



**ECO MISSION REVIEW**

**2009年11月期**

**CONTENTS**

1. エコミッション イベントレビュー
2. エコミッション検証Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ
3. 61期エコミッション実践に向けた課題

**2009年11月  
経営企画部**

# 1. 60期エコミッション イベントレビュー

## 60期 エコミッション活動カレンダー

年月	事業活動（環境関連）	イベント・社内活動等
2008年12月		
2009年 1月	・環境事業PJ発足 （環境法令対応、省エネ設備導入研究、助成制度調査、エネルギー使用量調査等）	
2009年 2月	・平和島竣工	
2009年 3月		
2009年 4月		
2009年 5月	・淡路町高反射塗料導入 ・平和島CASBEE認証取得	・チームマイナス6%加入
2009年 6月	・テナント省エネ啓蒙活動 ・蒲田トーセイビル着工	・クールビズ開始 （省エネ運用改善、温度設定巡回）
2009年 7月		・文具リユースキャンペーン ・港区小学校の環境イベント参加
2009年 8月		・芝浦工業大学学生向け環境研修
2009年 9月	・中古マンション再生投資着手（ルネ鎌倉）	・海の森植樹 ・クールビズ終了
2009年 10月		
2009年 11月	・新宿トーセイビル完成 ・THE パームス門前仲町完成	

### ＞1月に環境事業プロジェクトを発足

事業に環境対応を取り入れるための方策検討や厳格化される環境法令・規制への対応、環境配慮型不動産の開発・再生ノウハウの構築を行うべく活動を開始しました。各種省エネ商品の導入研究や助成金の動向、他社事例研究など調査・研究活動も行っています。

### ＞4月に「トーセイグループ エコ宣言・エコミッション」を制定・発表

エコ宣言のもと、3つのエコミッションを制定し、行動方針に基づいた各種施策を実施しました。

### ＞6月にチームマイナス6%加入

チームマイナス6%に企業として参加し、活動を行うことで社内の環境保全意識の向上を図るとともに、社外に向けたPRも開始しました。（名刺やHPへのロゴマーク掲載等）

## 2. エコミッション検証 | 環境活動推進体制の強化①

### エコミッション | 環境活動推進体制の強化

不動産再生、開発において、省資源、省エネルギーを推進し、環境負荷軽減に努めます。環境事業プロジェクトにより、各種省エネルギー施策導入とマネジメント体制を強化します。

#### 環境事業プロジェクトの取組み

環境法令対応に向けた保有資産のエネルギー使用量調査、保有資産の入居テナントに向けた省エネ啓蒙活動を実施しました。

事業面では、継続的な屋上緑化活動に加え、平和島トーセイビルのCASBEE Aランク認証取得、淡路町トーセイビルへの高反射塗料塗装などが主な成果となりました。

### 保有資産省エネ啓蒙活動

事業活動

環境貢献度 ★★  
環境啓蒙度 ★★★★★  
事業寄与度 ★  
ブランド寄与度 ★★

#### 固定資産・流動資産 計37物件の入居テナントに省エネ啓蒙活動を実施(6月)

保有資産のエネルギー使用量削減に欠かせない入居テナントの省エネ協力を促すため、2009年6月に固定・流動資産の計37物件の入居テナントへ、環境事業PJメンバー並びにトーセイ・コミュニティ担当で省エネ啓蒙ツールの配布、趣旨説明の啓蒙活動を行いました。



オフィスビルの省エネは空調と照明の運用改善から！身近な省エネ活動の紹介と効果をわかりやすくポスターにしました。エコ宣言うちは、大変好評を得ました。

改正省エネ法など環境法規制の概要、オフィスビルの省エネ方法をコンパクトなパンフレットにまとめました。



### エネルギー使用量調査・省エネ設備導入研究、他社事例研究

事業活動

環境貢献度 ★  
環境啓蒙度 ★★★  
事業寄与度 ★★  
ブランド寄与度 ★

#### 改正省エネ法、東京都環境確保条例に向けたエネルギー使用量を調査(通年)

改正省エネ法、東京都環境確保条例の内容精査のほか、保有資産全体のエネルギー使用量を把握し、改正省エネ法(2010年4月施行)、東京都環境確保条例(2009年4月施行)への対応を実施しました。

調査の結果、当社保有資産のエネルギー使用量は2008年度実績で下記の通りとなりました。現在、来年の届出(任意提出)に向け、2009年実績を計測中です。

保有資産全エネルギー使用量  
(テナント使用分含む)

2,411KL(原油換算)

2008年度の実績では東京都環境確保条例、改正省エネ法の届出義務に該当しないと判明

→東京都環境確保条例 保有資産全エネルギー使用量(テナント使用分含む) 3,000KL以上で届出義務  
改正省エネ法 保有資産全エネルギー使用量(テナント使用料含まず) 1,500KL以上で届出義務

