

**トーセイグループ
CSR活動のご報告 2014
(2014年11月期)**



都市に、心を。

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
- ・環境配慮型マンション開発・再生
- ・屋上の活用
- ・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

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 131名(2014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
NAI・トーセイ・JAPAN株式会社	事業内容 不動産の仲介、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

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』を継続する体制



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継続することにより、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・ガバナンスの推進

トーセイグループが事業活動を継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」「情報開示の実践」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。

コーポレート・ガバナンスにおける三大主要項目

コンプライアンス	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
リスクマネジメント	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
情報開示	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施

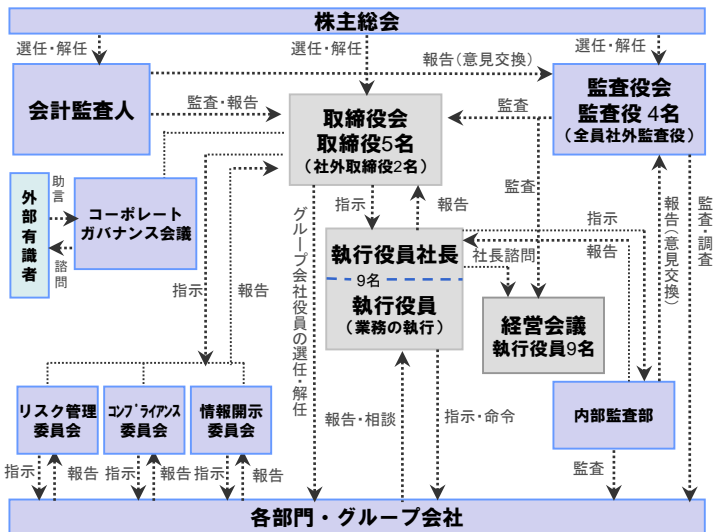
■健全な経営及び監視体制の運営

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っており、3つの委員会の活動報告も行われております。なお、監査役会を構成する監査役4名は全員社外且つ独立役員であります。

▶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。



■健全な経営及び監視体制の運営

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」を導入しております。2014年11月末現在で9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。

▶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。

トーセイの全部署長およびグループ会社のコンプライアンス責任者を構成員とする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



2014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 | 『流れ出たデータは元には戻らない』
『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 | 顧客満足度の向上 | 『顧客の満足 会社の利益』 |
| 2月 | パワハラ防止 | 『考えよう 自分の言い分(と)相手の気持ち』 |
| 3月 | 災害時行動原則 | 『災害時 安全確保が第一歩』 |
| 4月 | 法令及び社内ルールの遵守 | 『私と会社を守るため 法令と社内ルールを守りましょう』 |
| 5月 | 社内コミュニケーションの向上 | 『なにげない 会話で広がる コミュニケーション』 |
| 6月 | 環境保護 | 『今一度、1°Cの影響考えよう!』 |
| 7月 | コンプライアンスレベルの向上 | 『今一度、よく考えよう 社会の常識』 |
| 8月 | 内部通報制度 | 『恐れない 会社を救う 内部通報』 |
| 9月 | インサイダー取引防止 | 『これくらい そんな気持ちで 犯罪者』 |
| 10月 | 反社会的勢力との関係遮断 | 『反社とは・ゼツタイ・付き合い・致しません』 |
| 11月 | セクハラ防止 | 『気づいている? その行動 相手の気持ちを考えて』 |

▶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。

トーセイの全部署長およびグループ会社のリスク管理責任者を構成員とするリスク管理委員会を設置し、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「事業継続計画(以下BCP)」における「資料編」のデータ更新を行ったほか、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、BCP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

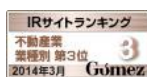
▶情報開示

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64回株主総会開催後に事業戦略説明会を実施したほか、3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。

2014年度 IRサイトランキング 受賞実績

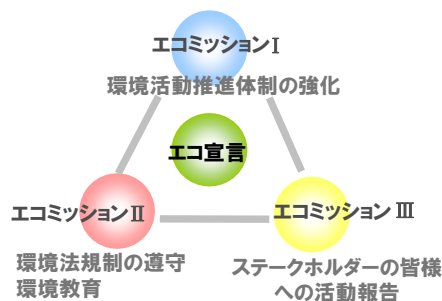


オンライン個人投資家説明会

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、堅調な需要がある戸建住宅の開発、販売を推進しています。分譲戸建住宅「THEパームスコート横濱白楽」では、トーセイ初の試みとして、バリアフリー対応の住宅を導入しました。当プランでは、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が可能な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パームスコート横濱白楽



