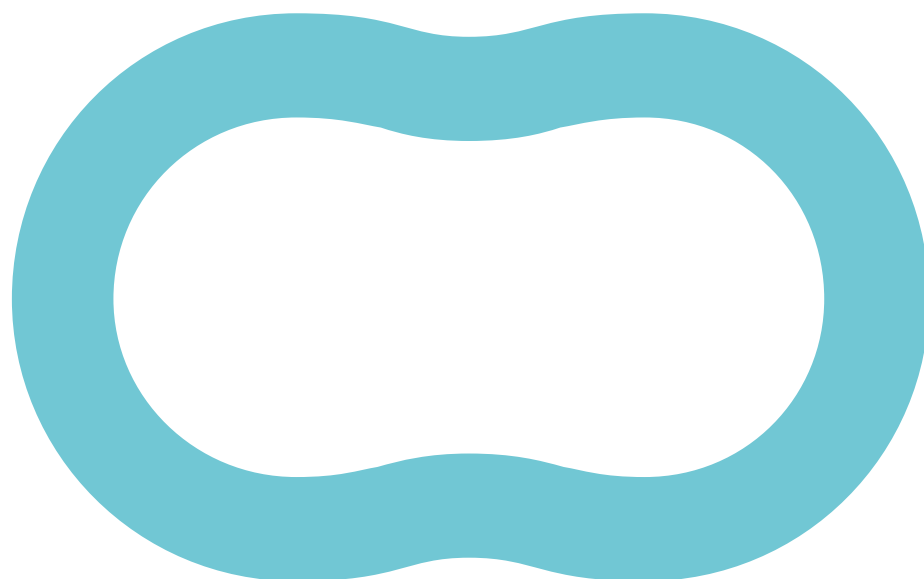


# トーセイグループ ESGレポート 2019





# CONTENTS

● ESG推進担当執行役員メッセージ	2
● 中期経営計画「Seamless Growth 2020」	2
● トーセイグループのESG推進体制	3
● 環境への取り組み	4
● 社会への取り組み	9
● コーポレート・ガバナンス	14
● コーポレートデータ	18

- ESG方針
- ESG推進体制
- SDGsへの取り組み

- 環境に関する目標とビジョン
- 事業を通じた環境負荷軽減
- 環境意識の醸成・教育
- 第三者評価

- お客様への取り組み
- 従業員への取り組み
- 地域・社会への貢献

- コーポレート・ガバナンスの充実
- コンプライアンス
- リスクマネジメント
- 適時適切な情報開示

## ESG推進担当執行役員メッセージ



取締役専務執行役員  
ESG推進会議議長  
平野 昇

昨今、世界の大手機関投資家を中心にESG投資が拡大しています。ESG投資とは投資の意思決定プロセスにおいて、投資対象企業が「環境（Environment）」「社会（Society）」「企業統治（Governance）」の3要素を経営の重要事項と認識し、企業経営（ESG経営）を実行しているかを重要な指標として考慮する投資手法です。

ESGに対する企業への期待や要請が世界的に高まる中、当社グループは中期経営計画「Seamless Growth 2020」において、経営基盤の強化の一つとして「ESGを意識したトーセイブランドの強化」を掲げ、ESGの取り組み強化を目指しております。従前よりCSRの一環として、コーポレート・ガバナンスの充実をはじめ環境負荷の軽減を意識した不動産の再生や開発を推進してまいりましたが、これまでの活動をESG経営として再統合し、さらに発展させるべく、2019年1月にはトーセイグループESG方針、ESG行動指針を制定し、推進体制を整備致しました。

また、2020年からは国連が定める持続可能な開発目標「SDGs」(Sustainable Development Goals)を当社グループのESG経営における重要な指標と位置づけ、持続可能な社会の実現に向けて当社グループが果たすべき役割や重点課題を定め、あらゆるステークホルダーの皆様にとって存在価値のある企業であり続けられるよう、ESG経営の実践に努めてまいります。

平野 昇

## 中期経営計画「Seamless Growth 2020」

2018年11月期から2020年11月期の3カ年における中期経営計画「Seamless Growth 2020」を策定し、既存事業の成長と拡大、新たな収益事業の確立を成長戦略として掲げるとともに、成長を支える経営基盤の強化を重要項目と位置付けています。

「ESGを意識したトーセイブランドの強化」は、ESGに配慮した企業経営を通じて、あらゆるステークホルダーの皆様から信頼される企業となることで、将来にわたる持続的な成長と社会貢献を目指すものです。

### 成長戦略

既存5事業のさらなる成長

5事業に次ぐ新たな収益事業の確立

### 経営基盤の強化

事業規模を支える  
財務体質の向上

最適ガバナンス体制の  
一層の強化

従業員満足度向上と  
組織力強化、生産性向上

ESGを意識した  
トーセイブランドの強化

# トーセイグループのESG推進体制

## ESG方針

トーセイグループは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造することを存在意義としており、環境（Environment）・社会（Society）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

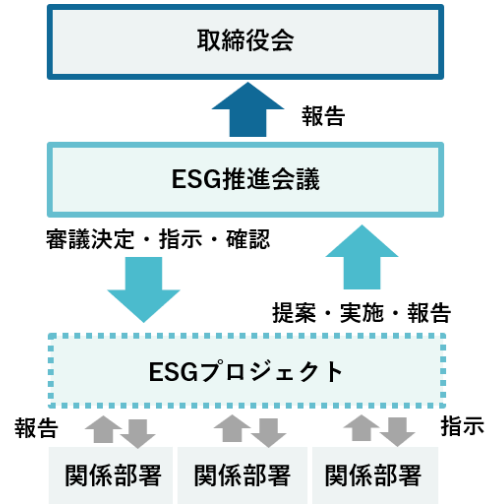
## ESG推進体制

### ■ ESG推進会議

ESGに関する方針や活動計画の審議、決定などを行っています。同会議は、取締役会で決定された執行役員で構成され、検討した結果は取締役会に報告し、経営計画や事業活動に反映しています。（2019年度は8回開催）

