等)
	(1)-3 資源循環コスト ^{※3}	8,122 (11,662)	1,107 (964)	保有ビルの節水対策 機密書類の再生紙へのリサイクル
(2)上・下流コスト	0 (0)	242 (91)	トナーカートリッジのリサイクル費用	
(3)管理活動コスト	0 (0)	5,458 (4,293)	CSRレポートの作成、環境広告の掲載	
(4)研究開発コスト	0 (0)	16,402 (5,118)	ビルの自然換気・自然採光に向けたマサチューセッツ工科大学との共同研究費用	
(5)社会活動コスト	0 (0)	6,978 (5,779)	JHEP認証費用 里山の保全活動	
(6)環境損傷対応コスト	0 (0)	0 (0)		
合計	633,680 (1,359,542)	31,548 (17,606)		

※1 住居系ビルのコストも含まれています。 ※2 法令に基づき適切な排水処理、排ガス測定等を行っていますが、コストの算出は行っていません。 ※3 2012年度はヒューリック本社ビルの省エネ投資額が大きかったため、2013年度は2012年度比で減少しています。

環境保全効果

効果の内容	環境負荷指標			
	当年度 (2013年度)	前年度 (2012年度)	前年度比 (当年度-前年度)	基準年度 (2006年度)
電気:使用量の床面積原単位(kWh/m ²)	135	138	-3	161
ガス:使用量の床面積原単位(m ³ /m ²)	1.9	2.1	-0.2	3.7
CO ₂ 換算量(電気+ガス)の床面積原単位(t-CO ₂ /m ²)	76.0	68.8	7.2	68.4
水使用量の床面積原単位(m ³ /m ²)	0.7	0.8	-0.1	1.01
廃棄物排出量の床面積原単位(kg/m ²)	6.8	7.2	-0.4	7.5
太陽光発電量(kWh)	58,707	30,176	28,531	-
生物多様性認定種数(種)	9	4	5	-

※ CO₂排出係数の上昇により、電気・ガスのCO₂換算原単位は前年比7ポイント上昇しています。
 ※ CSR推進体制の「重要項目の進捗状況」とは対象とするビル数が異なるためCO₂排出量原単位が異なっています。
 ※ 床面積原単位の計算において入居率は考慮していません。
 ※ 廃棄物排出量の床面積原単位はヒューリック(株)本社ビルのみを対象としており、基準年度は2008年度としています。
 ※ CO₂の排出係数は、都市ガスは、環境省「経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」の排出係数を使用し、電力は対象ビルが使用している電気事業者の実排出係数を使用しています。

環境保全対策に伴う経済効果

費用削減	効果の内容		当期効果額 (前年度-当年度)
	効果の内容	当期効果額 (前年度-当年度)	
費用削減	電気料金(円/m ²) ^{※1}	-362	-362
	ガス料金(円/m ²) ^{※1}	15	15
	水道料金(円/m ²) ^{※1}	53	53
	太陽光発電(千円) ^{※2}	1,174	1,174

※1 2012年度電気・ガス・水道料金の床面積原単位-2013年度電気・ガス・水道料金の床面積原単位
 ※2 2013年度の太陽光発電により費用削減できた額であり、1kWhあたり20円として計算しています。

環境問題の解決に向けて

CO₂排出量削減に向けたロードマップ

当社は、所有するオフィスビル全体から排出されるCO₂排出総量について、1990年比で2020年までに25%削減するという中長期計画を2010年に策定しました。この計画の妥当性と数字の正確性については、第三者審査機関である(株)日本スマートエナジー認証機構より、不動産業界ではじめての第三者認証を取得しています。

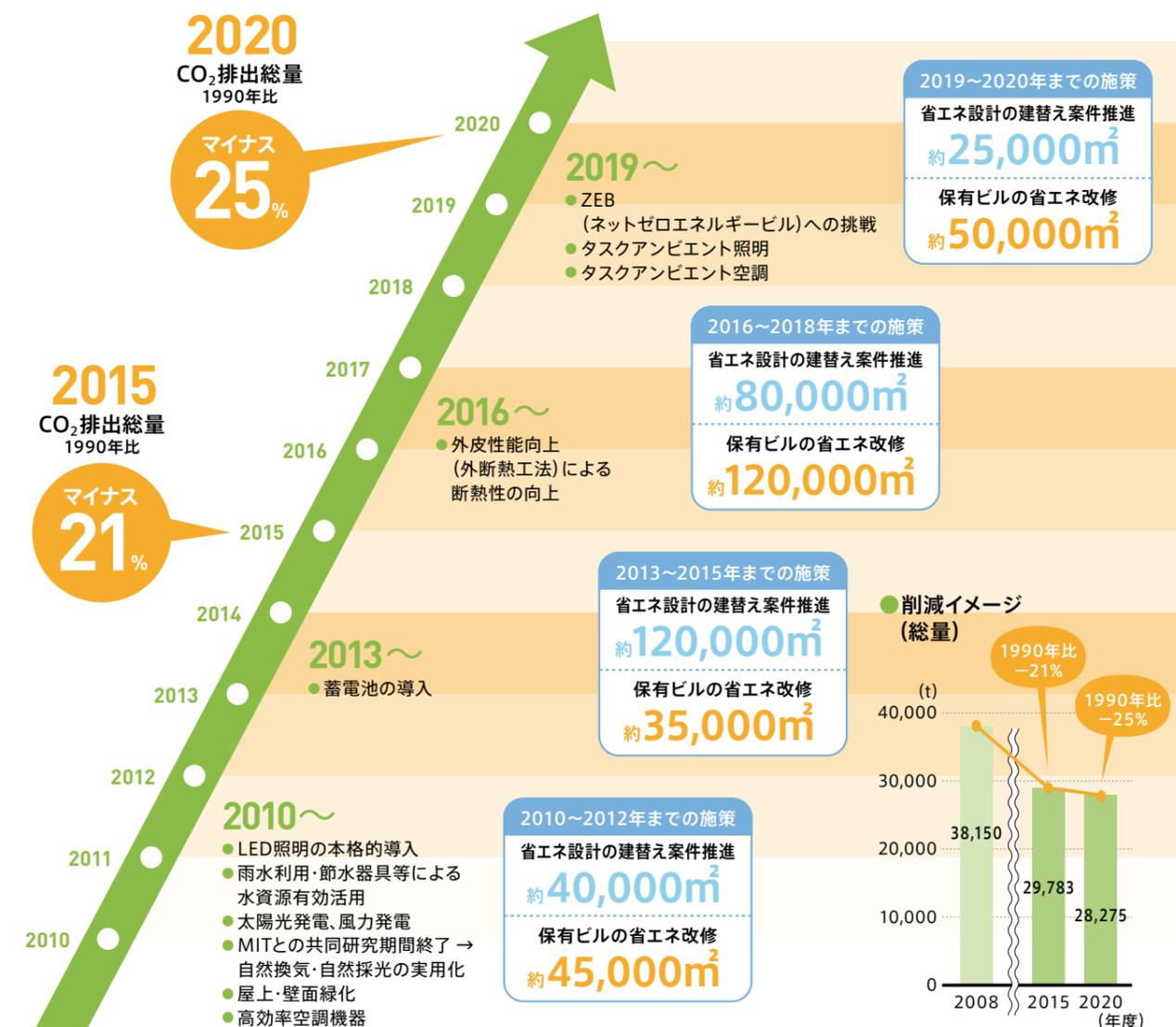
▶ プラン1

当社は、積極的に建替えプロジェクトを進めています。新築ビルは設計段階で様々な省エネ技術を組み込むことができるため、圧倒的にエネルギー効率が良く、CO₂排出量の大幅な削減につながることができます。

▶ プラン2

マサチューセッツ工科大学 (MIT) との共同研究により開発した自然エネルギーシステム (自然換気・自然採光) を活用し、照明と空調のエネルギー効率を抜本的に改善し、ビルのエネルギー消費量を抑えることでCO₂排出量の削減につなげています。

▶ 削減に向けたロードマップ (2013年12月末現在)

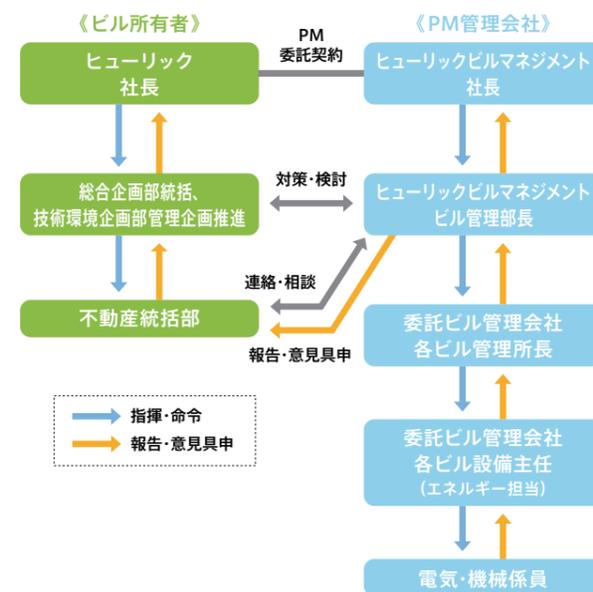


保有賃貸ビルの省エネルギー推進活動

● ヒューリックエネルギー管理標準による管理

ヒューリックでは、エネルギー管理標準を作成し、各保有ビルの管理会社に配布し省エネ活動の推進・管理徹底を行っています。これは、当社所有賃貸ビルの省エネルギー活動を効果的に推進することを目的として作成したもので、ビルの用途や規模に応じてエネルギー使用の合理化に関する管理、計測、記録、保守、点検等を行う際の指針となります。対象は、当社賃貸ビル及び本社ビルにおいて消費される電力、ガス、給水(上水・下水)等のすべてのエネルギーに適用されます。本管理標準は、ヒューリック不動産統括部の監督のもと、賃貸ビルの管理会社やビルメンテナンス会社を通じ、設備機器の運転管理、計測記録、保守点検により運用され、エネルギーの使用の合理化を図っています。

▶ 省エネルギー推進施設管理組織図



省エネ推進活動の実効性を高めるための施策

● エネルギーの「見える化」を推進

ヒューリックが管理する賃貸ビルにおいて、各ビルで1年間に消費する1㎡当たりのエネルギー(原単位)表を作成し、そのビルに外部から取り入れた全熱量(エネルギー)を、「いつ」、「どこで」、「どのくらい」、「何の目的で」使用されているかを分析、把握しています。原単位表は2010年度から毎年作成しており、年度ごとのエネルギー消費量を測定することで現状の評価と効果的な省エネ対策を講じることができます。原単位表では、電力、ガス、熱(蒸気・温水・冷水)供給量、水道使用量等をテナント別・設備別等、行き先別にできる限り細分化して算出・評価し、今後の対策検討を行い、省エネ改修やビル運用方法改善などに活かしています。

電力使用量削減に向けた自主行動計画

電気使用量削減に向けた自主行動計画を策定し、環境プロジェクトチームにおいて様々な取り組みを実施しています。ヒューリック本社ビルでは、自然採光・自然換気システムや、人感センサー、昼光センサー機能を兼ね備えたLED照明、太陽光発電システムを導入し、使用電力の削減に取り組んでいます。

