

**トーセイグループ  
CSR活動のご報告 2015  
(2015年11月期)**



都市に、心を。

**T**  **SEI** CORPORATION

# 目次 - CONTENTS

## 1. トーセイグループの経営体制

- ・コーポレート・ガバナンス
- ・コンプライアンス
- ・リスクマネジメント
- ・情報開示

## 2. 環境への取り組み

- ・エコ宣言・エコミッション
- ・サステナブルに配慮した商品の開発・再生
- ・屋上の活用
- ・ESG（環境・社会・ガバナンス）情報の開示
- ・金融機関の環境評価融資活用
- ・社内のエコ活動

## 3. 品質への取り組み

- ・商品の品質管理

## 4. 社員とともに

- ・従業員の育成
- ・従業員の労働安全衛生

## 5. 地域・社会とともに

- ・地域社会への貢献

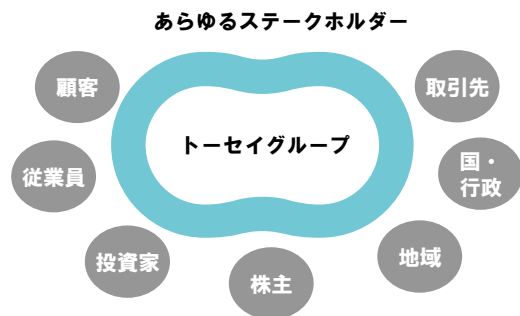
## トーセイグループ 会社概要 (2016年2月1日時点)

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 6,421,392千円 従業員 単体140名（連結301名）※2015年11月末現在 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
トーセイ・コミュニティ株式会社	事業内容 不動産管理（プロパティマネジメント）業、ビルメンテナンス業、建物内外の保守、管理、警備、清掃 など
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	事業内容 金融商品取引法に基づく投資運用業（不動産関連特定投資運用業）など
トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	事業内容 債権売買に関する業務、M&Aに関する業務、不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業 など
Tosei Singapore Pte.Ltd.	事業内容 不動産に関するコンサルティング
株式会社クリスタルスポーツクラブ	事業内容 スポーツクラブの運営
株式会社アーバンホーム	事業内容 新築戸建分譲、請負注文住宅、不動産仲介事業 など

# 1. トーセイグループの経営体制

## ◆コーポレート・ガバナンス

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、あらゆるステークホルダーに対して、『健全な成長を実現する事業活動』を持続する体制



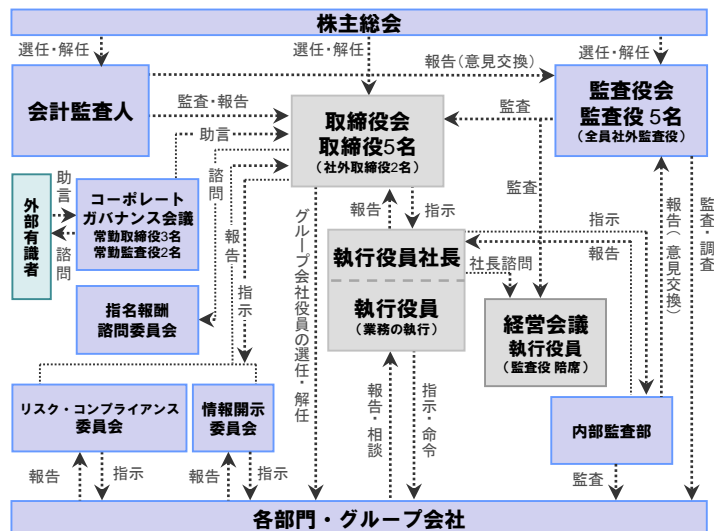
トーセイグループは、経営環境の変化に迅速且つ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先をはじめとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、存在意義のあるグループであり続けたいと考えています。

### コーポレート・ガバナンスにおける三大主要項目

<b>コンプライアンス</b>	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
<b>リスクマネジメント</b>	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
<b>情報開示</b>	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・ガバナンスの推進