### ■ ESGプロジェクト

ESG推進会議の下部組織として各部署の部員等で構成されるESGプロジェクトを設置し、随時、活動計画の実施、報告を行っています。



## SDGsへの取り組み

国連が定める持続的な開発目標 SDGs（Sustainable Development Goals）とトーセイグループESG方針・行動指針との関連を整理しました。今後は、当社グループが重視すべき重要課題の選定を行ってまいります。



	トーセイグループESG行動指針	SDGsとの関連				
E	環境に配慮した事業活動	6 安全な水とトイレを世界中に	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を	15 陸の豊かさも守ろう
	不動産の価値を高める取り組み	3 すべての人に健康と福祉を	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等を実現しよう	8 働きがいも経済成長も	10 人や国の不平等をなくそう
S	保有不動産を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任			
	顧客満足の上昇					
G	従業員満足の上昇					
	健全な成長を実現する事業活動の推進	5 ジェンダー平等を実現しよう	16 平和と公正をすべての人に	17 パートナリシップで目標を達成しよう		
	法令・諸規則の遵守					
	ESG情報の開示					

### 【SDGs 17の目標】

- |                 |                      |                      |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 1：貧困をなくそう       | 7：エネルギーをみんなにそしてクリーンに | 14：海の豊かさも守ろう         |
| 2：飢餓をゼロに        | 8：働きがいも経済成長も         | 15：陸の豊かさも守ろう         |
| 3：すべての人に健康と福祉を  | 10：人や国の不平等をなくそう      | 16：平和と公正をすべての人に      |
| 4：質の高い教育をみんなに   | 11：住み続けられるまちづくりを     | 17：パートナーシップで目標を達成しよう |
| 5：ジェンダー平等を実現しよう | 12：つくる責任つかう責任        |                      |
| 6：安全な水とトイレを世界中に | 13：気候変動に具体的な対策を      |                      |

# 環境への取り組み

## 環境に関する目標とビジョン

トーセイグループは、昨今の地球環境をとりまく状況の変化、温暖化ガス排出削減など、喫緊の課題に鑑み、不動産事業会社として果たすべき企業の責任を重く受け止めています。環境への取り組みを強化すべく、2009年4月に「トーセイグループエコ宣言」を制定し、3つの行動方針であるエコミッションに基づいて事業活動を展開しています。

### トーセイグループ エコ宣言

トーセイグループは、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造するという企業理念を掲げ、“都市に、心を。”の実現に向けて、人と環境に優しい企業活動を推進し、地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

### エコ ミッション

#### ■ミッション1

##### 事業を通じた環境活動の推進

不動産の再生や開発において、省エネルギー、省資源に寄与する施策を積極的に導入し、環境負荷軽減に努めます。

#### ■ミッション2

##### 環境法規制の遵守・環境意識の向上

環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めるとともに、グループ社員の環境保全意識の向上に向けた各種施策を実施します。

#### ■ミッション3

##### ステークホルダーの皆様への活動報告

「エコ宣言」、「エコミッション」の公表をはじめ、活動の進捗・結果報告に努め、社会に向けたコミュニケーションを図ります。

## 環境分野の目標設定

環境への取り組みを推進するにあたり、以下の3つの分野で削減目標を設定しています。

	省エネルギー・温室効果ガス排出削減目標	節水目標	廃棄物発生量削減目標
長期目標	エネルギー消費原単位・温室効果ガス排出原単位を5年間でそれぞれ5%削減	水消費量を5年間で2.5%削減	廃棄物発生量を5年間で2.5%削減
短期目標	エネルギー消費原単位・温室効果ガス排出原単位を1年間でそれぞれ1%削減	水消費量を1年間で0.5%削減	廃棄物発生量を1年間で0.5%削減
対象物件	当社保有の固定資産		

## 持続する価値の創造 ～3つのValue UP Code～

新築およびバリューアップの商品企画時には、物件の特性に合わせて環境配慮型設備の採用を検討し、省エネルギー、省資源などさまざまな観点から環境商品を積極的に導入しています。

特に中古不動産を取得後にバリューアップを行う際は、「Security 安心&安全」、「Design 洗練&快適」、「Eco friendly サステナブル&エコロジー」からなる「3つのValue UP Code」を踏まえ、持続可能な省エネ、省コスト、省資源につながる設備仕様の採用を検討しています。

### これまでの主な環境配慮型設備導入実績

- 屋上緑化・屋上菜園・庭園
- 省エネ型給湯器（エコジョーズ・エネファーム）
- 太陽光発電システム
- 雨水利用設備
- 省エネガラス
- LED照明、人感センサー照明
- 節水型水栓、節水トイレ
- 電気自動車充電設備
- リサイクル素材
- カーシェアリング・レンタサイクル



# 環境への取り組み

## 事業を通じた環境負荷軽減

不動産の再生や開発において、省エネルギー、省資源に寄与する施策を積極的に導入し、環境負荷軽減に努めます。

### ■中古オフィスのLED工事を推進

2019年に設定した削減目標を達成するべく、当社が保有する固定資産へLED照明の導入を推進しています。昨年は、中古オフィス2物件においてLED照明工事を実施し、平均で30%電気使用量を削減しました。電気使用量とコストの削減の他、照度の改善やメンテナンスの手間が省けることからテナント満足度向上も期待されます。



淡路町トーセイビル

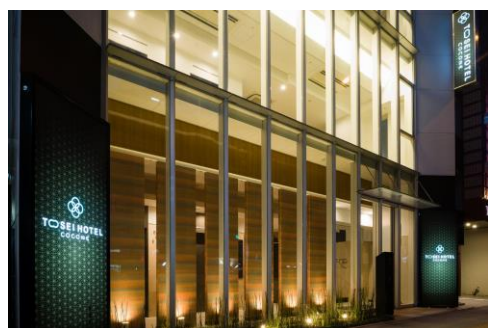


新橋フロンティアビル

### ■中古不動産を自社ブランドホテルに再生

当グループ第2弾の自社運営ホテル「トーセイホテル ココネ上野」では、全フロア空室の状態で購入した中古オフィスをホテルにコンバージョンしました。ホテルの顔となる1階エントランスは、天井を抜いて2階フロントに繋がる吹き抜けの階段を新設。また屋上には、ゲストが自由に過ごすことができるルーフトラスを創出しました。