保有ビルでのエネルギー使用量実績

2013年度の保有ビルのエネルギー使用量は281,176GJで、前年と比べて約1%削減しました。2013年は、省エネルギー推進活動によるビルの運用方法改善や省エネ改修、電力使用量削減に向けた自主行動計画など、省エネ活動に積極的に取り組んだ結果、エネルギー使用量の削減につながったと想定しています。

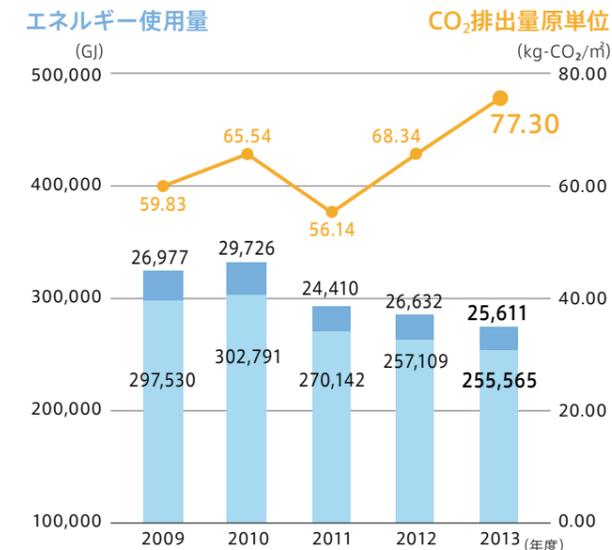
CO₂の単位床面積当たりの原単位では、77.3kg-CO₂/㎡と前年比約13%の上昇となりました。

エネルギーの使用量の削減達成に対して、CO₂の単位床面積当たりの原単価が上昇しているのは、CO₂排出係数の上昇によるものです。

▶ エネルギー使用量とCO₂排出量原単位

KPI... 2009年~2013年の5年間で5%削減(基準は2005年~2007年の平均値=68.4)

● CO₂排出量原単位 ● 電力使用エネルギー ● 都市ガス使用エネルギー



※エネルギー使用量は「エネルギーの使用の合理化に関する法律施行規則(平成19年11月改正)」、CO₂排出量は「地球温暖化の推進に関する法律施行令(平成20年6月改正)」に基づき算出しています。

DBJ Green Building* 認証の取得実績

ヒューリックは開発の企画段階において、環境に配慮したビルづくりに重きを置き、これまで、ヒューリック浅草橋ビル、ヒューリック本社ビル、仙台ファーストタワーでDBJ Green Building 認証を取得しています。2013 年度に竣工したヒューリック浅草橋ビルでは、PPP 案件として初のプラチナ認証を受けたほか、ヒューリック本社ビルでは MIT と共同開発した自然換気、自然採光システムの導入などが評価され、中小規模のビルでは初のプラチナ認証を受け、仙台ファーストタワーでは BEMS によるエネルギー使用状況モニタリングシステムの導入や吹き抜け空間の緑化の取り組み等が評価され、ゴールド認証を受けています。

*DBJ Green Building 認証制度：(株)日本政策投資銀行が、ビル環境性能に加え、防災・防犯、使用者の快適性・利便性、ステークホルダーとの協働などを総合評価するものです。

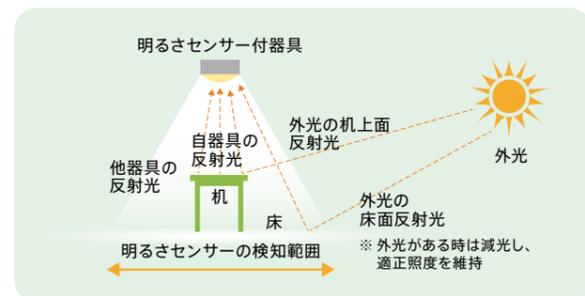
国土交通省住宅・建築物省CO₂先導事業

省 CO₂ 先導事業とは、住宅・建築物における省 CO₂ 対策を強力に推進しその市場価値を高めるとともに、居住・生活環境の向上を図るため、国土交通省が省 CO₂ の実現性に優れたリーディングプロジェクトを募り、優れた提案に対して費用を補助し、支援するという制度です。

ヒューリックでは、ヒューリック本社ビル及びヒューリック雷門ビルにおいて最新の省 CO₂ 技術を導入し、省 CO₂ 先導事業として採択を受けました。

エネルギー効率の高い設備への更新

ヒューリックでは省エネ性能の高い、高効率照明や LED 照明などの照明器具と人感センサー・昼光センサー等の照度制御機器を導入し、CO₂ 排出量の大幅な削減を実現しています。



昼光センサーの動作原理



人感センサーの動作原理

LED照明の導入

LED は低い消費電力で白熱灯や蛍光灯以上の照度を保つことができるため、消費電力・CO₂ 排出量の大幅な削減につながります。しかも長寿命であるため、電球交換などのメンテナンスの手間が省けるばかりか、廃棄物の削減・資源の有効活用につながります。

オフィスビルでは、ヒューリック本社ビル、ヒューリック銀座数寄屋橋ビル、ヒューリック浅草橋ビル、永田町ほっかいどうスクエアで、全館 LED 照明を導入しており、その他の竣工物件においても共用部等に LED 照明を導入しています。また、既存ビルにおいても、省エネ改修工事を実施し、順次 LED 照明に切り替えています。

導入実績

【オフィスビル】

- ヒューリック本社ビル
- ヒューリック雷門ビル(ホテル・店舗)
- ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
- ヒューリック浅草橋ビル(PPP事業)
- 永田町ほっかいどうスクエア(PPP事業、共同事業) 他

【住宅物件】

- ヒューリックレジデンス西大井
- ヒューリックレジデンス豪徳寺
- グランダ学芸大学
- サニーライフ船橋
- ホスピタルメント武蔵野 他

高齢者住宅に自然換気システムを導入

ホスピタルメント武蔵野では、各居室の窓から取り入れた外気等が廊下を通り、建物の中心部に設けた吹き抜けの上部の換気窓から緩やかに排気する自然換気システムを導入しています。



吹き抜け(ホスピタルメント武蔵野)

新空調システムへの転換

● デシカント空調システム

ヒューリック本社ビルの空調には「デシカント空調システム(調湿型空調システム)」を採用し、湿度調整により、冷房時の設定温度が高めでも快適な室内環境を実現しています。この空調システムと自然換気システムとのハイブリッド制御により、年間の CO₂ 排出量を約 100 トン削減しています。

● 空冷ヒートポンプ方式

「空冷ヒートポンプ方式」は、きめ細かなテナントニーズに対応するため、フロアごとに冷媒を循環させ冷却効果を得ることができ、フロア単位で温度・利用時間帯の設定が可能となります。

● 氷蓄熱方式

「氷蓄熱方式」は、夜間に蓄積された氷蓄熱槽電力を活用し、昼間の空調に利用する方式です。安価な夜間電力を利用できるだけでなく、日中使用する電力のピークカットにも貢献します。

導入実績

【個別空調】

- ヒューリック本社ビル(デシカント空調)
- ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
- ヒューリック荻窪ビル
- ヒューリック浅草橋ビル(PPP事業)
- 永田町ほっかいどうスクエア(PPP事業、共同事業) 他

【氷蓄熱】

- ヒューリック大阪ビル ● ヒューリック新橋ビル
- ヒューリック青山ビル ● ヒューリック兜町ビル 他

太陽光集熱パネルの設置

ホスピタルメント武蔵野では、太陽光集熱パネルを利用した太陽光給湯システムを採用しています。この給湯システムでつくられたお湯は、大浴場、個人浴、厨房に給湯しています。



太陽光集熱パネル(ホスピタルメント武蔵野)

テナントが省エネに 取り組みやすいシステムの導入

ヒューリックグループは自由に空調を制御でき、エネルギーの使用量も把握できる「見える化システム」の導入をはじめしています。このシステムにより、テナントにとっての最適な空気環境の設定が可能となり、また、省エネへの取り組みがしやすくなります。



見える化システム(ヒューリック浅草橋ビル)

太陽光発電システムの導入

ビルの屋上に太陽光発電パネルを設置し、「発電表示パネル」で発電状況と CO₂ 削減量を表示します。発電表示パネルはビルを利用する人々が見やすい位置を選び、「CO₂ の見える化」を実践しています。ヒューリックレジデンス西大井では、建物の屋上に 120 枚の太陽光発電パネルを設置しています。これによる発電能力は年間約 23,100kWh であり、CO₂ 排出削減量は年間約 10 トンです。



太陽光発電パネル(ヒューリック浅草橋ビル)

太陽光による発電量(設計値)

- ヒューリック大阪ビル / 年間約 10,000kWh
- 銀座富士ビル / 年間約 6,500kWh
- ヒューリックレジデンス茗荷谷 / 年間約 5,200kWh
- ヒューリック京橋ビル / 年間約 4,700kWh
- ヒューリック青山ビル / 年間約 4,000kWh
- ヒューリックコート元代々木 / 年間約 4,000kWh
- ヒューリックコート雪が谷 / 年間約 28,900kWh
- ヒューリック本社ビル / 年間約 9,400kWh
- ヒューリック浅草橋ビル(PPP案件) / 年間約 15,890kWh
- ヒューリックレジデンス西大井 / 年間約 23,100kWh
- グランダ学芸大学 / 年間約 4,600kWh
- サニーライフ船橋 / 年間約 16,800kWh
- アリア代々木上原 / 年間約 4,600kWh

自然と調和する都市空間の創造に向けて

生物多様性への取り組み

ヒューリックは自然と調和する都市空間を創造するために、生物多様性を高める取り組みを進めています。当社は、生物多様性が私たちの住環境にもたらす影響の重要性を認識し、生物多様性の保全に貢献していくために、「生物多様性を守るための宣言」を掲げ、組織への浸透を図っています。

「生物多様性を守るための宣言」

生物多様性ガイドライン

ヒューリックは、生物多様性が地球規模で急速に失われていることを強く認識し、事業活動と調和のとれた活動を通じて生物多様性の保全に努めていくことで、豊かな自然を未来の世代につなげていきます。

JHEP認証制度の取り組み

当社は、保有するビルの建替プロジェクトにおいて生物多様性の観点から地域本来の植物などの保全や回復に資する取り組みを行っています。

こうした取り組みが結実し、これまで多くのプロジェクトが、(公財)日本生態系協会のJHEP認証制度※において高い評価を受けています。



プロジェクト名	認証ランク	認証日
グランタ大森山王建設事業	A	2011年10月
ヒューリックコート雪が谷建設事業	A	2011年10月
ヒューリックレジデンス千里山建設事業	A	2011年12月
ヒューリックレジデンス津田沼・ヒューリックガーデン津田沼建設事業	AA	2011年12月
経堂プロジェクト	A	2012年1月
ヒューリックレジデンス長岡京建設事業	A	2012年12月
ヒューリックレジデンス西大井建設事業	AA	2013年2月
グランタ学芸大学建設事業	A	2013年5月
アリア代々木上原建設事業	A	2013年6月
ホスピタルメント武蔵野建設事業	AA	2013年8月
ヒューリックレジデンス調布柴崎建設事業	A+	2014年3月
新大久保プロジェクト	A	2014年3月

※JHEP認証制度:生物多様性の保全や回復に資する取り組みを、評価・認証する制度。(公財)日本生態系協会により創設・運営。http://www.ecosys.or.jp/