トーセイグループが事業活動を持続する上で最も重要と位置づけているものの一つが、コーポレートガバナンスの推進です。会社法、金融商品取引法等の関係法令に依拠した健全な経営及び経営に対する監視体制の運営はもとより、コーポレート・ガバナンスの充実に向けて「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメント強化」「適時開示の実践」を3つの主要項目と位置付け、各々の委員会を設置し、取り組みを強化しています。



### ■健全な経営及び監視体制の運営

健全な経営及び監視体制の運営に向け、当社では「取締役会」「監査役会」を設置しています。取締役会は取締役5名（2名は社外且つ独立役員）で構成され、経営の最高意思決定機関として経営方針並びに重要案件の決議を行うほか、委員会の活動報告も行われています。なお、監査役会を構成する監査役5名は全員社外且つ独立役員です。

取締役会で決定された方針のもと、最適な業務執行を行うため当社では「執行役員制」を導入しています。2015年11月末現在で10名が就任しています。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諮問を受け、審議しています。

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、社外取締役および常勤監査役が構成員となり、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。

## ▶内部統制

### ■内部統制システムの取り組み

トーセイグループは、会社法および金融商品取引法において求められる内部統制システムの構築並びに金融商品取引業者として投資家に対し、信頼ある態勢の構築に向け、内部統制システムに関する基本方針を定めています。その基本方針に基づいて運用している施策および、新たに実施した施策等について毎期取りまとめを行いステークホルダーの皆様へご報告しています。

## ▶監査体制

### ■三様監査（監査役監査、内部監査、会計監査人監査の連携）

監査役監査は、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。常勤監査役は各取締役及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っています。

内部監査は、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。

会計監査人監査は、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。（監査法人：新創監査法人）

# 1. トーセイグループの経営体制

## ▶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徹底を経営の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しています。

トーセイの各部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、年度毎に定めた「コンプライアンス・プログラム」に基づき活動を行っています。今期は従業員を対象とした集合研修や、eラーニングによるインサイダー研修、反社会勢力対応研修、金融商品取引業研修、メンタルヘルス研修等を通じてコンプライアンス教育を実施しました。また、月例でコンプライアンス標語を募集し、ポスター掲示をしています。その他、従業員のコンプライアンス意識、リーガルマインド醸成のためのメールマガジン「コンプライアンスマインド」を発行し、グループ社員へ配信を行っています。



コンプライアンス標語  
社内掲示ポスター



### 2015年11月期 コンプライアンス標語

- |     |                    |  |
|-----|--------------------|--|
| 12月 | データ化した情報の保護        | 『漏れてからではもう遅い データの保護は会社の保護』                         |
| 1月  | 法令及び社内ルールの遵守       | 『瀬戸際で試されるのは ルールの遵守と法令意識』                           |
| 2月  | 顧客サービスの向上          | 『トーセイはお客様の声まで徒歩一分』                                 |
| 3月  | TOSEIブランド          | 『シンボルは無限大 不動産シーンに新たな価値と創造を』                        |
| 4月  | パワハラ防止             | 『その言動、大切な人にもできますか？パワハラやセクハラ・モラハラ・マタハラを 許さぬ職場 周囲の目』 |
| 5月  | グループ内コミュニケーションの活性化 | 『なにげない 会話で広がる コミュニケーション』                           |
| 6月  | 電話やスマホのマナー         | 『簡単に使えるからこそ 慎重に』                                   |
| 7月  | SNSの利用モラル          | 『ここだけの 話じゃすまない SNS』                                |
| 8月  | 内部通報制度             | 『声を上げなきゃあなたも同罪、勇気をもって通報を』                          |
| 9月  | インサイダー取引防止         | 『インサイダー 泡と消えます 何もかも』                               |
| 10月 | セクハラ防止             | 『気をつけよう 言葉遣いと正しい距離』                                |
| 11月 | 反社会的勢力との関係断絶       | 『反社かな？疑わしきは すぐ確認』                                  |

## ▶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。

トーセイの各部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を行っています。

今期は、2月に反社会的勢力対応研修、10月にメンタルヘルス研修及びインサイダー取引防止研修を行いました。また、9月総合防災訓練（安否確認、事業継続計画対応訓練）、11月に自衛消防隊訓練を行うなど、社員ひとりひとりの危機管理意識を高める取り組みを行いました。