また、2020年5月にオープン予定の「トーセイホテル&セミナー幕張」では、老朽化した研修施設の運営事業をトーセイが譲受。その後、全館バリューアップ工事を施し、企業研修など団体の研修宿泊ニーズに応える施設に再生中です。今後も、既存不動産を最大限に活かし、工夫をこらしたホテルコンバージョンを積極的に取り組んでまいります。



トーセイホテル ココネ上野

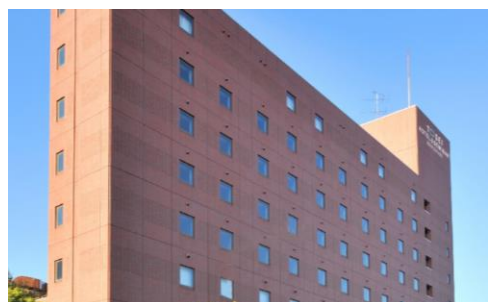


Before



After

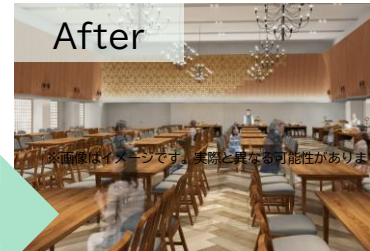
屋上にルーフトラスを創出



トーセイホテル&セミナー幕張



Before



After

食堂をレストランに改修



Before



After

グループで宿泊可能な客室にコンバージョン

# 環境への取り組み

## ■緑化の推進

環境負荷軽減への取り組みとして、中古不動産や開発物件に対して積極的に緑化を施しています。オフィスビルの屋上や壁面、分譲マンションの敷地内などこれまでに緑化した面積は、2019年11月末時点で累計で3,673m<sup>2</sup>となりました。開発中の商業施設やホテルにも導入予定です。



THE パームス調布マノアガーデン



トーセイホテル ココネ上野御徒町

## ■ネットゼロエネルギーハウス（ZEH）開発

トーセイ及びグループ会社のトーセイ・アーバンホームが合同で施工、販売を行っている「THE パームスコート鎌倉城廻」で、トーセイグループ初となるネットゼロエネルギーハウス（以下ZEH）を建築し、完売しました。トーセイ・アーバンホームは、経済産業省が推進しているZEH支援事業の「ZEHビルダー」に登録し、2020年までに年間の自社供給物件の60%をZEHにすることを目標としています。2019年11月末時点の供給棟数は33棟中16棟、約48%まで進捗しています。今後もZEHの普及拡大を通して、CO<sub>2</sub>削減に貢献してまいります。



THE パームスコート鎌倉城廻

### 【主な仕様・設備】



太陽光発電



高性能断熱材



エネルギー計測器

## ■遊休社宅を再生

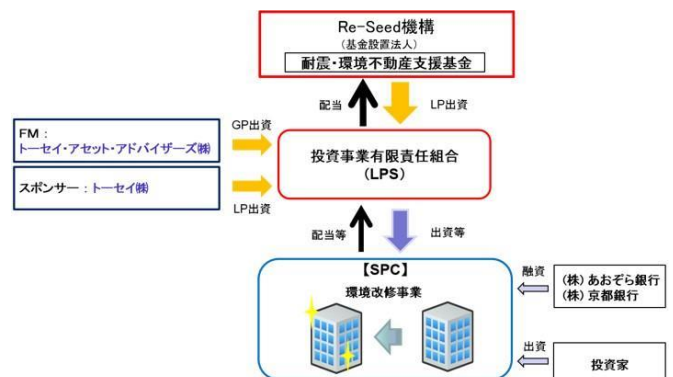
少子高齢化により人口が減少する中、空き家や空室対策が重要な課題となっています。そこで当社は、使用されていない企業の社宅を購入。一棟まるごとバリューアップや共同住宅への用途変更を実施し、既存建物を有効活用しています。



横浜市都筑区

## ■耐震・環境不動産形成促進事業に参画

トーセイ・アセット・アドバイザーズは、2013年に国土交通省と環境省が推進する耐震・環境不動産形成促進事業において、一般社団法人環境不動産普及促進機構(Re-Seed機構)が運営する第1号案件のファンド・マネージャーに選定されました。さらに、2014年、2017年にも、新ファンドを組成しました。



第3号案件のスキーム図



# 環境への取り組み

## 環境意識の醸成・教育

トーセイグループは、地球温暖化防止と、持続可能な社会の発展に向けた環境負荷軽減に努めるべく、社員一人ひとりが環境保全の意識を高め、身近な行動から実践していくことを目指しています。毎年、各部からメンバーを選出したプロジェクトチームが主体となり、社内のエコ活動を推進しています。

### ■ 本社屋上菜園の運営

本社ビルである虎ノ門トーセイビルの屋上では、ヒートアイランド現象の緩和に加え、社員の環境に対する意識の向上・グループコミュニケーションの活性化を目指し、2010年5月から屋上菜園を運営しています。季節に合わせた花や野菜を栽培して、“収穫祭”を開催するなど、社員参加型のイベントを通して、従業員の環境意識向上を図っています。



苗植えの様子

### ■ イベントへの参加

#### ・ 清掃活動

2009年より、地域ボランティア活動に参加しており、2019年は、葛西海浜公園における漂着ゴミの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』へ参加しました。漂着ゴミ発生の原因調査に役立てるため、収集したゴミの種類や量の集計も行いました。この活動を通じて、社会的課題であるゴミ削減や海洋資源の保護に関する意識向上を目指しています。



### ■ 社員の名刺に環境配慮の新素材を採用



2018年よりグループ社員の名刺を「LIMEX」という石灰石が原料の新素材に変更しました。この素材は、水や木をほとんど使わないため、環境に優しい素材です。一人当たり年間約500枚を消費する名刺を環境配慮素材に代替することで、紙資源の削減と社員の環境意識向上を目指しています。