JHEP AA ホスピタルメント武蔵野建設事業

本取り組みは、2012年から2013年にかけて、東京都武蔵野市西大久保にて行われた約5,000㎡の建替プロジェクトです。武蔵野本来の自然や季節の移ろいを大切にするため、シラカシやケヤキ、エゴノキ、ヤマツツジなどの在来種を数多く植栽し、隣接する「ふじ公園」と一体となった、広がりある空間づくりを行いました。チョウやバッタなどがくらしやすい環境を目指して、敷地の一角に野草の保全エリアを設けた点も、高い評価を受けています。また、地域の景観を継承するとともに、環境負荷の低減に寄与することを目的として、建替前からあったイロハモミジやモチノキなどの既存樹木を保存し、敷地内への再移植を行いました。



外観



中庭



1階配置図



エゴノキ



ヤマツツジ



イロハモミジ

写真提供: (公財)日本生態系協会

オフィスビルにおける緑化

緑化はヒートアイランドの緩和に効果があることから、当社では温暖化対策の一環として注力しています。敷地内の緑化も積極的に行い、安息をもたらす夏の木陰など、その街に暮らす人々が憩う場を提供します。緑化計画にあたっては緑あふれる都市空間を創造するとともに、生物多様性に配慮し自然との調和を目指していきます。

▶ 屋上・敷地内緑化

屋上緑化によって日射を遮断し、コンクリートの蓄熱を防ぐことにより、空調負荷を低減し、断熱性能が向上することにより、省エネを実現できます。オフィスビルの緑化においては、景観の向上や立地条件を勘案し手入れが簡単で強風に強い植物を中心に選定しています。

【ヒューリック浅草橋ビルでの取り組み】

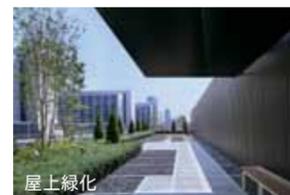
ヒューリック浅草橋ビルでは、外構西側壁面には、四季を感じられる色彩豊かな植栽を配備し、快適な環境を創造しています。また、低層部西側の通りに面する壁面部分に緑化を施し、外構に潤いを与え、街行く人々の心を和ませています。



壁面緑化

【永田町ほっかいどうスクエアでの取り組み】

本物件は、北海道所有の土地を定期借地し、北海道東京事務所を含む民間提案施設を建築・運営するPPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業です。本事業のコンセプトである「北海道価値向上のしくみをつくること」を実現すべく、建物の一部に北海道産の木材が使用されています。屋上緑化では、北海道で育てられたモンタナマツを植栽し、一部分に北海道産のハーブを植栽し利用者の方々が自由に採取することができるようにしているなど、ビル利用者同士の憩いの場となるような工夫がされています。また、屋上のウッドデッキにも北海道の間伐材(カラマツ)が使用され、北海道の自然との調和を感じることができます。



屋上緑化



ハーブの植栽



モンタナマツ植栽



ウッドデッキ

【仙台ファーストタワーでの取り組み】

仙台ファーストタワーでは吹き抜けアトリウム空間と屋上広場の壁面499㎡をコンテナ植栽の組み合わせにより緑化しました。アトリウム空間はセラミックボールを植栽基盤としたコンテナを室内壁面1~5階に設けられた棚に収納する構造となっており、寒冷地の冬季の冷え込みと夏季の温度差に強く、かつ低照度に耐える24種類の観葉植物をランダムに配植しています。こうした緑化が評価され、(財)都市緑化機構の「第10回屋上・壁面・特殊技術コンクール」にて「審査委員会特別賞/壁面・特殊緑化部門」を受賞しました。



吹き抜けアトリウム空間

【虎ノ門ファーストガーデンでの取り組み】

虎ノ門ファーストガーデンでは、各テナントも利用できる屋上の緑化の他、地上8階まで続く大規模な壁面緑化や、地上面の緑化による、都市緑化に取り組みました。この取り組みが評価され、港区主催の「第9回港区みどりの街づくり賞」を受賞しました。



壁面緑化



敷地内緑化



屋上庭園

▶ 壁面緑化

壁面緑化は、建築物の外観を緑で覆うことから、蒸散作用によるヒートアイランド対策となるだけでなく、アメニティを向上させることで街行く人々の心を和ませる効果も期待できます。

【ヒューリック本社ビルでの取り組み】

ヒューリック本社ビルの屋上庭園では、約20人が集えるテラスベンチを囲むように、ヘデラ、シマカンスゲをはじめとする、全7種類の植物で壁面を覆い、蒸散作用によるヒートアイランド対策を行っています。この約106㎡にわたる壁面緑化は、都内にいながら緑を感じられる、従業員の憩いの空間となっています。



壁面緑化



屋上庭園

環境技術向上への挑戦

MIT(マサチューセッツ工科大学)との共同研究による自然換気・自然採光システム

<ヒューリック本社ビルでの取り組み>

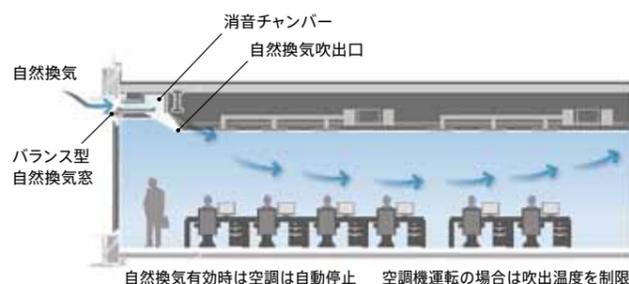
自然換気システム

自然エネルギーを最大限活用して空調の負荷を減らすことができれば、エネルギー使用量を抑え、CO₂を大幅に削減することができます。この自然換気システムの導入にあたってはMITと共同研究を行い、空気の流れ方などを綿密にシミュレーションしました。

ヒューリック本社ビルにおける自然換気では、空調機とのハイブリット制御が可能となり、下記の3つのパターンから最も省エネ効果が高いものを全自動で制御することができます。

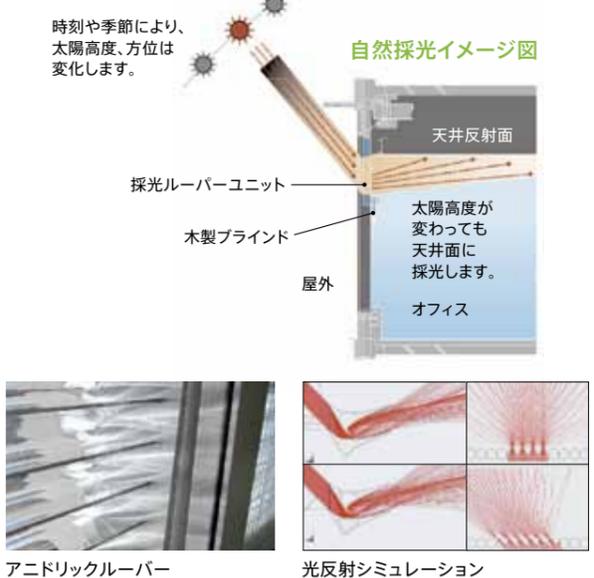
- 自然換気のみで運転
- 自然換気と空調機(高頭熱型ビル用マルチ)で運転
- 空調機と湿度調整機能付き外気処理機(デシカント空調)の運転

自然換気断面イメージ図



自然採光システム

自然採光システムは、MITと共同開発をした特殊形状の自然採光ルーバー(アニドリックルーバー)によって、動力を使うことなく、変化する季節・時間(太陽の位置・高度)において常に太陽光を室内天井面に取り込むことができるシステムです。室内天井材を反射率の高い金属パネルによる反射天井とし、オフィス机上面に均一でやさしい自然光を取り込むことができます。このシステムはヒューリック本社ビルで初めて導入しており、5階以上のオフィスの天井面に取り付けています。また、この自然採光システムは特許出願中です。



ビルの長寿命化

『ビルをつくっては壊すというフロー消費型』から、『高品質のビルを建設し、タイムリーかつきめ細やかに手入れし、長く、そして大切に使うというストック型』への転換期に差し掛かっています。こうした流れの中、長寿命化ビル建設が不可欠であると考え、『ヒューリック長寿命化ビルガイドライン』を策定しました。

このガイドラインは「高耐震性と高耐久化」「更新・リニューアルの円滑化」「高度なメンテナンス性」という3つ考え方から成り立っています。ビルの躯体は100年以上の長きにわたって安全に使い続けられるようなグレードを確保し、他方で変化するワークスタイルに対応した柔軟なレイアウト変更、時代の先端をいくようなビルの外観への刷新を可能にします。

▶ヒューリック長寿命化ガイドライン

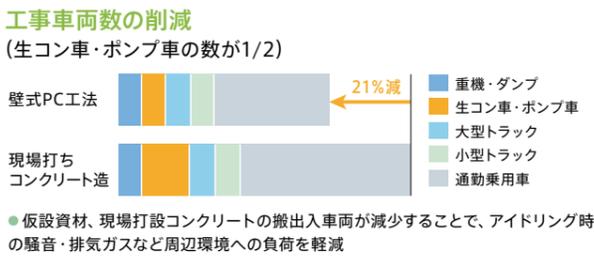


PC工法の採用

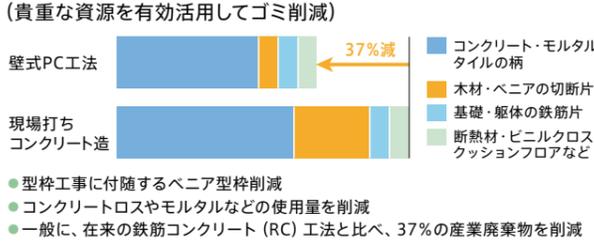
事業主の立場から、廃棄物を大幅に削減できるPC工法※を積極的に採用しています。この工法は工期の短縮だけでなく、工事の周辺環境への影響を最小限に抑え、長寿命化の観点からも評価されています。2013年度は、ヒューリックレジデンス西大井でPC工法を採用しました。

