

**トーセイグループ
CSR活動のご報告 2013
(2013年11月期)**

A large, teal-colored, wavy border that frames the central text.

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
- ・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 120名(2013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

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

【お問い合わせ先】トーセイ株式会社 経営企画部 TEL:03-3435-2864 FAX:03-3435-2866

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・ガバナンスの充実

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が、コーポレート・ガバナンスの充実です。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 | 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 |

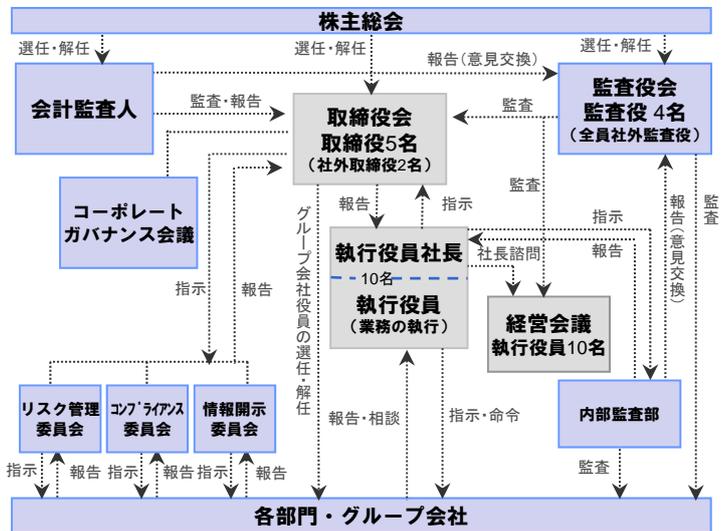
■健全な経営及び監視体制の運営

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。2013年2月に3名の執行役員を新任し、2013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。

➤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遵守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、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



2013年11月期 コンプライアンス標語

- | | | |
|-----|----------------|--|
| 12月 | 情報セキュリティの徹底 | 『その話 ここで話して いいですか?』 |
| 1月 | 法令及び社内ルールへの遵守 | 『法・ルール「知りません」じゃすみません』 |
| 2月 | パワハラ防止 | 『「指導」と「パワハラ」定義の線引きしっかりと』 |
| 3月 | 震災時の初期行動原則 | 『初期行動 その判断が 命を守る』 |
| 4月 | 顧客満足度向上 | 『その説明 あなたが客なら どう思う?』 |
| 5月 | 社内コミュニケーションの向上 | 『仕事に効果的です 早めのホウ・レン・ソウ』 『コミュニケーションは 聞くことから 始めよう』 |
| 6月 | 環境保護 | 『できることからやりましょう 会社と私の環境保護』 |
| 7月 | コンプライアンスレベルの向上 | 『いつも心に コンプラ意識』 |
| 8月 | 内部通報制度 | 『あなたの勇気は会社の利益、あなたの放置は会社のリスク』 |
| 9月 | インサイダー取引防止 | 『その取引 いつか見つかる インサイダー』 |
| 10月 | 反社会的勢力との関係遮断 | 『反社との取引は 会社を揺るがす 一大事』 |
| 11月 | セクハラ防止 | 『その一言 冗談でしたじゃ 済みません』 『冗談も 受け手にとっては セクハラに』 |

➤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2011年、2012年に作成した「事業継続計画（以下BCP）」の「総論（BCPに関する考え方のまとめ）」、「BCP各論（具体的な取り組みを記載）」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、3月にリスクサーベイ（i-CRAS）を実施し、リスクの洗い出しと分析、フィードバックを行いました。また、6月にメンタルヘルス研修、9月に防災訓練を行うなど、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。



消防訓練・AED講習会

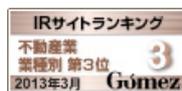
➤情報開示

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が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63回株主総会開催後に事業戦略説明会を実施しました。