### ■ 社内の省資源、省エネルギーに向けた取り組み

社内のITインフラを整備することで、会議資料や決裁書等のペーパーレス化が進んでいます。その他、エアコンに頼らず、扇風機やハロゲンヒーターも併用するなど、地道な活動を継続しています。省資源、省エネの推進については、年間を通じた継続的な取り組みが重要と考え、社員一人ひとりが実施できる身近なエコ活動を引き続き啓発、実施してまいります。

## 第三者評価

トーセイグループでは、ESG方針やESG行動指針に基づく取り組みを推進、評価するベンチマークとして、また取り扱い不動産の信頼性向上のため、積極的に環境性能等に関する第三者評価を取得しています。

### ■ GRESBリアルエステイト評価に参加

2019年に初めてGRESBリアルエステイト評価に参加し、総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」で「1スター」を取得いたしました。



#### GRESBリアルエステイト評価とは・・・

実物資産（不動産・インフラストラクチャー）を保有・運用する不動産会社やファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。また、2019年実施のGRESBリアルエステイト評価には、世界で964の不動産会社やREIT、ファンドが参加しています。



# 環境への取り組み

## ■「CASBEE不動産評価認証」Aランク取得

トーセイが開発したオフィス「虎ノ門トーセイビル」において、建築物の環境性能を総合的に格付けする「CASBEE不動産評価認証」のAランク認証を取得しています。



### CASBEE不動産評価認証とは・・・

「CASBEE不動産評価認証制度」は、建築物の環境性能を総合的に格付け評価するシステム「CASBEE-不動産（旧称：CASBEE不動産マーケット普及版）」で評価された結果を、第三者機関が審査し、的確であることを認証する制度です。評価は、省エネルギーや省資源、リサイクル性能等の環境負荷低減の側面に加え、生物多様性への配慮も含まれるなど、広い視点で総合的にチェックされています。



虎ノ門トーセイビル

## ■金融機関の環境評価融資活用

物件取得時の資金調達にあたり、各銀行が実施する「環境に配慮した経営を行う企業」を対象とした融資制度を活用しています。みずほ銀行、八千代銀行の環境評価融資のほか、北陸銀行の環境評価融資制度「エコロード・マスター」では2010年以降、計7回の金利優遇を受けました。融資制度の環境ランク評価においては、“環境に配慮した事業活動”や“ESGを意識した取り組み”をグループ全体で推進する経営をご評価いただきました。

## ■トーセイ・アセット・アドバイザーズにおける環境不動産認証取得の推進

トーセイ・アセット・アドバイザーズは、AM業務を受託するオフィスビルに対しLED照明工事をはじめとする環境配慮型設備の導入やエネルギーモニタリング、グリーンリース契約締結等を提案・推進することで様々な認証取得に取り組んでいます。

### ・GRESBリアルエステイト評価で「4スター」を取得

当社がAM受託するOSJ Kinshicho 特定目的会社とOSJ NSY 特定目的会社では、「Green Star」及び「4スター」を取得しました。



G R E S B  
★★★★★ 2019

### ・DBJグリーンビル認証の取得



墨田区オフィスビル



DBJ Green Building  
2017



横浜市オフィスビル



DBJ Green Building  
2018

### DBJグリーンビル認証とは・・・

DBJグリーンビル認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産の評価を通じ、事業者と金融機関・投資家の架け橋となることを目的に平成23年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。建物の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価を通じて、既存ビルのESGの取り組みを支援しています。

### ・BELSの取得

#### BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）とは・・・

国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針）」に基づく第三者認証制度の一つです。



墨田区  
オフィスビル



台東区  
オフィスビル



横浜市  
オフィスビル 8

# 社会への取り組み

## お客様への取り組み

時代の変化に合わせ、社会の課題やニーズに応える商品づくりを意識しています。

### ■心地の良い住まいづくり

戸建開発事業では、共働きの家庭の増加といったライフスタイルの多様化に応えるため「家族みんなが心地良い住まい」を提案しています。「THE パームスコート鎌倉城廻」の一部住戸では、家事導線を意識し、家族全員が家事に参加しやすい住まいを企画しました。本商品企画では、家事や子育てなどを通じて家族の生活を支える女性の発想に着目。女性社員中心で構成されたプロジェクトチームが企画から開発までを担当し、より快適な住まいづくりを推進しています。



吹き抜けのリビングルーム



アイロンカウンター



収納力の高い土間スペース



アイランドキッチン



ママカウンター



ゆとりのあるウッドデッキ

### ■分譲マンションや賃貸マンションにコミュニティスペースの創出

分譲マンションや賃貸マンションでは、住民が用途に合わせて自由に利用できるコミュニティスペースを積極的に取り入れています。2019年に発売した新築分譲「THE パームス調布マノアガーデン」では、子どもの遊び場として家族や住民同士が集う「ピクニックテラス」や自習や読書に最適な「リラク্সライブラリー」など、様々なライフスタイルの住民が快適に過ごせる環境づくりに努めています。現在も運用中の「T's garden北柏」では、3棟からなる遊休社宅にコンバージョン工事を施し、ファミリー向け賃貸マンションにバリューアップしました。子育て世代のファミリーをターゲットに、親子で周囲に気兼ねなく遊ぶことができる「キッズルーム」、友人や親戚が集い、料理教室や誕生日イベントを開いて楽しむことができる「パーティールーム」、自習や読書など一人の時間が持てる「スタディールーム」の3つのコミュニティスペースを創出。様々なシーンで快適に暮らせる空間を提供しています。



リラクックスライブラリー



アフターヌーンガーデン



キッズルーム



# 社会への取り組み

## ■バリアフリー住宅

分譲住宅「THE パームスコート」シリーズの一部では、高齢者等居住配慮型の住宅“Withstyle”を導入しています。長い人生のあらゆるシーンに寄り添う可変性に富んだ住まいを実現するため、将来エレベーターが必要となった時に低コストで仕様変更できるクローゼットの設置や、車いすでの生活を想定した設計等、“住み続けられる10の設計コード”を採用しています。