※PC工法(プレキャスト・コンクリート)工法:工場で一貫した品質管理のもとに製造された壁式プレキャストパネルを工事現場に搬入して組み立てる工法

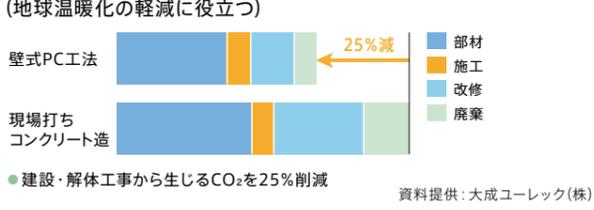
▶PC工法の効果



産業廃棄物の削減



CO₂削減

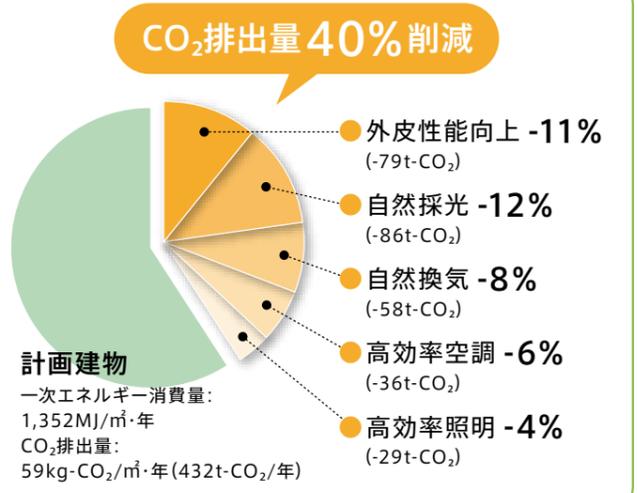


省CO₂効果 <ヒューリック本社ビルでの試算>

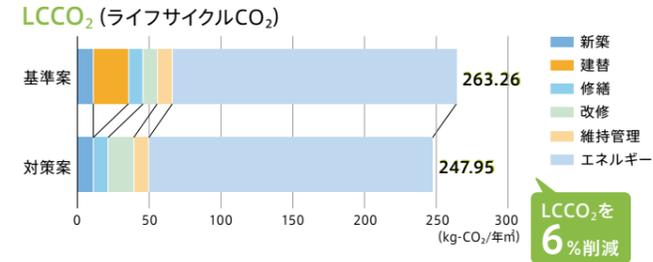
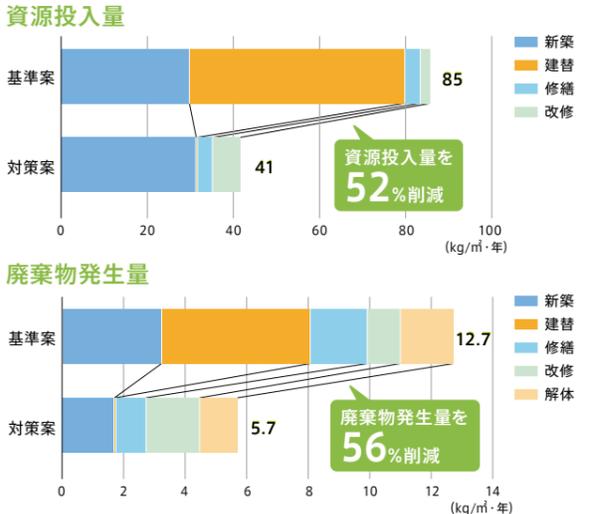
こうしたトップレベルの環境技術を導入することにより高い省CO₂効果が得られます。CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)による評価でも、BEEは3.3で、Sランクに該当します。

- PAL値※
= 225MJ/年・m²…… オフィスビル基準値マイナス25%
- ERR値※
= 35%…… 東京都省エネ性能基準の最高クラス
- CO₂排出量削減
= 東京都省エネカルテによるオフィスビル平均値比40%削減
= 建物全体のライフサイクルCO₂ 30%削減

※PAL値=建築の計画・外皮性能(外壁・屋根など)設計に関わる省エネルギー性の評価指標
※ERR値=設備システムにおける一次エネルギー消費量の低減率を示すもの



▶長寿命化における環境面のメリット(100年スパンでの比較)



比較対象
基準案:「40年毎に2回建替えを行う場合」
対策案:「居ながら改修で長寿命化ビル」の比較

効果
LCCO₂のうち3/4以上はエネルギー消費に伴うCO₂であるため、長寿命化に伴うCO₂排出量削減効果は低く見積もられるが、資源投入量・廃棄物発生量は50%以上削減される。

※日本建築学会LCAツールにて算出

安心と信頼に満ちた価値創造に向けて

耐震診断と耐震補強の徹底

日本は世界有数の地震大国であり、不動産事業を営む当社にとって、地震対策はCSR取り組み項目の中でも最重要項目の一つと位置づけています。入居されているお客さまが安心して社会活動を行っていただけるよう、建築物の耐震安全性確保に取り組むことが、当社の責務であると考えています。

耐震診断・補強工事、構造計算の妥当性確認

新耐震基準以前に建築されたもの全て※1について耐震診断を実施し、耐震基準をみたさない判断された物件のほぼ全てについては、耐震補強工事を実施しました。また新耐震基準以後に建築されたものについても、再確認の必要があると判断したオフィスビル※2について構造計算を再チェックし、構造設計の妥当性を確認しました。

※1 壁式コンクリート構造の建築物、取り壊しが確定している建築物を除きます。
 ※2 構造計算を行った設計事務所が既に廃業しているなど、構造計算が適切であることを再確認できないオフィスビルなどを指します。

液状化対策

東日本大震災後、湾岸部などで広範囲にわたって液状化現象が発生し、建物が傾き、沈むという被害が生じました。当社保有ビルと液状化マップを照らし合わせると、11棟のビルが液状化のある地盤に位置しています。これらのビルについては建物設計時に液状化の可能性を綿密にチェックし、また必要に応じて耐力試験等を実施しています。また液状化に強い杭構造などを用いて建設しており、液状化による当社建物への影響はないと考えられます。

水害への対応

水害により地下部分が浸水して電力設備等が損傷した場合、ビルを利用する上で不可欠な電気の供給が停止するおそれがあります。保有ビルのうち、受変電設備や自家発電設備を地下に設置しているビルについては現状を調査し、想定外の津波に襲われる場合に備えて必要な浸水対策を実施しています。

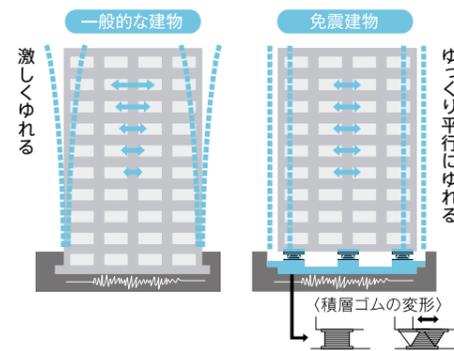
免震・制振構造の積極的採用

大規模な地震が発生しても人命・施設機能を守るため、当社では高い耐震性能を新築物件に課しています。高い耐震性能の確保のためには、免震構造または制振構造が有効であり、これらを積極的に採用するとともに、その他の手法も用いて耐震性能を高め、お客さまの生活を守り、事業継続に貢献します。

免震構造について

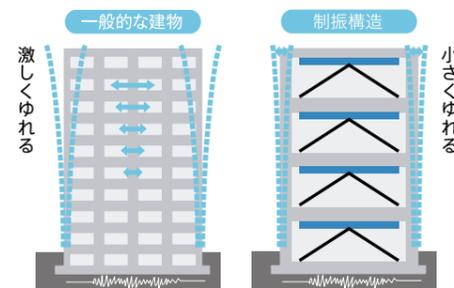
アイソレータという機構で建築物を地盤から分離することにより地震エネルギーを吸収し、揺れを減衰させる構造です。揺れの大きさは、一般の耐震構造と比べて1/2～1/10程度になります。また、上階と下階の揺れ方にほとんど差が生じない点も特徴です。

仙台に竣工した共同開発ビル「仙台ファーストタワー」は地震の多い仙台地区でも数少ない免震構造ビルで、その安全性への姿勢には高い評価をいただいています。



制振構造について

制振構造とは、建物内に配置した制振部材（制振ダンパー）により、建物内の地震エネルギーを吸収する構造で、揺れの大きさは一般の耐震建築物の1/2～1/3程度となります。免震構造と組み合わせると更に安全性を高める場合のほか、土地の形状などの制約によって物理的に免震構造が採用できないケースで優先的に採用しています。当社では、多くの物件でこの手法を取り入れています。



「事業継続コンサルティング総合対策パッケージ」の提供

当社と損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は業務提携契約を締結し、オフィスビルなどの業務施設を所有する企業の事業継続計画（BCP）策定や建物・設備の耐震対策を共同で支援するサービスを開発・商品化し、「事業継続コンサルティング総合対策パッケージ」として提供しています。これは、ヒューリック及び損保ジャパン日本興亜リスクマネジメントのそれぞれが持つ強みを活かし、高い事業継続性の確保を目的としてお客さま企業の事業継続対策を支援するものです。

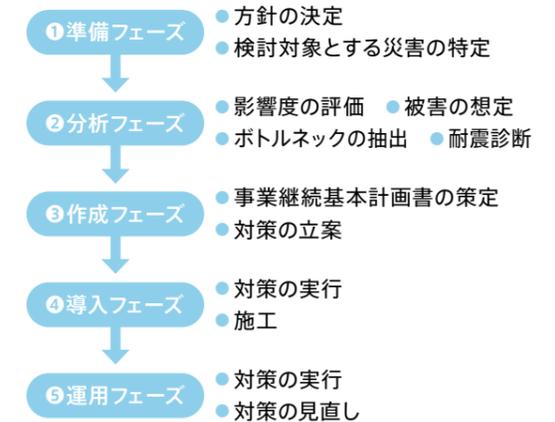
ハード対策

- ヒューリック**
- 建物・設備の耐震対策
 - 自然エネルギーを利用したライフライン被害対策
 - 津波による浸水対策 など

ソフト対策

- 損保ジャパン 日本興亜リスクマネジメント**
- 想定シナリオ作成
 - BCP策定
 - BCP訓練

サービス導入手順



オフィスビルの品質管理

保有ビルの管理業務を行っているのは管理会社ですが、年に1回、当社のビル担当者が各管理会社をまわって管理状況を点検しています。評価項目は法令遵守、建物・設備の点検、危機管理、清掃状況、保安状況等です。必要に応じて改善策を管理会社にフィードバックし、全てのビルにおいて高品質を保つことができるように管理しています。

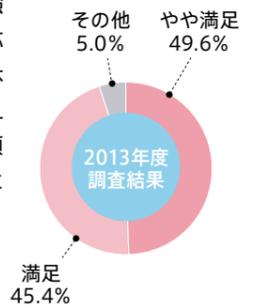
また、計画的に設備の修繕・改修工事などを行い、予防保全に努めていますが、設備に一時的な不具合などが発生し、お客さまから寄せられた苦情に対しては、管理会社だけでなく、専門的知識を有する当社エンジニアも駆けつけ、早期対応を通じてお客さまの快適を全面的にサポートしています。安全面においても、当社のビル担当者が、各担当ビルをまわって防災訓練や防火協議会等に参加し、安心してビルをご使用いただけるよう、留意しています。

現在進行中の建替案件においては、環境、長寿命、災害対応、デザインなどの点において高い品質を確保するために設計基準・デザインルール等を整備し、チェックシートや定期的な協議を重ねて進捗状況を確認することによって意匠・構造・設備などを包含した品質管理に努めています。

顧客満足度調査の実施

当社保有のオフィスビルに入居していただいているお客さま（テナント企業）に対して、ビルを快適にご利用いただくために、年に1回、顧客満足度調査を実施しています。調査項目はビルのハード面・ソフト面のほか、お客さまが日頃から感じている点などについて意見を伺います。ご回答いただいた内容を確認させていただき、そこからのお客さまの潜在的なニーズを含めて把握し、改善に活かしています。

2013年度の調査結果では、全体の満足度として、約95%のテナント企業に満足していただいています。これは、計画的な設備改善（空調更新、駐車場設備等）や課題解決（周辺ビルの臭気カット）などの設備強化対応や、トラブル発生時の対応の早さなどが評価され、ビル全体の満足度向上に繋がっていると考えられます。また、ご要望があった項目については、担当者から個別に説明・対応を実施しました。



VOICE



ヒューリックビルマネジメント株式会社
ビル管理部 部長代理
池田 潤

快適なオフィス空間を提供するために

お客さまの満足度向上を図るために、ハード面でいくつかの施策を実施しています。具体的にはビル設備機器の故障等によりお客さまにご不便をお掛けしないよう、予防保全を実施しています。定期的にビルを巡回し機器の運転状態や外観等を目視確認したり、各種点検結果を管理会社からヒアリングしながら工事計画を立案し、