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不動産業界では初の国際会計基準（IFRS）の適用を行ったほか、2013年3月27日より日本語・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（T D - N E T）ならびに自社ウェブサイトに掲載しています。

2013年度 IRサイトランキング 受賞実績

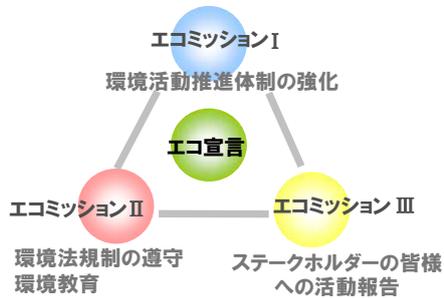


トーセイウェブサイト IR情報

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。

▶環境配慮型住宅の開発・再生

新築分譲マンション・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。

分譲マンションでは、今期完売した分譲マンション「THEパームス月島」において、当社初となる太陽光発電、電力一括購入システムを導入したほか、LEDや省エネ型の給湯器やガラスサッシなど環境配慮型設備を多数採用しました。

また戸建住宅では、パームスコート岡本において太陽光発電システムや雨水利用の設備、エネファームを搭載するなど環境配慮仕様のモデル住宅を用意したほか、パームスコート奥沢において電気自動車対応の充電設備を導入しました。分譲マンションだけでなく、戸建住宅においても省エネルギー、省資源につながる設備、仕様を物件毎に企画検討しています。



THEパームス月島 ルナガーデン



パームスコート岡本

ECO 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

Restyling事業



トーセイグループは2009年9月より不動産流動化事業の新たなビジネスとしてRestyling事業を推進しています。同事業は1棟まるごと既存のマンションを購入し、エントランス等のデザイン性向上や宅配ボックス設置など利便性向上、セキュリティ強化などマンション全体を改修して資産価値を高めたうえで、分譲販売しています。



ヒルトップ横浜東寺尾
スカイパティオ

■グッドデザイン賞を受賞

Restyling事業は既存の住宅に新たな価値を与える“アップサイクル”の発想を取り入れており、このような取り組みと実績が評価され、そのビジネスモデルが2011年、2012年のグッドデザイン賞を受賞しました。



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。2013年11月末現在累計73棟、約3,570㎡となりました。

なお、新築のみならず既存物件にも屋上緑化を施す取り組みは、環境へ配慮した新たな商品を提供することのできる事業として評価を受け、2008年に東京都の「経営革新計画」に承認されました。

➤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
苗植えイベントの様子

◆金融機関の環境評価融資活用

1月と7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、戸建開発用地、収益オフィスビルを取得いたしました。なお、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
浅草橋トーセイビル

◆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」に加入しています。「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2013年の電気使用量は、2010年比で約27%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-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います。



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。(2012年12月-2013年11月実績：18,647個、ワクチン23.2人分、CO2換算147kg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5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。当期は、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」からの要請を受け、被災地域にある保育所での歯科講習、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



保育所歯科講習の様子

TOPICS

～東証とのダブル上場・不動産業界初～ シンガポール証券取引所へ上場

■グローバル戦略の一環として

トーセイグループは現在、3カ年の中期経営計画「Next Stage2014」(2012年11月期～2014年11月期)を推進しています。基本方針に「グローバルフィールドへの進出」を掲げ、アジアのハブであるシンガポールに現地法人を設立し、2013年3月27日にシンガポール証券取引所(以下SGX)へ上場いたしました。

■海外の投資資金を日本へ呼び込む

シンガポールは東京、香港に次ぐアジアの金融センターとしてグローバルな投資家の運用拠点となっています。当社グループはSGX上場を契機として海外マネーの日本誘致を促進し“世界の投資家”と“東京の不動産”のかけ橋となるべく、あらゆるニーズに世界基準で応える総合不動産企業としてさらなる企業価値向上に努めてまいります。



シンガポール証券取引所 上場セレモニー