#### ◆省エネ設備導入研究、他社事例研究活動

- ・太陽光発電、風力発電設置シミュレーション
- ・エコ商品(照明、設備等)導入検討
- ・東京都補助金調査
- ・屋上緑化効果検証等
- ・他社環境配慮型商品事例研究
- ・カーボンオフセット、グリーン電力等環境商品調査
- ・エコカー、エコポイント、住宅ローン減税関連調査
- ・長期優良住宅調査

## 2. エコミッション検証 | 環境活動推進体制の強化②

### CASBEE認証取得プロジェクト推進

事業活動

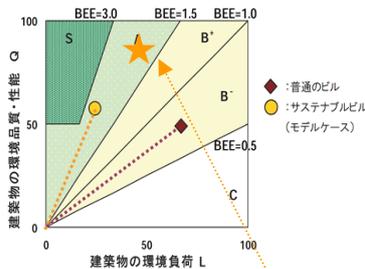
環境貢献度 ★★★★★  
 環境啓蒙度 ★★★★★  
 事業寄与度 ★★★★★  
 ブランド 寄与度 ★★★★★

▶ 平和島トーセイビル CASBEE Aランク取得(5月)

屋上緑化や水景の採用、自然換気システム、照明や給湯設備などにエネルギー効率の高い商品を導入するなど総合的な環境配慮の取り組みにより、運用時の二酸化炭素排出を同規模の一般的な建物と比較して約25%削減可能となりました。



環境配慮に加えオフィステラスの設置などフィスワーカーに快適な空間を提供



平和島トーセイビルは「CASBEE新築」BEE値2.3⇒Aランク

### ◆ 蒲田トーセイビル着工 CASBEE Aランク取得目標



2010年竣工予定の蒲田トーセイビルにおいてもCASBEE Aランク取得視野に環境配慮型照明設備等を導入

#### ◆ 平和島トーセイビル CASBEE認証で評価された主な項目

高効率設備の導入	エコキュート、個別分散方式空調、全熱交換器による排気熱の有効利用
省エネ照明機器の採用	反射板の工夫により蛍光灯の利用本数を通常の1/2に削減
自然換気装置の採用	外気導入による冷房エネルギーの削減
Low-Eガラス、縦ルーバーや庇の採用	ガラスカーテンウォールの眺望・採光性を活かした熱負荷軽減
自然とのコンタクトを誘発するワークスペース	基準階にガーデンテラスとバルコニーを設置
屋上緑化・庭園の採用	屋外のワークスペースとして“空のワークプレイス”(屋上庭園)を設置
効果的な植栽・水景の採用	周辺環境とのつながりを意識した植栽、水景

### 淡路町トーセイビル 高反射塗料導入

事業活動

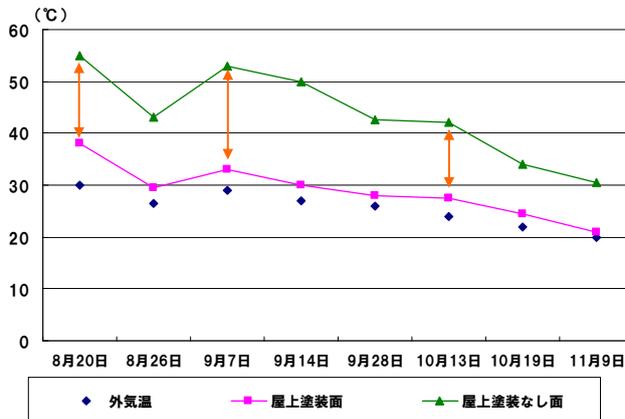
環境貢献度 ★★  
 環境啓蒙度 ★★  
 事業寄与度 ★  
 ブランド 寄与度 ★★★

▶ 淡路町トーセイビルの屋上に試験的に高反射塗料を塗装(5月)

第1回目の効果測定として、8月20日の13時過ぎ(気温約30度)に赤外線温度測定機を使用して温度測定を実施しました。

屋上の高反射率塗料を塗装していないコンクリート露出面の表面温度が約55℃まで上昇していたのに対して、高反射率塗料を塗装した箇所の表面温度は約38℃となり、高反射塗料の塗装によって約17℃程度温度上昇が抑えられました。

8月以降毎月継続的に温度測定を実施中。



#### ◆ 高反射塗料とは？

太陽エネルギーのうち赤外線を効果的に反射し、蓄熱を防ぐ効果がヒートアイランド減少緩和に有効。

費用は4,500円/m<sup>2</sup>と屋上緑化に比べ安価(1/6程度)のため、今後は緑化との併用、単独使用なども効果的と思われる。区によって助成金の利用も可能。



屋上面全体に白い特殊な塗料を塗装 夏場のヒートアイランド現象を緩和

外気温が30℃近くなると高反射塗料を塗装していないコンクリート露出面が50℃以上となり、塗装をしている面に比べ15℃~20℃程度高くなっている。高反射塗料塗装面が蓄熱していないことがわかります。