故障を未然に防止しています。空調・照明機器等の経年などを勘案し、計画的に更新を行うことで快適性の向上及び更新機器の性能向上による省エネルギー化を図っています。これからも、お客さまに快適なオフィス空間を提供できるよう努めていきたいと思っております。

多様性と機会均等 / 非差別の考え方

一級建築士、不動産鑑定士、技師（エンジニア）、弁護士、公認会計士、税理士など様々なバックグラウンドを持つ従業員が、生き生きと働くことができる環境を目指しています。多様性を積極的に活かした事業を行うことで他社との差別化を図ることができ、ひいては当社の持続的成長につながると考えています。

多様な人材の雇用

当社では、日本経済団体連合会の「採用選考に関する企業の倫理憲章の共同宣言」に参加しており、倫理憲章の趣旨に則り、積極的に新卒採用を行っています。新卒採用に当たっては、経歴、男女の区別なく、能力を基準に広く多様な人材の確保に努めています。

また、次世代育成支援施策を充実させ、女性従業員の登用も積極的に努めた結果、女性従業員の役職者比率も増加しています。なお、新しく策定した長期計画「10年後のヒューリック（2014-2023）」では、女性の活躍できる企業を目指し、2020年の女性管理職比率20%とすることを目標に掲げています。

今後はこれまでの取り組みと合わせ、一級建築士、不動産鑑定士、弁護士、公認会計士、税理士といった専門知識をもったプロフェッショナルの登用にも力を入れていきます。

女性キャリア開発の仕組みの整備

当社は、社員それぞれの能力・適性・個性に合わせた仕事を基本とし、一人ひとりが生き生きと能力を最大限に発揮することにより、結果として少ない人員で付加価値の高い事業を営むことを目指しています。このためには、男性・女性を問わない機会の提供や登用が不可欠であり、特に女性のキャリア開発に向けた取り組みを強化しています。

女性が生き生きと働くことができる環境を整備するため、女性の視点から見た提言、調査研究、企画推進を行う組織として女性活躍推進プロジェクトを立ち上げ、およそ2ヶ月に一度のペースで開催し、各回のテーマに沿って議論しています。

プロジェクトメンバーは不動産部門・企画管理部門を問わず、ランダムに選出しています。ローテーションでメンバーを交代させていくことで、それぞれが自分のキャリア開発について考える機会を提供していきます。

2013年度には、女性活躍推進プロジェクトメンバーを中心に、女性社員を対象にランチミーティングを実施し、「女性管理職の育成」をテーマに意見交換を行いました。

また、育児と仕事の両立に関する意見交換を行うため、育児休業取得者とのミーティングを実施しました。そこでの意見から、育児休業中、仕事復帰前でも会社の動きを少しでも把握でき仕事復帰しやすくなるよう、会社との連絡手段の確保を工夫する取り組みを始めました。

研修制度の充実

従来より少数精鋭のプロフェッショナル集団を指向し「人づくり」には特に力を注いできましたが、従業員の多様性を活かすためには「従業員の個の力を強くすること」、すなわち教育研修制度が不可欠です。そこで、ヒューリックでは手厚い教育研修制度を整備しています。

一級建築士、不動産鑑定士、技師（エンジニア）、弁護士、公認会計士、税理士など様々な専門性を持つ従業員が活躍していますが、こうした専門性を裏打ちするものとして資格取得を重視し、その費用を支援しています。若手社員は30歳までに複数の資格を取得することを目標としており、上司の指導の下、資格取得計画を立案しています。その他にも社会人向け大学院への派遣、早朝開催する英会話教室、読書の奨励など多彩なメニューを用意し、社員の自己啓発を応援しています。



一人あたり平均研修費用の推移(単体)

年度	2010	2011	2012	2013
全額	134,075円	213,690円	227,108円	217,788円

障がい者雇用

「ヒューリック杉並オフィス」は、今年で6周年目を迎えました。2013年6月時点の障がい者雇用率は6.9%です。現在、障がいのある従業員6名、指導育成経験を有する指導スタッフ、管理責任者が勤務しており、ヒューリックグループ各会社のダイレクトメールの発送などの業務を行っています。月に1度のペースで人事総務部とミーティングをするなど本社との一体運営を実践しています。このような当社の取り組みは、障がい者を率先して雇用し、その能力開発に積極的な取り組みを行っているとして評価され2010年9月に「東京都障害者雇用優良企業」に登録されています。また、2013年には、厚生労働省が直轄する高齢・障害・求職者雇用支援機構より、平成25年度東京地区「障害者雇用優良事業所(機構理事長賞)」を受賞しました。今後とも障がいのある方々が、働くことを通じて生きがいを感じられるような職場の整備に努めていきます。



東京都障害者雇用
優良企業マーク



ジョブ・リターン制度

当社は、結婚・出産・育児、ご家族の介護などの事情によりやむなく退職した従業員を、退職後5年以内は退職時の処遇条件で再び受け入れる「ジョブ・リターン制度」を導入しています。この制度は、「次世代育成支援対策推進法」の目指す「仕事と子育ての両立」を支援促進することや、経験豊かで専門知識豊富な人材を確保することを目指しています。

VOICE



ヒューリック株式会社
財務部
塚田 綾乃

女性活躍推進プロジェクトメンバーとして

女性活躍推進プロジェクトチームでは、「女性管理職の育成」と「ワークライフバランス」の2つのテーマを柱に、女性社員が自分の能力を最大限発揮できる職場環境の構築を目指しています。活動は、2～3ヶ月に一度、問題点を抽出し、ディスカッションを行い、必要に応じて各部と連携して制度化等を提案しています。時には意見交換のため、プロジェクトチーム以外の女性社員とのミーティングを

高齢者再雇用制度

当社は、改正高齢者雇用安定法に基づき、継続雇用制度を導入しています。これは、定年に達した社員のうち、再雇用契約を希望する社員を65歳まで再雇用する制度です。2010年に再雇用制度を見直し、再雇用者にとってより働きやすい環境を整備しました。この制度改正により、再雇用者にも時差出勤や半日休暇等の制度を導入しました。常勤の再雇用者は、ほぼ現役社員並みの休暇・欠勤制度を利用できます。豊富な知識、経験を持った従業員と若い従業員との間で世代を越えた対話により、様々な知識・ノウハウの継承が行われていくことを期待しています。

多様な従業員間のコミュニケーション促進

当社は、少数精鋭体制を維持しているため、従業員同士の距離、そして経営トップと現場担当者の距離が近いという特徴があります。

全社的な動きは、毎月社長から発信される「社長メッセージ」を通じ、全従業員へ伝達されます。これによって、他部署が今何をしているのかを把握することができ、部の壁を越えた横のコミュニケーションが図られています。

縦のコミュニケーションを促進する方法として、半年に一度の「社長アンケート」があります。この社長アンケートは、従業員が社長に直接意見を記載し、ポストに投函、これらの意見に対して、社長から回答が発信されるというものです。これまで従業員からの要望で実現した事例としては、福利厚生制度(独身寮補助や次世代育成支援制度)の充実、社内文書の電子化、情報の共有化、本社ビル運営方法改善、社会貢献活動の実施、自己啓発支援制度の充実等があります。また、役職や部門を越えた交流を促進する方法として、本社ビルでは、カフェテリアで役員同士の幅広い交流ができるように環境を作っています。

ワークライフバランスの考え方

ヒューリックは、あらゆる課題に対して当事者意識をもって真摯に取り組む、少数精鋭のプロフェッショナル集団を目指しています。優秀な従業員を惹きつけ、さらに能力を最大限に発揮することができる環境を提供する上で、ワークライフバランスは必要不可欠な取り組みです。

次世代育成支援の取り組み

少子高齢化や女性の社会進出は、日本経済にとって大きな問題です。ヒューリックは次世代育成支援に対して、法令基準以上のレベルを目指しており、様々な制度を設けています。また、男性も積極的に育児参加できるワークライフバランス企業を目指し、「男性の育児休業取得実績をつくる」という行動計画を策定し、育児休業取得者を経済的に支援しています。これらの取り組みが評価され、ヒューリックは4年連続東京労働局より次世代育成支援対策推進法に基づく「基準適合一級事業主」として認定を受け、次世代認定マーク（くるみん）を取得しています。

従業員が仕事と子育てを両立させることができ、従業員全員が働きやすい環境を作ることによって、すべての従業員がその能力を十分に発揮できるようにするため、次のように行動計画を策定しています。



次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画

● 計画期間／平成26年1月1日～平成28年12月31日

● 内容

目標 1 男性の育児休業取得者 1 名以上、女性の育児休業取得率 70% 以上とする

▶ 対策／平成26 年1月～ 従業員への制度周知・啓発活動

目標 2 育児と仕事の両立支援をさらに拡充する

▶ 対策／平成26 年1月～ ヒューリック事業所内保育所開設に向けた準備

事業所内保育所の開設準備

2014 年 10 月を目処に、ヒューリック本社ビル内に、事業所内保育所“大伝馬ふれあい保育園”を開設する準備を進めています。これは、本社ビル内に保育園を開設することで、子育てしながらでも働きやすい環境をつくることや、社員だけでなく近隣の方々にも開放することで、地域の待機児童解消へ貢献することを目指して準備を進めています。



(イメージ)

休暇の計画的取得と時間外労働時間の抑制

従業員の休暇取得率向上と、それに伴う健康配慮を促進するため、「休暇取得率の向上」運動を推進しています。内容としては「原則として全従業員は1年間に1回、3連休及び1週間連休を取得」などがあり、各部で休暇取得計画について話し合うなど、計画的な取得に配慮しています。2013 年度の有給休暇取得率は 71.0% となり、一人当たり平均法外・時間外労働時間は 34.7 時間、3ヶ月平均法外・時間外労働が 45 時間を超えた従業員は 4 名でした。これは、組織再編等の特殊要因によるものです。今後もリスク管理委員会や衛生委員会からの指導・助言を通じ、有給取得向上や時間外休日労働削減を目指します。



※1 繰越分を含めず上限20日として算出
 ※2 2010年以降はヒューリック保険サービスを除く

ノー残業デーの実施

過重労働による健康障害を防止するため、毎週水曜日を定時退社日（ノー残業デー）に設定しており、毎週社内のイントラネットで早帰りを呼びかけています。実施状況については毎月点検し、把握するようにしており、2013 年度の実施率は平均 59.0%（前年比 11% 増）でした。今後はノー残業デー実施率をさらに向上させるため、業務にメリハリをつける・業務を効率化するなど、仕事の進め方を見直していきます。また実施率の低かった部署の従業員に対し、積極的に早帰りを呼びかけていきます。