THE パームスコート橋本（2016年販売）

### 住み続けられる10の設計コード



①エレベーター設置スペース確保



②緩やかな階段を設置（高さ約180mm）



③通路有効幅員850mm以上確保



④有効開口800mm以上の屋内扉

⑤作業スペース1200mm以上の車いす対応キッチン

⑥車いすでアプローチ可能なトイレ

⑦玄関に親子扉を採用

⑧フレキシブルな将来間仕切MA⇔DORI（マ・ドリ）

⑨スロープや手摺を設置した屋外通路

⑩車いす対応のユニットバス

## ■商品の品質管理～お客様の安心・安全に向けた取り組み

### ・第三者機関による評価・検査を実施

新築分譲マンション「THE パームス祐天寺マスタープレイス」では、お客様に安心・安全な住まいをご提供するため、法令に基づいた検査に加え、国土交通大臣指定の第三者機関「日本建築検査協会」による評価・検査を実施しています。



### ・ISO9001（品質マネジメントシステム）

トーセイでは、マンション、オフィスビル、商業ビル、戸建住宅の企画・設計・工事管理及びアフターサービス（定期点検）についてISO9001の認証を取得し、ISO9001に則した厳格な品質管理を行っています。また、グループ会社であるトーセイ・コミュニティにおいてもISO9001を取得し、分譲マンション、オフィスビル、賃貸マンションにおける総合管理業務の企画及び提供を行っています。



JQA QMA11353

（2019年5月更新）

### ・顧客ニーズに応え商品の品質向上を追求

トーセイグループでは、品質管理の一貫としてさらに独自の取り組みを追加しています。

#### 【品質向上検討会】

オフィスビル、マンションなどの新築・再生において、工事着工直後と仕上げ工事前の2回、当社、設計・工事監理者、施工者の三者による、仕様の細かなチェック、指示内容の綿密な打合せを行っています。問題等の発生を未然に防ぎながら、より良い商品の提供に向けて関係者の連携を強化しています。

#### 【TOSEI-QC-10】

オフィスビル、マンションの建築における施工管理に関するすべてのプロセスは、「TOSEI-QC-10」を基準に、当社、設計・工事監理者、施工者の三者によって管理し、特にお客様の目の届かない部分への検査・確認を重点的に行うことで、安心・安全な商品の提供に努めています。



#### 【お客さま、テナントアンケート】

アフターサービス点検時のクレームや要望、内覧会や入居者アンケートで得られたお客様の声を社内にフィードバックし、より質の高い商品企画、価値創造に努めています。

## 従業員への取り組み

### ■明るく前向きな職場づくり

性別、年齢をはじめとする多様性を認め合い、すべての従業員が最大限に能力を発揮できる職場環境の整備に努めています。

#### ・内部通報制度

グループ社員が利用可能な内部通報窓口「トーセイホットライン」を3種類設けています。また、ハラスメントの未然の防止や早期対応を一層推進することを目的に、人事部にも相談窓口を設けています。

	通報先
監査役窓口	常勤監査役
社内窓口	リスクコンプライアンス委員長
社外窓口	外部委託会社

#### ・サークル活動

従業員同士のコミュニケーション活性を目的として、助成金を支給しています。これまでに、文化系、運動系合わせて8つのサークルが創設されており、普段の業務では関わりの少ない部署やグループ会社の社員とコミュニケーションをとることができる貴重なコミュニケーションの場となっています。

#### ・家族参観

子どもに親の仕事や職場を理解してもらうことを目的に、年に1度、家族参観日を設けております。2019年は総勢20組62名の家族が集まり、名刺交換体験や執務室を巡るスタンプラリー、住まいの模型づくり等を楽しみました。社員と家族同士の交流の場にもなっています。



当社役員との名刺交換体験

### ■人材教育研修

トーセイグループでは、従業員の自己研鑽、スキル向上をバックアップするため、人材育成研修の実施や自己啓発援助制度、資格取得奨励制度を導入しています。トーセイグループの理念にある、“グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル”の育成に向け、次世代リーダー育成に向けた社外のビジネススクール受講や、階層別研修を実施しています。



宅建講習



キャリア採用社員向け研修

#### <主な研修一覧>

- ・新卒新入社員向け集合研修
- ・新卒新入社員指導員研修
- ・キャリア採用社員向け研修
- ・新任「初級管理者」研修(1年間)
- ・管理職向けマネジメント研修
- ・ビジネススクール受講(1年間)
- ・宅建講習
- ・E S G研修

### ■従業員のワークライフバランスをサポート

#### ・出産、育児、介護などライフステージに合わせた休暇制度

出産、育児、介護など、ライフステージによる生活の変化をサポートするべく、産休、育休、介護休暇など様々な制度を整備しています。

#### ・衛生委員会

従業員の健康管理のため年1回の健康診断受診を義務づけています。また、従業員と提携産業医によって構成される「衛生委員会」により、職場環境の整備状況、健康診断受診状況など労働環境全般のレビューを月次で行い、従業員にフィードバックしています。



# 社会への取り組み

## ・メンタルヘルスケア

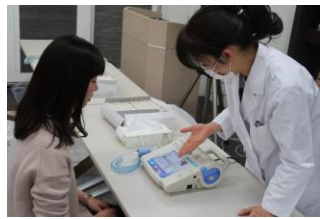
メンタルヘルスケアに関する全社員向けのアンケートや研修を提携産業医指導のもと実施しています。また、残業時間が一定時間を超える従業員に産業医等との面談を義務づけるなど、従業員の心身の健康管理に向けた取り組みを実施しているほか、外部の専門医療機関と連携した「こころの健康相談」サービスを導入し、従業員とご家族が電話やメールを通じて、安心して気軽に健康相談ができる窓口を設けています。

## ・社員の健康増進プログラム

定期健康診断を行い、従業員の健康管理と健康増進に努めています。また、35歳以上の社員向けには、人間ドックの自己負担金を会社補助にすることで、病気の早期発見と一層の健康増進に努めています。その他、気軽に参加できるように社内で開催される保健師面談や任意参加の「ロコモティブシンドロームテスト」、リラックス効果のあるヨガを取り入れたリフレッシュプログラムも毎年継続して行っています。