自衛消防訓練・AED講習会

## ▶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活動やウェブサイトなどを通じ、株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆様に対して適時適切な企業情報の提供を行っています。

トーセイへの理解を深めていただくために、機関投資家・証券アナリストの皆様を対象とした決算説明会を年2回、そのほか経営トップによる個別ミーティングも積極的に行っています。今期は個人株主の皆様向けに、2月の第65回株主総会開催後に事業戦略説明会を実施したほか、8月にオンライン個人投資家説明会を行いました。

また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もない日本語・英語の同時開示を行っています。適時開示資料については英文リリースを和文リリース開示同日中に東証（TDnet）ならびに自社ウェブサイトに掲載しています。

### 2015年度 IRサイトランキング 受賞実績

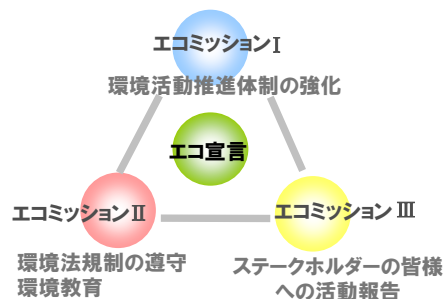


オンライン個人投資家説明会

## 2. 環境への取り組み

### ◆事業を通じた環境負荷軽減

#### ▶エコ宣言・エコミッション



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。

ECOPAL  
(エコパル)

当社が提供するマンション・オフィス・商業施設、全ての物件に導入する”エコフレンドリー”な付加価値（環境に配慮した仕様や設備等）を”ECOPAL”と称し、今後手掛ける物件に積極的に採用してまいります。

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、環境への取り組みを強化するべく、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。

#### ▶サステナブルに配慮した商品の開発・再生

##### 新築分譲戸建住宅

トーセイグループは、物件の特性に合わせて採用の可否を検討し、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導入しています。





現在当社グループでは、戸建住宅の開発、販売を推進しています。分譲戸建住宅「THEパームスコート」シリーズでは、一部バリアフリー対応の住宅“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



##### 住み続けられる10の設計コード

- |  |   |  |  |                                |                                  |
|--|---|--|--|--------------------------------|----------------------------------|
| ①  エレベーター設置<br>スペース確保 | ②  緩やかな<br>階段を設置<br>(高さ約180mm) | ③  OVER<br>850mm<br>通路有効幅員<br>850mm以上<br>確保 | ④  OVER<br>800mm<br>有効開口<br>800mm以上の<br>屋内扉 | ⑤ 作業スペース1200mm以上<br>の車いす対応キッチン | ⑧ フレキシブルな将来間仕切<br>MA⇔DORI (マ・ドリ) |
|  |   |  |  | ⑥ 車いすでアプローチ可能な<br>トイレ          | ⑨ スロープや手摺を設置した<br>屋外通路           |
|  |   |  |  | ⑦ 玄関に親子扉の引き戸を採用                | ⑩ 車いす対応のユニットバス                   |

##### 収益オフィスの省エネ改修

トーセイの子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社は、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※」においてファンドマネージャー (FM) に選定され、本事業の第一号案件・第二号案件のFMを務めました。そのうち第一号案件である「上野竹内ビル」について省エネ改修工事の効果検証を行った結果、「建築物省エネルギー性能表示制度 (Building Energy-efficiency Labeling System = BELS)」の3つ星評価を取得しています。

※耐震・環境不動産形成促進事業…老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成 (改修・建替え・開発事業) を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進することを目的としている事業。



##### Fun to Share への賛同



トーセイグループは2015年より、低炭素社会実現に向けて環境省が推進する気候変動キャンペーン、「Fun to Share」に賛同し、登録しています。

当キャンペーンは、各団体が実施している地球温暖化防止のためのノウハウや知恵をお互いにシェアし、協力し合って低炭素社会を実現していくことを目指しています。

当社グループは、『“都市に、心を。”の実現で、低炭素社会へ。』と宣言し、既存不動産の再生・活用による循環型社会への貢献と、住宅開発における環境配慮型設備・仕様の積極導入による環境負荷軽減についてシェアしています。