子の年齢と次世代育成制度の関係



人事パフォーマンスデータ

※単体のデータを対象としています（従業員数（連結）を除く）※グループ会社間での異動を除く

項目	単位	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度
従業員数(単体)	男	172	83	77	96	90
	女	76	31	29	33	35
	合計	248	114	106	129	125
従業員数(連結)	人	327	298	375	429	461
平均年間給与	万円	725	908	1,023	1,086	1,120
離職者数	人	6	1	1	1	2
管理職数(執行役員除く)	男	68	38	37	56	53
	女	4	3	4	5	4
障がい者雇用率	%	2.03	5.26	5.66	5.30	6.92
産休取得者数	人	3	1	1	1	1
育休取得者数	男	2	0	1	1	0
	女	3	1	1	1	2
育児休業復職率	%	100	100	100	100	100
介護休暇取得者数	人	0	0	0	2	2
介護休業取得者数	人	0	0	0	0	0
こども休暇取得者数(従来の看護休暇を吸収)	人	-	20	17	15	17
ボランティア休暇取得者数	人	24	22	39	3	21

VOICE



ヒューリック株式会社
 鑑定部 参事役
 原田 裕士

次世代育成支援制度を利用して

現在 2 歳の長男が生後 6 ヶ月の頃から保育所利用料補助制度を利用しています。子育てには結構お金がかかるというのが率直な感想であり、月額 3 万円の補助は大変助かっています。さらに、妻に代わり、こども休暇制度を利用して病院に連れて行くこともあります。このように、子育て支援を明確にしている会社の姿勢は心強く、その一方で、

どのように会社に報いるべきか、仕事に対する意識も一層向上します。次世代育成支援制度は、経済的な面のみならず、精神的な負担軽減にも寄与します。子育て世代が積極的に活用することで、多様なワークライフバランスの実現が可能となり、ひいては少子化対策にもつながるのではと期待が高まります。

地域コミュニティでの考え方

ヒューリックの社会貢献活動の基本方針として、「社会貢献活動方針」を定めました。
一つひとつの取り組みを通じて地球環境問題・少子高齢化問題など解決困難な社会問題の解決に努め、ひいては社会全体の継続的な発展につなげていきたいという思いを表現しました。

社会貢献活動方針

企業としての社会貢献

ヒューリックは良き企業市民として、広く事業内外の領域において積極的に社会貢献活動を推進していきます。そして一つひとつの取り組みを通じて、社会全体の継続的な発展に寄与していきます。

従業員の社会貢献活動の支援

従業員一人ひとりが行う社会貢献活動を積極的に支援していきます。

企業としての社会貢献

第1回 ヒューリック学生アイデアコンペ「TOKYO COMPLEX 2020」を開催

このコンペは不動産会社として、学生の皆さんが都市や建築についての提案をする機会をつくりたいとの想いで企画したものです。第1回目のヒューリック学生アイデアコンペでは、2020年の東京都心に計画する複合ビルをテーマとして、様々な分野から自由で斬新なアイデアを募集しました。応募作品は182件受領し、2013年9月に開催した2次審査では、学生たちの熱心なプレゼンテーションや審査員との質疑応答が行われ、最優秀賞には京都工芸繊維大学大学院生の作品「都市のプランター」が選ばれました。



あしなが育英会への寄付

ヒューリックグループは、将来を担う子どもたちの生活及び就学を継続して支援していきたいと考え、2011年6月よりあしなが育英会に対して毎月50万円、そして各役員と参加を希望する従業員から月々一定額の寄付を4年間にわたって行っています。開始から2013年12月までの寄付金額は、会社・個人合わせて2,230万5,500円となりました。寄付後も関心を持ち続けてもらうため、「あしながファミリー通信」を社内イントラネットに掲載しています。

ヒューリック大伝馬夏祭りの開催

ヒューリックは2012年10月に日本橋大伝馬町へ本社を移転しました。そして2013年7月25日、地域の方へのご挨拶を兼ねて、ヒューリック本社ビルで「ヒューリック大伝馬夏祭り」を開催しました。当日は、大伝馬町二之部町会のご協力もあり、地元のお子さんから近隣のサラリーマンの方まで、多くの方にお越しいただきました。こうした取り組みを通じて、地域の方同士の絆を深めることにつながることになれば良いと思っています。また、お祭りで出た収益金10万3,900円はマッチングギフト制度（第5回）に上乗せしてボランティア団体に寄付しました。



チャリティーバレンタインイベント開催

ヒューリックホテルマネジメントが運営する「ザ・ゲートホテル 雷門 by Hulic」において、NPO法人 REFUGEES INTERNATIONAL JAPAN（国際難民支援会）主催のチャリティーバレンタインイベントを大手企業2社のご協賛のもと、2014年2月に開催しました。今回のイベントは和やかなものとなり、イベントによる収益金30万8,000円は全額、RIJの難民救済活動へ寄付しました。



従業員の社会貢献活動の支援

マッチングギフト制度

2008年6月、マッチングギフト制度を立ち上げ、「ヒューリックふれあい基金」創設しました。これは参加を希望する従業員の給与から毎月100円（役員は300円）を天引きし、全従業員から多数決で選ばれた団体に寄付するというもので、ヒューリック、ヒューリック保険サービス、ヒューリックビルマネジメント、ヒューリックプロサーブの4社で取り組んでいます。「関心はあるが現実的に一歩踏み出せない」という従業員のために社会貢献の機会を提供し、継続的に寄付活動を続けていきます。

2013年9月末は、従業員からの一年間の寄付金総額は54万3,124円になりました。これに会社からの寄付金及び2013年7月に実施した『ヒューリック大伝馬夏祭り』の収益金を上乗せし、総額100万円をNPO法人フローレンスに寄付しました。NPO法人フローレンスは、病児保育問題、ひとり親家庭の支援をはじめ、子育てを取り巻く社会問題の解決に取り組んでいます。次世代支援育成が重要視されるなか、子育てと仕事が両立できる社会にしたいという声を反映し、従業員の総意により寄付先を決定しました。



地域清掃活動

2013年度は、2011年から毎年参加している5月30日の「ごみゼロクリーンデー（中央区主催）」に加え、日本橋大伝馬町への本社移転を機に、ヒューリック、ヒューリックビルマネジメント、ヒューリックプロサーブの3社では、毎月10日に行われる「まちかどクリーンデー（中央区主催）」にも参加し、毎月ローテーションで10～15名を選出し清掃活動を行っています。これにより、ほぼ全社員が1年に1回はボランティア活動に参加できます。これは、街の美化を進めつつ、地域の方や従業員同士の新たなコミュニケーションの場として定着しつつあります。



従業員ボランティア休暇

ヒューリックグループは、様々な社会問題意識を持ち、当事者意識で社会貢献活動に取り組む従業員の支援と育成を目指し、「ボランティア休暇制度」を設けています。このボランティア休暇は、社会貢献度の高い奉仕活動を行う従業員を支援するもので、連続20日の有給休暇（特別休暇）を取得できるものです。さらに、ボランティア休暇を促進するため、社会貢献活動の情報を提供するだけでなく、ボランティア活動の結果や感想などを、社内イントラネットを通じて全従業員に配信することで、関心を高めています。



VOICE



ヒューリック株式会社
アセットソリューション部
村田 真理子

里山保全活動に参加して

会社のボランティア休暇制度を利用して、里山保全活動に参加させていただきました。活動内容は、NPO法人の方々のご指導の下で里山の稲刈りを行い、その後、里山の自然や歴史などを学びました。里山は豊かな自然に囲まれ、様々な動植物が生息しており、この自然を守っていかなくてはならないと改めて感じることができました。今回の貴重な経験を、生物多様性への配慮など今後の業務にも活かしていきたいと思っています。

ペットボトルキャップ回収運動

CSRサポーターの声をもって、ヒューリックグループで発生するペットボトルキャップの回収活動を行いました。これは、ゴミとして処分されるキャップを回収して再資源化することで、燃焼処分に伴うCO₂発生を抑制し、社会に少しでも貢献したいという思いから始めました。2013年度に集めたペットボトルキャップは総重量約80kg（約30,600個）になりました。これらは「NPO法人キャップの貯金箱推進ネットワーク」を通じて売却され、その収益金は「NPO法人世界の子どもにワクチンを日本委員会（JCV）」に寄付され、世界中の病気に苦しむ子どもたちの元へワクチンや医療物資が届けるための活動資金となります。

コーポレート・ガバナンスの考え方

当社グループは、「リスク管理」「コンプライアンス」「内部統制」が充分機能したコーポレート・ガバナンス体制を構築することが経営の重要課題であると認識しています。株主の皆さまをはじめお客さま、お取引先、地域社会、従業員などステークホルダーの皆さまに対するアカウンタビリティ（説明責任）を果たしつつ、誠実に業務を遂行していきたいと考えています。

経営の意思決定

「取締役会」は、原則月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時で開催しています。取締役会は9名(2014年6月現在)の取締役で構成され、CSRも含めた企業活動の重要事項などを決定するとともに業務執行状況を監督しています。2012年3月には、はじめて女性社外取締役が就任し、ダイバーシティの観点から多角的経営管理を推進しています。また、社長の諮問機関として業務執行に関する特に重要な事項を審議する「経営会議」は原則週1回開催しています。

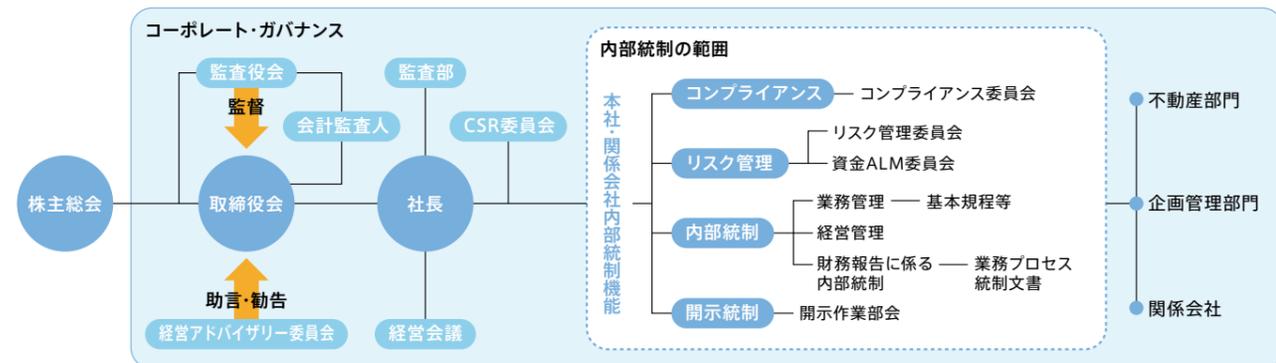
経営アドバイザー委員会の設置

経営アドバイザー委員会は、法曹関係者、会計士、学識者、実務家のうちから選任した5名(2014年6月現在)の委員で構成され、当社の独立性確保、ステークホルダーの利益が損なわれることがないよう、取締役会付議事項をはじめ経営全般に関し、助言・勧告を行います。

経営の監督・監査

当社は監査役制度を採用しています。監査役4名(うち常勤監査役1名)(2014年6月現在)は全て会社法及び会社法施行規則で定める社外監査役です。監査役会で作成した監査基本方針、監査基本計画に基づき、取締役会への出席、常勤監査役の経営会議への出席、職務執行状況の聴取、重要書類の閲覧などを通じて取締役の職務執行の監査を実施しています。

コーポレート・ガバナンス体制図 (2014年6月現在)



報酬の額及びその算定方法の決定方針

当社では株主総会での承認のもとに、取締役の報酬総額として1事業年度450百万円以内の報酬枠を設け、監査役の報酬総額として同じく100百万円以内の報酬枠を設けています。取締役の報酬内容は、職位に応じ職責の重みを考慮して決められた固定報酬と、当事業年度の会社業績や業績への貢献度をもとに決定される変動報酬から構成されています。