主な環境配慮型設備、サービス導入実績

- 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
- 省エネサッシ
- LED照明、人感センサー照明
- 節水型水栓、節水トイレ
- カーシェアリング・レンタサイクル
- 電気自動車充電設備
- リサイクル素材

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を確保



② 通路幅員850mmを確保



③ 緩やかな階段を設置（高さ約180mm）



④ 有効開口800mm以上の室内扉

⑤ スロープや手摺を設置した屋外通路

⑥ フレキシブルな間仕切壁

⑦ 車いすでアプローチ可能なトイレ

⑧ 作業スペース1200mm以上の車いす対応キッチン

⑨ 玄関に親子扉の引き戸を採用、車いす置き場を確保

⑩ 車いす対応のユニットバス



耐震・環境不動産形成促進事業への参画

トーセイグループは政府の緊急経済対策の一環として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」（運営：Re-Seed機構）の第一号及び第二号案件のファンド組成に携わることが出来ました。トーセイ・アセット・アドバイザーズが同事業のファンドマネージャーに選定され、第一号案件、第二号案件ともに照明や空調の交換等の省エネ改修を施すことにより改修前比15%以上のエネルギー削減効果を実現する計画を策定し、ファンドを運用しています。



＜講演活動＞

不動産適正取引推進機構が主催した第1回不動産再生研究会にて、当社取締役専務の小菅が不動産再生事業について講演を行い、本事業の取り組みをご紹介しました。



組成したファンドに組み入れた物件
左：第二号案件 右：第一号案件

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。2014年11月末現在累計73棟、約3,570㎡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。

➤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。



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

◆金融機関の環境評価融資活用

2013年12月にみずほ銀行の環境評価融資制度「エコアシスト」を活用し収益マンションを取得しました。また2014年2月には北陸銀行の環境評価融資制度「エコリード・マスター」を活用し、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。



みずほ銀行横山町第二部堀内部長様(右)
より賞状を授与されました



「エコアシスト」を利用した
ジョイフル堀切菖蒲園マンション

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

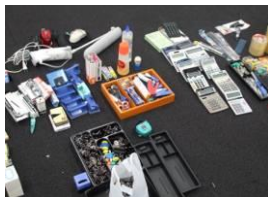
◆社内のエコ活動～チャレンジ25PJ活動

トーセイグループは環境省主導の国民運動「チャレンジ25PJ」に参加しています。「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、文具のリユース推進などの取り組みを実施しています。

本社ビルの2014年の電気使用量は、2010年比で約28%の削減となりました（当社では2010年を基準年として電気使用量削減を推進しています）。クールビズ、ウォームビズ期間の毎日の空調温度管理、室温チェック等に加え、扇風機、ハロゲンヒーターの利用など、地道な活動を継続していることが寄与したものです。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。



【文具リユース】



【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。

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、
商業ビルの企画・設計・工事管理
およ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。(2013年12月-2014年11月実績：8,392個、ワクチン11人分、CO2換算66kg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6回目となります。



『海の森』植樹イベント

➤地域清掃活動

トーセイ・コミュニティでは毎月の第1・3月曜日に社員有志による会社周辺の道路清掃活動を実施しています。



本社ビル周辺清掃活動

➤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域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をされているNPO法人「児童養護施設支援の会」と連携して被災地域にある保育園での歯科講習、仮設住宅におけるお祭りの出店支援などを行いました。また、同会の活動資金として、当社グループならびに社員有志より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。



お祭り出店・支援活動



保育園歯科講習の様子

TOPICS

～トーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を受託～ トーセイ・リート投資法人が東京証券取引所へ上場

■トーセイ・リート投資法人

トーセイ・リート投資法人は、東京圏を中心に不動産市場において膨大なストックのある中小規模の物件を投資対象としています。既存ストックの活用や再生を通じ、日本不動産市場の一層の活性化とJ-REIT市場の裾野拡大に貢献することを目指します。

■グループ全体の企業価値向上を目指して

トーセイは不動産流動化事業を通じて不動産の価値再生における豊富な実績とノウハウを有しています。既存ストックの活用、再生によって投資資産を長期的な運用に活用し、投資主価値の向上を目指すトーセイ・リート投資法人の上場は、当社グループ全体の企業価値向上に資する取り組みと認識しています。トーセイは厳格なガバナンス体制のもと、スポンサーサポートを行ってまいります。



東京証券取引所 上場セレモニー