## 2. 環境への取り組み

### ◆屋上の活用

#### ▶屋上緑化・屋上菜園

2006年より積極的に導入を進めてきた保有、販売物件への屋上緑化については、物件の特性や効果等に鑑みて実施しています。2015年11月末現在累計74棟、約3,592㎡となりました。

なお、販売物件の屋上活用については、戸建住宅で屋上テラス付住宅を提供したり、中古オフィスビルに対する屋上再生として緑化やリフレッシュスペースとしてテラスの設置を行うなど、緑化だけに限らない屋上スペースの有効活用を推進しています。



虎ノ門トーセイビル屋上菜園  
チューリップ球根植え



虎ノ門トーセイビル屋上菜園  
夏野菜 苗植え

#### ▶本社ビル屋上菜園の運営

トーセイグループでは従来より、屋上緑化の推進に注力してきました。本社ビルである虎ノ門トーセイビルの屋上では、2010年からヒートアイランド現象緩和への貢献に加え、社員の環境に対する意識の昂揚・グループコミュニケーションの活性化等を目指して屋上菜園を始めました。苗の植え付けや収穫祭等、社員参加型のイベントを実施しています。

### ◆ESG（環境・社会・ガバナンス）情報の開示

近年、企業評価におけるESG情報の重要性が高まっています。トーセイグループでは、東京証券取引所からの要請を受け、環境省が進める「環境情報開示基盤整備事業」に参加し、当社のESGに関する取り組みを報告しました。

### ◆金融機関の環境評価融資活用

物件取得時の融資にあたり、各行が実施する「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。直近では、2014年2月、2015年6月と2年続けて北陸銀行の環境評価融資制度「エコリード・マスター」で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、グループ全体で“環境に配慮した事業活動”や“社内のエコ活動”を積極的に推進する経営をご評価いただきました。

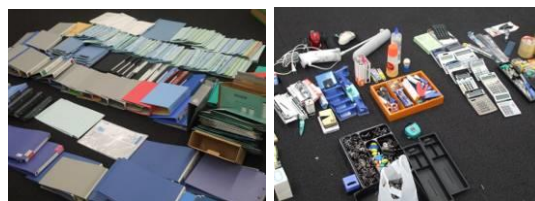
### ◆環境評価融資の実績

2010年	北陸銀行	エコリードマスター
2011年	八千代銀行	エコリンクローン
2012年	北陸銀行	エコリードマスター
	みずほ銀行	エコアシスト
2013年	みずほ銀行	エコアシスト（2回）
2014年	北陸銀行	エコリードマスター
2015年	北陸銀行	エコリードマスター

### ◆社内のエコ活動

#### ▶部署横断エコプロジェクト

トーセイグループは、「省エネルギーと省資源の推進」を目標に掲げ、各部署からメンバーを選出してクールビズやウォームビズ期間の毎日の空調温度管理、文具のリユース推進などに取り組んでいます。



【文具リユース】

#### ▶身近なエコ活動

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。省エネ、省資源の推進については、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。



【温度設定対策】

空調パネルが対応するエリアを掲示することで、エリア毎のこまめなon・offや温度設定がしやすくなり、省エネに繋がりました。

トーセイグループは右記の低炭素アクションに賛同しています

**COOLBIZ**  
クールビズ

**WARMBIZ**  
ウォームビズ

**あかり未来計画**

**朝チャレ!**  
朝のチャレンジ

## 3. 品質への取り組み

### ◆商品の品質管理～お客様の安心・安全に向けた取り組み

#### ➤ISO9001（品質マネジメントシステム）

トーセイグループでは、マンション、オフィスビル、商業ビルの企画・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の認証を取得しています。

当初は新築マンションのみを対象としておりましたが、当社グループの業容拡大に伴いその対象を事務所ビル、商業ビル、改修工事にも広げ、新築、中古、オフィスビル、マンションなどにおいてISO9001に則した厳格な品質管理を行っております。



