



【報道関係者各位】

2024年2月8日  
トーセイ株式会社

～トーセイの不動産再生ブランド「T's eco」シリーズ第2弾～  
当社初！太陽光パネル設置の創エネルギー賃貸マンションT's eco 川崎



トーセイ株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長山口誠一郎 証券コード:8923、以下当社)は、不動産再生事業におけるブランド「T's eco」シリーズの第2弾として川崎市の賃貸マンションを再生致しましたのでお知らせします。

### ◆ 社宅の変遷と当社の取り組み

近年、企業の社宅や社員寮の需要は縮小傾向にあり、企業が手放すケースが多くみられます。企業の社宅保有率は2000年代前半をピークに減少。福利厚生費の見直しやコロナ禍による転勤の抑制等が要因として考えられています。現在は、以前のように企業が自社で保有する「社有社宅」での運営方法ではなく、不動産業者が所有する賃貸物件を企業が借り上げ、それを従業員に貸し出す「借り上げ社宅」が一般的な方法となっており、そのため手放された休眠社宅の活用がより求められています。(出典「旬刊福利厚生調べ(株式会社労務研究所)」)

このような環境のもと、当社は、主力事業である不動産再生により、空き家になった社宅や寮を独自の目利きで取得、社宅ならではの強みを活かしてバリューアップを施し、新たな賃貸マンションとしてマーケットに供給しています。これまで当社は旧社宅を、ファミリー向けマンション、音楽愛好家向けマンションや若者向けシェアハウスなどの個性豊かな賃貸マンションとして10件以上供給し、地域コミュニティの活性化に取り組んでいます。



T's eco 川崎 外観

### ◆ 環境および社会課題への貢献に資する不動産再生

当社グループは不動産再生事業において、オフィスビル、商業ビル、ホテルやロジ、収益マンションや区分マンションなどのあらゆる既存の商業用不動産を取得し、当該不動産のハード面の改修からリースアップを含む運用面の改善を行ったうえで付加価値を高めた新たな商品としてマーケットに供給する、既存不動産の“アップサイクル※”を推進しています。不動産再生は新築開発に比して、解体や開発時におけるCO2の排出量が少ないことなどから、現代の環境、社会課題への貢献性も高いビジネスです。

※アップサイクル  
既存不動産を壊すことなく、新たな価値を加えて再生すること

### ◆ マンション全体でエコロジーを推進する「T's eco 川崎」

「T's eco」シリーズでは、省エネルギーの改修や再生可能エネルギーの導入、周辺環境の保全または周辺環境を活かした再生などのバリューアップに取り組み、中古不動産を環境に配慮した新たな物件として誕生させてまいります。

「T's eco」シリーズの第2弾として再生した「T's eco 川崎」は、京浜急行本線「八丁畷」駅徒歩6分、京浜東北線「川崎」駅徒歩15分に所在する賃貸マンションです。

バリューアップのテーマとして、マンション全体でエコロジーを推進することを目指し、屋上に太陽光パネルの設置、共用部にLED照明の設置、さらに専有部には最新型のアコン、LED照明、人感センサーを導入しました。

屋上に設置した太陽光パネルにより、自家発電を行い、共用部に配電し、余剰電力を蓄電します。また専有部に導入した最新型の省エネ機器により、入居者は、消費電力をできる限り抑えながら快適に生活を送ることができます。このように管理費や電気代を節約し、スマートなエコライフを実現するとともに、マンション全体でCO2削減・地球環境保全への貢献を推進します。

本物件は、共用部・専有部改修による省エネルギーと太陽光パネルによる創エネルギーの結果、改修前と比較し、CO2排出量を約35トン削減(※1,2,3 いずれも当社推計)する試算となります。

※1) CO2削減量算出方法

- 1) 専有部の年間CO2削減量の合計
- 2) 共用部の年間CO2削減量の合計
- 3) 太陽光パネルの想定年間発電量をCO2削減量に換算
- 4) 1)～3)の年間削減量の数値を合計

※2) 電気使用量算定方法

- 専有部: 入居者より改修後の電気使用量明細の提供を受け、年間想定使用量を推計  
共用部: 改修後の共用部電気量明細から年間電気使用量を推計

※3) 本試算は、関係省庁が発表する住宅の一般的なエネルギー使用量や設備メーカーの試算値及び改修工事後の電気使用量実績値等をもとに試算した推計値となり、実際の削減量とは異なる場合があります。



太陽光パネル



T's eco 川崎 館銘板

### ◆ 環境配慮型賃貸マンションとしてマーケットに供給

「T's eco 川崎」は空となった社宅を当社が購入し、前述のバリューアップを施した後、精力的なリーシング活動を進めてまいりました。その結果、2024年1月末時点、稼働率を約9割まで引き上げ、収益マンションとして販売活動を行っています。

当社グループでは、今後も物件タイプ・エリア特性に応じて、最適なバリューアップを行い、物件の価値向上および環境・社会活動への配慮に取り組んでまいります。またこうした活動を通じて、サステナビリティを推進し、さらなる企業価値向上に努めてまいります。

### ◆ T's eco 川崎 物件概要

所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町23番地8
交通	京浜本線・JR南武線「八丁畷」駅徒歩6分、京浜東北線「川崎」駅徒歩15分
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
総区画数	69区画(事務所2区画/住居67区画)
敷地面積	公簿: 551.86 m <sup>2</sup> (166.93坪)、実測: 552.21m <sup>2</sup> (167.04坪)
延床面積	2,732.71m <sup>2</sup> (826.64坪)
専有面積	事務所: 130.26m <sup>2</sup> ・139.80m <sup>2</sup> 住居: 22.57m <sup>2</sup> ・43.38m <sup>2</sup> (1R)、57.64m <sup>2</sup> (2DK)
築年月	1991年4月

### <トーセイ株式会社 会社概要> (2023年11月末現在)

会社名 トーセイ株式会社 <https://www.toseicorp.co.jp>  
 代表者 山口 誠一郎  
 所在地 東京都港区芝浦四丁目5番4号  
 資本金 66億円  
 従業員 727名(連結)、268名(単体)  
 事業内容 不動産再生事業、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

トーセイ株式会社  
 経営管理本部  
 広報・サステナビリティ推進部 土肥  
 Tel:03-5439-8807 Fax:03-5439-8809  
 email:pr-tosei@toseicorp.co.jp