ロコモティブシンドロームテスト



肺年齢診断



保健師面談

## ・有給休暇取得の奨励

有給休暇を取得しやすい雰囲気づくりの推進として、年に1回、従業員が「記念日」を自主的に設定し、有給休暇を1日取得する「アニバーサリー休暇」を導入しています。

## ・時間外労働の削減への取り組み

従業員の長時間労働抑制のため、「ノー残業デーの導入」「原則21時以降の残業禁止」「朝方勤務の奨励」等を実施し、時間外労働の削減への取り組みを推進しています。業務の効率化を図ることで、平均残業時間は6期連続で減少しています。

## <ご参考> 人事データ

	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期
従業員数（単体）	159	181	191
男性	111	128	137
女性	48	53	54
女性比率（％）	30.2	29.3	28.3
女性管理職比率（％）	8.6	11.9	6.3
新卒採用人数	18	12	10
中途採用人数	11	28	23
勤続年数	5.8	5.5	5.8
産休・育休取得率（％）	100	100	100
産休・育休復帰率（％）	100	100	100
介護休暇取得率（％）	0	0	0
有給取得率（％）	40.3	44.4	45.6

# 社会への取り組み

## 地域・社会への貢献

### ■清掃活動ボランティア

2009年以来、様々な地域ボランティア活動に参加しております。当期は、葛西海浜公園における漂着ゴミの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』へ参加しました。漂着ゴミ発生の原因調査に役立てるため、収集したゴミの種類や量の集計も行いました。当社は今後も環境保全活動を推進してまいります。



清掃中の様子



参加者と回収した漂着ゴミ

### ■緑の募金

東京都の緑を守るため、森林整備や森林ボランティアの育成、子どもたちの森林・環境教育などへの協力を目的としています。

### ■キャップの貯金箱

ペットボトルのキャップを再資源化しその売却益で発展途上国の子供たちにワクチンを贈ることを目的としています。

### ■被災地への支援活動

#### ・東日本大震災 NPOを通じて被災地への支援を継続

トーセイグループでは、震災直後の2011年からボランティアや専門家の誘致、寄付等による支援活動を継続して行っています。震災1年後からは、宮城県東松島市に拠点を置きボランティア活動を行うNPO法人「児童養護施設支援の会」と協力し、支援活動を継続しています。

【近年の主な活動内容】



グラウンド整備



保育所遊具のサビ取りとペンキ塗り



まちびらきイベントでのブース運営

当社グループ社員等有志メンバー募金を募り、東松島市に開校したばかりの“鳴瀬未来中学校”に和太鼓を28台寄贈しました。同市では、古くから小・中学校で和太鼓の演奏が盛んでしたが、津波の被害を受け、多くが損失していました。今回寄贈した和太鼓によって、文化祭の和太鼓演奏を無事行うことができた、学校や地域の方から大変喜んでいただきました。



寄贈した和太鼓

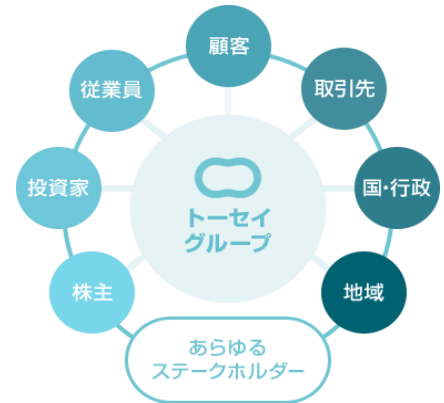
#### ・日本赤十字社を通じた寄付活動

2019年は、台風第15号と19号の被災者を支援するため、日本赤十字社を通じて会社から100万円に加え、全グループ社員からも募金を募り、寄付金をお送り

## コーポレート・ガバナンスの充実

トーセイグループは、経営環境の変化に迅速かつ確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先をはじめとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、「存在意義のあるグループであり続けたい」と考えています。

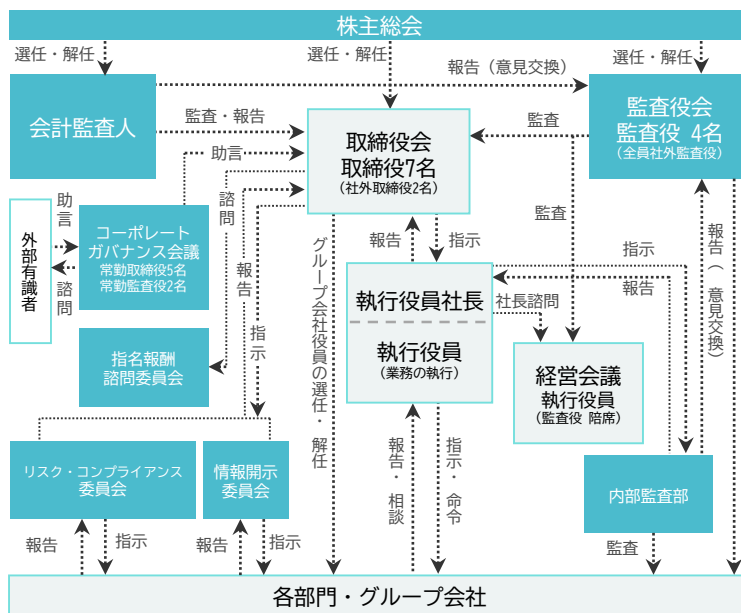
そのために最も重要と位置付けているものがコーポレート・ガバナンスの充実であり、特に「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を3つの主要項目として掲げております。



### コーポレート・ガバナンスにおける3つの主要項目

コンプライアンス	リスクマネジメント	適時開示
最重要事項と定め経営トップからグループ社員に至るまで周知徹底	あらゆるリスクを想定し、平時と緊急時の対応を準備、実践	株主・投資家をはじめあらゆるステークホルダーに対し適時適切な開示を実践