JQA QMA11353

マンション、事務所ビル、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）

#### ■グループ会社 トーセイ・コミュニティにおける品質管理体制

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について、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を取得しており、ISOの品質管理基準に沿ったサービスの企画及び提供を行っております。

#### ➤顧客ニーズに応え商品の品質向上を追求～クレーム未然防止検討会・TOSEI-QC10～

トーセイグループでは、ISO9001の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おります。

##### 【クレーム未然防止検討会】

新築、中古、オフィスビル、マンションなどにおいて、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、施工管理者の三者によって、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おります。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-QC10】

新築、中古、オフィスビル、マンションなどの施工管理に関するすべてのプロセスは「TOSEI-QC10」を基準に、当社、設計・工事監理者、施工管理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。

##### 【お客さまの要望を商品にフィードバック】

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生の声を社内にフィードバックし、より質の高い商品の企画設計に向けた取り組みを行っております。



## 4. 社員とともに

### ➤従業員の育成

#### ■人材教育研修

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。前期に引き続き、社外の経営スクールを活用した次世代育成研修を行いました。

#### ■グローバル人材育成 英語研修

トーセイグループのグローバル化にともなう社員育成の一環としてグループ社員を対象とした英語研修（TOEIC・コミュニケーション）を実施しています。



英語研修の様子

### ➤従業員の労働安全衛生

#### ■労働安全衛生

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。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。

#### ■メンタルヘルスケア

提携産業医指導のもと、残業時間が一定時間を超える従業員に面談を行うなど、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、従業員とその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。

## 5. 地域・社会とともに

### ◆地域社会への貢献

トーセイグループでは、社員が気軽に参加できる地域社会への貢献活動として2つの寄付活動を推進しています。

#### ➤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。（2014年12月-2015年11月実績：24,074個、ワクチン28人分、CO2換算178kgの削減）

#### ➤『海の森』植樹イベントへ参加

『海の森』は東京湾に浮かぶごみと残土で埋め立てられた面積約88ヘクタールの土地にタブ、スダジイなどの苗木を植え、美しい森に生まれ変わらせる東京都の事業です。

当社では、社員やその家族が楽しみながら環境に対する意識を高めることができる活動として、2009年より同イベントに継続的に参加し、今回で7回目となりました。



『海の森』植樹イベント

#### ➤東日本大震災 被災地支援活動

トーセイグループでは、東日本大震災の被災地支援活動を継続しています。当期も、前年に引き続き東松島市でボランティア活動がされているNPO法人「児童養護施設支援の会」と連携し、被災地域の子どもたちにとって貴重な遊び場であるグラウンドの整備を行いました。また、当社グループからは同会の活動資金として、グループ社員有志からは被災した保育所にお手洗いの修繕費として、義援金を寄付しました。

トーセイグループでは東日本大震災で被災された地域での支援活動を今後も継続してまいります。



グラウンド整備（芝生張り、除草）

## TOPICS

### ～トーセイ本社オフィス、“虎ノ門トーセイビル”～ 『CASBEE 不動産評価認証』のAランクを取得



2006年に自社で開発し、本社オフィスとして使用している“虎ノ門トーセイビル”について、既存建物の総合的な環境性能格付け評価システム「CASBEE 不動産評価認証※」でAランク評価をいただきました。

#### ■建物の性能と環境負荷軽減策が高評価

“虎ノ門トーセイビル”の外壁には、より多くの自然採光を取り入れることができるガラスカーテンウォールを採用しているほか、室内の一部にはLEDなどエコに繋がる商品を導入し、省エネルギー性を確保しています。また、屋上緑化により生物多様性にも対応しているほか、社内ではグループをあげて細やかな温度調節をするなど、クールビズ等のエコアクションにも積極的に取り組んでいます。このように、建物が持つスペックに加え、環境負荷軽減に貢献する様々な取り組みを総合的にご評価いただきました。



虎ノ門トーセイビル



屋上

※「CASBEE不動産評価認証制度」  
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」で評価された結果を、第三者機関が審査し、適格であることを認証する制度。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る。