役員報酬等の状況 (2013年12月期)

- 取締役6名(社外取締役除く)……報酬等の総額254百万円 (うち基本報酬194百万円・賞与59百万円)
- 社外役員7名……報酬等の総額100百万円 (うち基本報酬90百万円・賞与10百万円)

リスクマネジメント

リスク管理の基本規程に基づき、当社グループの事業に関連する様々なリスクを管理しています。3ヶ月に一度開催するリスク管理委員会では土壌汚染・アスベストなど不動産事業特有のリスク、情報漏洩などのシステムリスク、関係会社におけるリスクなど様々なリスクを洗い出し、社長をはじめ関係部署がリスク把握と対策の立案・実施につなげているほか、毎月モニタリング指標を収集・分析しています。このPDCAサイクルにより、継続的にリスクマネジメントを実施し、事業の安定につなげていきます。また、リスク管理の適切性については、全ての部署・業務を対象とする内部監査を実施しています。

CSR委員会の設置

ヒューリックはCSR委員会を設置し、CSR関連施策と事業を融合させることを目指しています。中長期的なCSRレベルアップを図るには経営層の関与が不可欠であるため、CSR委員会は社長を委員長とし、専務執行役員、人事総務部長、不動産統括部長、開発推進部長、総合企画部長で構成しています。委員会は原則年に1回開催するほか、必要に応じて臨時開催することがあります。CSR委員会において基本方針を決定し、これに沿って全社的なCSR活動を推進しています。具体的には、全社的なCSRに関する各種方針の策定、年間のCSR計画、具体的な数値目標の設定、従業員から寄せられた各種提案などの検討・審議を行っており、まさに「CSR経営」の実践の場として活発な議論がなされています。また、CSR委員会の活動を定期的に取締役会に報告しています。

CSR委員会開催概要

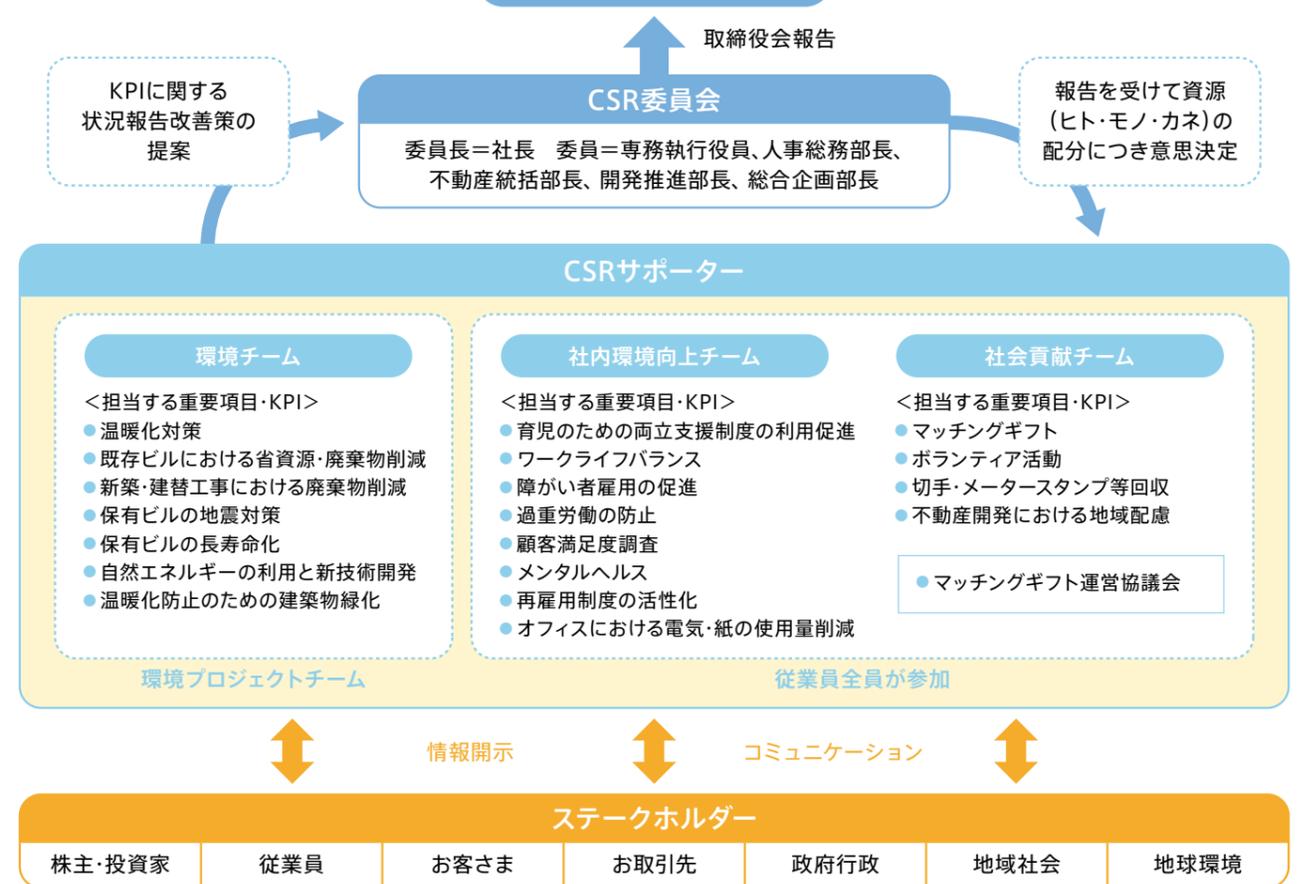
- 第7回(2013年9月)
- 2012年度の実績と翌年のCSR計画/今後の改善点について

CSRサポーターの活動

社内環境向上・社会貢献分野における現場レベルのCSR推進は従来CSRタスクチームが担当してきましたが、2009年より、従業員全体でのCSR推進意識の浸透を図るため、CSRサポーターによる実施に切り替えました。CSRサポーターは10名前後のユニットから1名選出され、1年の任期が終了した後、ユニット内でメンバー交代します。2011年からは、ヒューリックグループ各社からもCSRサポーターを選出し、ヒューリックグループ従業員全体に、草の根的にCSRを根付かせています。環境分野では、不動産部門を中心に環境プロジェクトチームを組成し、環境関連施策を議論しています。



CSR推進体制図



コンプライアンス

コンプライアンスの推進と体制

コンプライアンス規程に基づいて、取締役会を頂点として、コンプライアンス委員会や法務・コンプライアンス担当専務から各部署のコンプライアンス・オフィサーなどで構成される全社的な体制を構築しています。また、コンプライアンス・プログラムに沿った活動状況を定期的にコンプライアンス委員会経由で取締役会へ報告しています。また、環境変化や社会の動向を反映させた「コンプライアンス・マニュアル」をグループ共通のものとし、日常業務の遂行において遵守しなければならないものを浸透させています。「コンプライアンス・マニュアル」では、コンプライアンス上問題がある、または疑義がある事実が認識された場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告し、必要に応じて事実の調査等を実施し、原因の究明と再発防止に関する必要な措置を講じることとしています。

- ① 人権の尊重、差別・セクシャルハラスメントの禁止
- ② 法令・ルールの遵守
- ③ 業務は誠実・公正に遂行する
- ④ 情報の適切な管理
- ⑤ インサイダー取引規制
- ⑥ 反社会的勢力との関係遮断
- ⑦ 環境保全への配慮
- ⑧ ベストコミュニケーションの維持、活性化
- ⑨ 知的財産権の尊重
- ⑩ 贈賄の禁止および接待・贈答について



コンプライアンス・ホットライン

所属する部署のコンプライアンス・オフィサーに相談しても適切な是正措置がなされないと考える場合や問題の性質上相談することに抵抗を覚える場合、コンプライアンス・ホットラインに直接通報することができます。

コンプライアンス・ホットラインでは、通報を受けた場合、通報者のプライバシーに細心の配慮をしつつ、事実調査を行い、速やかに対応策を実施していきます。

- 社内窓口 法務・コンプライアンス部長
- 社外窓口 弁護士事務所

コンプライアンス研修の実施

テーマを定めて定期的にコンプライアンス研修を実施し、全従業員にコンプライアンスを浸透させています。これまでに、反社会的勢力への対応、パワー・ハラスメント、インサイダー取引規制などの研修を実施しました。

こうした全体的なテーマのほか、不動産事業特有のコンプライアンスにも配慮しつつ、重要テーマについては「テーマ研修」として実施し、その他コンプライアンスに関連するニュースやQ&Aを月1回のペースで社内イントラネットに掲載しています。このほかCSR関連テーマの部内ディスカッションも必要に応じて実施しています。

コンプライアンス研修の感想はアンケートとしてまとめてフィードバックし、事後の研修に活かしています。

▶ 2013年度コンプライアンス研修

- 実施回数 研修実施4回、情報発信12回
- 参加者数 全従業員(派遣社員を含む)

外部委託におけるコンプライアンス

不動産部門の行う外部委託の取り扱い「不動産外部委託管理規程」に基づき、関係法令及び行政機関の指導を尊重し公正な取引を行っています。

委託先の選定にあたっては、業務遂行のための実績と能力、業務遂行体制の適切手順の明確性、業務管理体制の適切性、その他必要な事項などを慎重に確認しています。

この確認を終えて委託先を選定した後、法務・コンプライアンス部が反社会的勢力との関係についてチェックを実施しています。

情報セキュリティマネジメント

業務の遂行上の重要リスクの一つである情報の漏洩を防止するために、情報セキュリティ管理体制を構築し、情報セキュリティポリシーをはじめとする情報管理諸規程に基づき運用管理を強化しています。共有サーバーアクセス権の厳格化、記憶媒体の使用制限、情報資産の社外持ち出しに関する制限などを徹底して行っています。また、定期的に行われるテーマ別コンプライアンス研修において、情報管理の重要性の周知徹底や、システム上の情報セキュリティ対策など、従業員一人ひとりの意識強化を図っています。更に、情報管理諸規定の遵守状況については、内部監査を実施しています。なお、2013年度に情報漏洩に関する事件・事故の発生はありませんでした。

取締役、監査役 (2014年6月現在)



【取締役】

- 代表取締役社長(最高執行役員) / 西浦 三郎
- 代表取締役(専務執行役員) / 志賀 秀啓
- 取締役(専務執行役員) / 古市 信二
- 取締役(専務執行役員) / 小林 元
総合企画部長
- 取締役(常務執行役員) / 前田 隆也
不動産統括部長
- 取締役(社外) / 宮島 司
慶應義塾大学法学部教授、法学博士
明治安田生命保険(相)評議員
(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構資産処分審議会会長
当社経営アドバイザー委員会委員
- 取締役(社外) / 山田 秀雄
太陽化学工業(株)社外監査役
(株)サトー社外取締役
ライオン(株)社外取締役
石井食品(株)社外監査役
(株)ミクニ社外監査役
(株)西武ライオンズ社外監査役
当社経営アドバイザー委員会委員
- 取締役(社外) / 福島 敦子
国立大学法人島根大学経営協議会委員
ジャーナリスト
当社経営アドバイザー委員会委員
- 取締役(社外) / 佐藤 正敏
(株)損害保険ジャパン会長