## ■コーポレートガバナンス体制



※2019年11月末時点

### ・取締役会

健全な経営及び監視体制の充実に向け、「取締役会」「監査役会」を設置しています。取締役会は、2019年11月末現在、取締役7名（うち社外取締役2名）で構成され、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要案件の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しています。

### ・執行役員制

取締役の責務である経営監視・監督と業務執行をより明確に区別するために「執行役員制」を採用し、2019年11月末現在で10名が就任しています。執行役員は取締役会において選任され、執行役員で構成される「経営会議」では、取締役会決議案件の事前協議や、執行役員社長が行う重要な意思決定に関する審議を行っています。

### ・指名報酬諮問委員会

株主総会に提出する取締役選任議案にかかる候補者の選定プロセス、および取締役の個別報酬等の配分にかかる取締役会決議等の各々の適正性、透明性を担保することを目的として、取締役会の任意の諮問機関として「指名報酬諮問委員会」を設置しています。委員会は、代表取締役、常勤取締役（1名）、社外取締役（独立役員、1名以上）および常勤監査役（社外、1名）が構成員となり、委員たる社外取締役が委員長に就任します。取締役会は、本委員会による答申の内容を最大限に尊重したうえで、適切なガバナンス体制を整備し、株主・投資家各位の負託に応えてまいります。



# コーポレート・ガバナンス

## ・監査役監査、内部監査、会計監査人監査の連携

### 監査役監査

年間監査計画に基づき、会計監査人との連携や内部監査部との連携により効率的かつ実効性のある監査体制を構築しています。常勤監査役は各常勤取締役および各部署責任者との定例面談を実施し、業務執行状況の確認を行うとともに、社外取締役とも定期的に意見交換を実施しています。

### 内部監査

社長直轄部として、年度計画に基づきグループ全体の監査を実施し、不備事象については是正勧告を行い、具体的な指導などのフォローを充実することで不備事象の改善を支援しています。

### 会計監査人監査（監査法人：新創監査法人）

年間監査計画に従い監査を実施しており、事業年度末の監査に加え、四半期末のレビューも実施しています。

## コンプライアンス

トーセイグループでは、コンプライアンスの遵守を経営の最重要事項と定め、法令遵守を周知徹底しています。

### ■コンプライアンス推進体制

#### ・リスク・コンプライアンス委員会

トーセイグループにおける一元的かつ横断的なリスク・コンプライアンスについて検討する機関としてトーセイの各部署担当執行役員および全部署長、ならびにグループ会社のリスク・コンプライアンス責任者を構成員とする「リスク・コンプライアンス委員会」を設置し、グループ全体のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議ならびにコンプライアンス推進について審議を行っています。年度毎に策定する“リスク管理・コンプライアンスプログラム”に従い、コンプライアンスの周知徹底、リスクマネジメントに関するPDCAを実行し、モニタリングを強化しています。

### ■反社会的勢力への対応

反社会的勢力との関係を断固拒絶すべく、重点項目として対応策を講じています。反社会的勢力とトラブル等が発生した場合は、毅然と立ち向かうことを基本方針とし、「トーセイグループリスク・コンプライアンスガイドブック」において反社会的勢力との関係遮断の基本方針と具体的な行動を定め、「反社会的勢力対応マニュアル」を策定しているほか、日常業務において反社チェックを徹底することで関係排除に努めています。



反社会的勢力対応研修

### ■教育研修

2019年度も全従業員を対象として、反社会的勢力対応研修、インサイダー研修、金融商品取引業研修、ESG研修、メンタルヘルス研修等の集合研修やオンライン研修を行いました。また、コンプライアンスについて動画で学ぶコンテンツの配信やコンプライアンス標語の掲示を行うなど、コンプライアンス意識の醸成に向けた取り組みを推進しています。

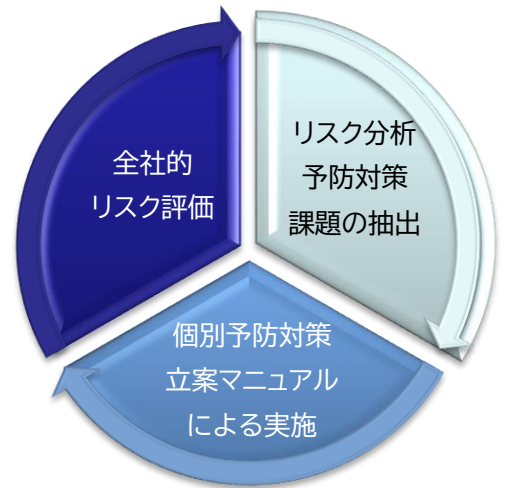


リスコンポータルサイト



## リスクマネジメント

トーセイグループでは、事業活動の推進及び企業価値の維持・向上を妨げる可能性のあるリスクに対して平常時より計画を立て、対策を実行し、損失を最小化する体制を整備することによりステークホルダーの皆様から信頼の得られる会社を目指しています。

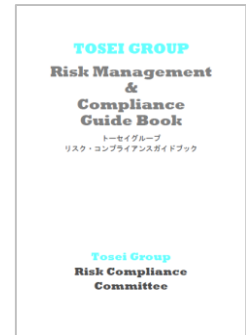


### ■ リスクマネジメント体制

コンプライアンスと同じく重要課題と認識しているリスクマネジメントについて、トーセイグループは「リスク・コンプライアンス委員会」を設置し、リスクの認識分析・評価、個別事象の情報収集ならびに対策の協議を行っています。

#### ・ リスク・コンプライアンスガイドブック

グループ役員および従業員がリスクやコンプライアンスを正しく理解し、コンプライアンス活動を実践するための具体的な手引書として「トーセイグループ リスク・コンプライアンスガイドブック」を策定、配布し、研修等を通じてコンプライアンスの周知を図っています。



#### ・ 危機、災害発生時の対応

大規模な災害や事件、事故、または事業に起因する顧客や周辺住民など社会一般に影響を及ぼす事象など、企業価値の毀損が予測される事態を経営危機と認識し、このような事象が発生した場合は、「リスク・コンプライアンス規程」に定める、執行役員社長が対策本部長となる「危機管理対策本部」を設置の上、リスク・コンプライアンス委員や関係部署と連携して事態の収拾に向けた対応を行います。また、危機的な事象が発生した場合、迅速かつ円滑な広報活動を行うことを目的として「クライシス広報マニュアル」を制定し、適切な対応の周知徹底に努めています。

#### ・ 事業の継続に向けた対応

災害や事件、事故等の発生により当社グループの中核事業を中止せざるを得ない場合や通常の組織・人員体制による事業活動が困難である場合に、速やかに事業の継続または早期復旧を図るための対応策を実行できるよう、「事業継続計画（BCP）」を策定しています。また、災害に対する基本的な理解から、地震、火災等の災害発生時の初動対応、避難救護活動の方法等までを具体的に定めた「災害対応マニュアル」を制定しているほか、避難訓練やAED講習、自衛消防隊の消火訓練などを実施しています。



AED講習の様子

#### ・ 情報資産管理

情報資産は、最も重要な経営資源の一つであると認識し、情報を適切に保護し、適正な活用に向けて情報管理の環境を整備・保持することを「情報資産管理の基本方針」に定め、「情報資産管理規程」、「個人情報保護規則」を制定しています。また、リスク管理・コンプライアンスプログラムに基づく「情報資産管理研修」を実施し、情報資産管理ルールの周知徹底、情報資産管理に対するリテラシー向上に努めています。

## ■トーセイグループ倫理規範

わたしたちは、企業人として社会的責任を全うするために、当社グループの掲げる経営理念を追求しつつ、常に遵法精神を大切に以下の規範に則って事業活動を展開します。

1. お客様の視点に立った誠実な事業活動  
いつもお客様の視点に立ち、安全と安心に根ざした商品・サービスの提供に努め、謙虚な姿勢を失わず、誠実に事業活動を行います。
2. 適時・適切な情報開示  
投資家の皆様をはじめ、広く社会から正しく評価・理解を得るために、必要な情報を適時・適切に開示します。
3. 公正かつ透明な意思決定  
法令や社内ルールに則り、適切かつ説明可能な根拠に基づいて、意思決定を行います。
4. 法令遵守の徹底と公正な取引  
国内にとどまらずグローバルな視点で法令等の趣旨を理解し、これに反するような取引や不正な取引を行いません。
5. 反社会的勢力との関係拒絶  
反社会的勢力との一切の関係を絶ち、万が一トラブル等が発生した場合は、組織をあげて断固として立ち向かいます。
6. 守秘すべき情報の保護  
当社グループの重要情報や、お客様の個人情報・取引先の情報等の守秘すべき情報を保護し、管理を徹底します。
7. 良好な職場環境の構築  
人権を尊重し人材の育成に努め、差別や嫌がらせのない良好な職場環境の構築に努めます。
8. 環境への配慮  
環境問題の重要性を強く認識し、環境への負荷軽減に配慮した企業活動を行います。
9. 社会貢献  
良き企業市民の一員として、積極的かつ継続的に社会貢献活動を推進します。
10. 経営トップのコミットメント  
本規範に反する事態が発生したときには、経営トップ自らが主体的に問題解決にあたり、原因の究明と再発の防止に努め市場や社会への適時、適切な情報開示を行うなど説明責任を果たし、自らを含めた公正かつ厳格な処分を行います。

## 適時適切な情報開示

トーセイグループでは、「会社法」や「金融商品取引法」などの法令や証券取引所の定める規則に基づく情報の開示にとどまらず、IR活動やホームページなどを通じて株主・投資家・取引先をはじめとするステークホルダーの皆様に対し、適時適切な企業情報の提供を行っています。

### ■ホームページによる情報開示と外部評価

情報開示については、シンガポール証券取引所への上場にともない日本語・英語の同時開示を行っています。

また、ホームページでは、「投資家情報」において、決算説明会の動画配信や決算説明資料の掲載等により、説明会にお越しいただけなかった方にもその様子をお伝えし開示情報の充実に努めているほか、ESG情報、株式・株主情報などあらゆるステークホルダーの皆様に向けて企業情報を公開しています。上場企業の投資家情報を表彰する外部評価において、情報の充実度や使いやすさなどが評価され、2019年度は高い評価を獲得いたしました。



当社ホームページ

2019年  
IRサイトランキング  
受賞実績



# コーポレートデータ

## 会社概要 (2019年11月30日現在)

商号	トーセイ株式会社
代表者	山口 誠一郎
設立	1950年2月2日
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
資本金	6,579,844千円
上場金融商品取引所	東京証券取引所市場第一部(証券コード:8923) シンガポール証券取引所メインボード(証券コード:S2D)
従業員	191名(連結457名)
グループ事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、 不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、 ホテル事業
許認可等	宅地建物取引業、特定建設業、一級建築士事務所、 第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、 一般不動産投資顧問業、不動産特定共同事業
主要な関連会社	トーセイ・コミュニティ株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 トーセイ・アーバンホーム株式会社 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社 トーセイ・ホテル・サービス株式会社 Tosei Singapore Pte.Ltd.

## 役員 (2019年11月30日現在)

代表取締役社長	山口 誠一郎	常務執行役員	川端 一郎
取締役専務執行役員	小菅 勝仁	執行役員	山口 俊介
取締役専務執行役員	平野 昇	執行役員	藤原 宣人
取締役常務執行役員	渡辺 政明	執行役員	倉本 幸二
取締役常務執行役員	中西 秀樹	執行役員	大島 均
社外取締役	少徳 健一		
社外取締役	小林 博之		
常勤監査役	北村 豊		
常勤監査役	八木 仁志		
社外監査役	永野 竜樹		
社外監査役	土井 修		



取締役常務執行役員 社外取締役 社外取締役 取締役常務執行役員  
渡辺 政明 少徳 健一 小林 博之 中西 秀樹  
取締役専務執行役員 代表取締役社長 取締役専務執行役員  
平野 昇 山口 誠一郎 小菅 勝仁



【お問い合わせ先】  
トーセイ株式会社 経営管理部  
TEL:03-3435-2865 FAX:03-3435-2866