【監査役】

- 常勤監査役(社外) / 吉留 学
- 監査役(社外) / 根津 公一
(財)ファッション産業人材育成機構副理事長
(財)根津美術館理事長兼館長
(株)東武百貨店取締役会長
(株)東武宇都宮百貨店取締役会長
学校法人根津育英会武蔵学園理事長
当社経営アドバイザー委員会委員
- 監査役(社外) / 小林 伸行
(独)日本芸術文化振興会監事
当社経営アドバイザー委員会委員
- 監査役(社外) / 関口 憲一
明治安田生命保険(相)特別顧問

【執行役員】

- 常務執行役員 / 中根 繁男
経理部長
- 常務執行役員 / 北野 洋
財務部長
- 常務執行役員 / 屋嘉比 康樹
アセットソリューション部長
- 常務執行役員 / 浦谷 健史
開発推進部長
- 執行役員 / 内藤 健吉
人事総務部長
- 執行役員 / 伊藤 伸
広報・IR部長
- 執行役員 / 浅井 卓弥
法務・コンプライアンス部長
- 執行役員 / 中村 太一
開発事業部長
- 執行役員 / 西川 嘉人
投資部長
- 執行役員 / 高橋 則孝
観光ビジネス開発室長

▶ 連結貸借対照表

●資産の部	(単位:百万円)	
	前連結会計年度 2012年12月期	当連結会計年度 2013年12月期
流動資産		
現金及び預金	13,164	17,600
受取手形及び営業未収入金	1,795	2,096
商品	—	0
販売用不動産	52,691	90,116
仕掛販売用不動産	—	8,160
未成工事支出金	16	55
貯蔵品	34	41
営業投資有価証券	410	1,286
繰延税金資産	7,612	2,552
その他	1,245	1,463
貸倒引当金	△2	△4
流動資産合計	76,967	123,371
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	170,780	179,950
減価償却累計額	△45,143	△50,186
建物及び構築物(純額)	125,636	129,764
機械装置及び運搬具	1,233	1,420
減価償却累計額	△448	△533
機械装置及び運搬具(純額)	784	887
土地	311,417	335,364
建設仮勘定	8,048	7,287
その他	1,575	1,417
減価償却累計額	△826	△743
その他(純額)	748	674
有形固定資産合計	446,635	473,978
無形固定資産		
のれん	1,120	916
借地権	17,043	12,451
その他	444	396
無形固定資産合計	18,608	13,764
投資その他の資産		
投資有価証券	89,127	101,601
長期貸付金	0	—
差入保証金	2,959	3,324
繰延税金資産	465	539
その他	3,102	3,722
貸倒引当金	△1	△0
投資その他の資産合計	95,654	109,188
固定資産合計	560,898	596,931
繰延資産		
開業費	53	41
繰延資産合計	53	41
資産合計	637,919	720,344

●負債の部

●負債の部	(単位:百万円)	
	前連結会計年度 2012年12月期	当連結会計年度 2013年12月期
流動負債		
短期借入金	—	6,300
1年内返済予定の長期借入金	102,380	70,883
短期社債	12,998	57,994
未払費用	1,589	1,600
未払法人税等	3,932	3,018
前受金	3,410	3,773
賞与引当金	52	68
役員賞与引当金	82	103
その他	3,586	5,521
流動負債合計	128,033	149,264
固定負債		
社債	12,100	32,100
長期借入金	288,943	294,657
繰延税金負債	17,456	21,814
退職給付引当金	407	456
役員退職慰労引当金	13	9
長期預り保証金	39,502	42,862
その他	1,567	1,897
固定負債合計	359,990	393,798
負債合計	488,024	543,063

●純資産の部

株主資本		
資本金	21,951	22,205
資本剰余金	38,016	38,270
利益剰余金	83,418	96,422
自己株式	△127	△189
株主資本合計	143,258	156,708
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,773	18,736
繰延ヘッジ損益	△511	△289
為替換算調整勘定	102	853
その他の包括利益累計額合計	5,364	19,299
少数株主持分	1,272	1,273
純資産合計	149,895	177,280
負債純資産合計	637,919	720,344

▶ 連結損益計算書

	(単位:百万円)	
	前連結会計年度 2012年12月期	当連結会計年度 2013年12月期
営業収益	94,319	108,444
営業原価	63,686	69,732
営業総利益	30,633	38,711
販売費及び一般管理費	8,062	9,597
営業利益	22,571	29,114
営業外収益		
受取利息	94	5
受取配当金	1,021	1,487
持分法による投資利益	414	—
賃貸解約関係収入	577	422
その他	344	158
営業外収益合計	2,452	2,074
営業外費用		
支払利息	4,618	4,933
持分法による投資損失	—	19
その他	371	252
営業外費用合計	4,990	5,205
経常利益	20,033	25,983
特別利益		
固定資産売却益	263	1,759
投資有価証券売却益	400	829
匿名組合等投資利益	—	1,584
負ののれん発生益	2,312	—
その他	107	324
特別利益合計	3,084	4,498
特別損失		
固定資産売却損	200	319
固定資産除却損	2,015	2,246
建替関連損失	2,132	899
投資有価証券売却損	189	0
投資有価証券評価損	462	2
減損損失	—	907
貸倒引当金繰入額	0	—
その他	13	76
特別損失合計	5,014	4,451
税金等調整前当期純利益	18,102	26,030
法人税、住民税及び事業税	6,689	7,088
法人税等調整額	△151	2,898
法人税等合計	6,537	9,986
少数株主損益調整前当期純利益	11,564	16,043
少数株主利益	77	72
当期純利益	11,487	15,970

▶ 連結包括利益計算書

	(単位:百万円)	
	前連結会計年度 2012年12月期	当連結会計年度 2013年12月期
少数株主損益調整前 当期純利益	11,564	16,043
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	754	12,471
繰延ヘッジ損益	△511	221
為替換算調整勘定	102	749
持分法適用会社に対する 持分相当額	94	492
その他の包括利益合計	440	13,934
包括利益	12,005	29,978
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,928	29,905
少数株主に係る包括利益	77	72

▶ 連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

前連結会計年度 2012年12月期	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	8,207	8,629	8,071	△2,996	21,911
当期変動額					
被取得企業の期首残高	△8,207	△8,629	△8,071	2,996	△21,911
取得企業の期首残高	12,326	11,966	73,990	△123	98,161
合併による増加	△4,128	12,296		△4	8,163
新株の発行	13,677	13,677			27,354
新株の発行(新株予約権の行使)	75	75			150
剰余金の配当			△2,059		△2,059
当期純利益			11,487		11,487
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	13,744	29,386	75,346	2,868	121,346
当期末残高	21,951	38,016	83,418	△127	143,258

(単位:百万円)

前連結会計年度 2012年12月期	その他の包括利益累計額						
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	その他の包括 利益累計額合計	新株予約権	少数株主持分	純資産合計
当期首残高	2,185	-	-	2,185	55	-	24,153
当期変動額							
被取得企業の期首残高	△2,185			△2,185	△55		△24,153
取得企業の期首残高	4,924			4,924		1,271	104,356
合併による増加							8,163
新株の発行							27,354
新株の発行(新株予約権の行使)							150
剰余金の配当							△2,059
当期純利益							11,487
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	849	△511	102	440	-	1	441
当期変動額合計	3,587	△511	102	3,178	△55	1,272	125,742
当期末残高	5,773	△511	102	5,364	-	1,272	149,895

(単位:百万円)

当連結会計年度 2013年12月期	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	21,951	38,016	83,418	△127	143,258
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	253	253			507
剰余金の配当			△2,966		△2,966
当期純利益			15,970		15,970
自己株式の取得				△105	△105
自己株式の処分		0		0	0
持分法適用会社に対する 持分変動に伴う自己株式の増減				43	43
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	253	253	13,003	△61	13,449
当期末残高	22,205	38,270	96,422	△189	156,708

(単位:百万円)

当連結会計年度 2013年12月期	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	その他の包括 利益累計額合計		
当期首残高	5,773	△511	102	5,364	1,272	149,895
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						507
剰余金の配当						△2,966
当期純利益						15,970
自己株式の取得						△105
自己株式の処分						0
持分法適用会社に対する 持分変動に伴う自己株式の増減						43
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,962	221	750	13,934	0	13,935
当期変動額合計	12,962	221	750	13,934	0	27,385
当期末残高	18,736	△289	853	19,299	1,273	177,280

▶ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	当連結会計年度 2013年12月期		前連結会計年度 2012年12月期	
	当連結会計年度 2013年12月期	前連結会計年度 2012年12月期	当連結会計年度 2013年12月期	前連結会計年度 2012年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益	18,102	26,030		
減価償却費	5,855	6,873		
減損損失	-	907		
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	0		
賞与引当金の増減額(△は減少)	9	15		
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	17	20		
退職給付引当金の増減額(△は減少)	41	48		
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△58	△4		
受取利息及び受取配当金	△1,115	△1,493		
支払利息	4,618	4,933		
持分法による投資損益(△は益)	△414	19		
固定資産除却損	2,015	2,246		
有形固定資産売却損益(△は益)	△46	△1,053		
無形固定資産売却損益(△は益)	△16	△386		
投資有価証券売却損益(△は益)	△211	△828		
投資有価証券評価損益(△は益)	462	2		
匿名組合等投資損益(△は益)	-	△1,584		
負ののれん発生益	△2,312	-		
売上債権の増減額(△は増加)	198	△301		
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,025	△14,080		
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	△410	△5,154		
差入保証金の増減額(△は増加)	△1,050	△354		
預り保証金の増減額(△は減少)	727	3,231		
その他の資産の増減額(△は増加)	354	50		
その他の負債の増減額(△は減少)	△307	2,355		
小計	20,434	21,494		
利息及び配当金の受取額	1,184	2,975		
利息の支払額	△4,854	△5,382		
法人税等の支払額	△8,322	△7,972		
法人税等の還付額	30	-		
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,472	11,114		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出	△1,000	△1,000		
定期預金の払戻による収入	1,110	1,000		
有形固定資産の取得による支出	△36,199	△66,725		
有形固定資産の売却による収入	1,397	9,500		
無形固定資産の取得による支出	△461	△171		
無形固定資産の売却による収入	321	753		
投資有価証券の取得による支出	△4,700	△1,149		
投資有価証券の売却による収入	3,122	3,426		
投資有価証券の償還による収入	5,000	-		
貸付金の回収による収入	2	0		
その他	851	4,815		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,554	△49,548		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額(△は減少)	△10,450	6,300		
短期社債の純増減額(△は減少)	2,970	44,959		
長期借入れによる収入	122,700	84,300		
長期借入金の返済による支出	△119,628	△110,082		
社債の発行による収入	-	19,901		
自己株式の売却による収入	0	0		
株式の発行による収入	27,248	-		
ストックオプションの行使による収入	150	507		
自己株式の取得による支出	△0	△2		
配当金の支払額	△2,059	△2,966		
少数株主への配当金の支払額	△74	△72		
その他	△2	△2		
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,854	42,841		
現金及び現金同等物に係る換算差額	85	28		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,141	4,436		
現金及び現金同等物の期首残高	18,364	12,164		
被取得企業の現金及び現金同等物の期首残高	△18,364	-		
取得企業の現金及び現金同等物の期首残高	11,733	-		
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	426	-		
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,145	-		
現金及び現金同等物の期末残高	12,164	16,600		