## 2. エコミッション検証Ⅱ 環境法規制の遵守・環境教育

### エコミッションⅡ 環境法規制の遵守・環境教育

環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めるとともに、社員の環境保全意識の向上、取り組みの実施に向け、環境教育や啓蒙活動を実施します。

#### ▶チームマイナス6%活動

チームマイナス6%に加入し、トーセイオリジナルの活動目標を策定してクールビズ、文具リユース等を推進しました。初年度の活動としては、クールビズ期間における電気使用量の削減が大きな成果となりました。文具リユースも、省資源、事務用品費の削減につながる良い取り組みとして来期以降も実施する予定です。

### 社内の省エネ・省資源推進活動 チームマイナス6%

社内活動

環境貢献度 ★★★★★  
環境啓蒙度 ★★★★★  
事業寄与度 ★  
ブランド寄与度 ★★★★★

#### ▶環境省主導の国民運動「チームマイナス6%」に加入(6月)

京都議定書では、第1約束期間である2008年～2012年の間に日本の温室効果ガス排出量を1990年比で6%削減することが義務付けられています。この約束を果たすために、国民一人ひとりが環境に配慮した活動を進められるよう発足したのが「チームマイナス6%」です。



【各種ポスター掲示】

クールビズ期間中は空調温度設定26℃にご協力いただきました。



【文具リユース】



リユースキャンペーンを実施。筆記用具や文具などが150点以上も集まりました。



みんなで止めよう温暖化  
チームマイナス6%

#### ◆トーセイのチームマイナス6%活動目標

- ①省エネ推進で消費電力5%削減！中期目標(62期まで)で10%削減！
- ②省資源を推進！3R(リユース・リデュース・リサイクル)を実践しよう。

#### ◆クールビズで電気使用料を約30%削減。約150万円のコストダウンに貢献(前年比)

6月～9月(クールビズ期間)の電気使用量は前年比約20%減となり、ビル全体で90,712kwh、CO2換算にして約30トンの削減を達成しました。

また、トーセイ使用分だけで算出した場合、電気使用量、料金ともに前年比約30%の削減を達成しました。電気使用料は、前年比約150万円のコストダウンとなり、環境面、コスト面に大きく貢献しました。9階の利用停止、残業時間削減等の効果も考えられますが、空調の温度設定が大きく寄与したものと考えられます。既存設備の運用改善は効果が大きいことが照明されました！

### 環境研修・植樹活動 広報CSR

環境貢献度 ★★  
環境啓蒙度 ★★★★★  
事業寄与度 ★  
ブランド寄与度 ★★★★★

#### ▶エコ宣言後、社内環境研修実施(4月・5月)

4月のエコ宣言制定・発表を受け、社内向けに環境研修を実施。地球温暖化の背景、仕組みのほか、当社開発の環境配慮型オフィスビル 平和島トーセイビルの省エネ効果などを各部、グループ会社に研修しました。



【トーセイの植樹区域】



【植樹の様相】

#### ▶海の森植樹イベント参加(9月)

東京都主催の「海の森植樹イベント」に参加。エコミッションにある“社員の環境保全意識の向上、取り組みの実施”の一環として、社員・社員家族の有志28名が植樹活動を行いました。社員家族も参加したボランティアイベントは当社“初”の試みです。当日は約1時間かけて、タブ・スダジイや松など計180本を植樹しました。



【参加者集合写真】

『海の森』は海から都心に向かう風の起点となると共に、CO2を吸収して地球温暖化やヒートアイランド現象を抑える効果をもたらすことが期待されています。

## 2. エコミッション検証Ⅲ ステークホルダーの皆様への活動報告

### エコミッションⅢ 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、広く社会へコミュニケーションを図ります。

#### 環境広報活動

エコ宣言以降、事業活動における環境貢献、環境教育・啓蒙活動などを広報リリースやホームページ上でお知らせしました。

業界紙中心の掲載となりましたが、学生向けの研修を行ったり、ホームページを通じて投資家やエンドユーザーへの訴求を継続することで、企業ブランドイメージの向上をサポートしました。

### 広報リリース発表

広報CSR

環境貢献度 ★  
環境啓蒙度 ★★★★★  
事業寄与度 ★★  
ブランド寄与度 ★★★★★

#### 物件関連、環境活動の取組みをリリース発表

平和島、蒲田等の環境配慮型オフィスビル開発のほか、環境教育・啓蒙活動についてリリース・お知らせとして8件公表しました。

発表月	リリース・お知らせ	反響・掲載ほか
4月	エコ宣言	住宅新報
5月	平和島CASBEE Aランク取得	住宅新報、近代建築
6月	蒲田トーセイビル着工	住宅新報
8月	地球温暖化教育イベント(みなとネット)	
	芝浦工業大学学生向け環境研修	
9月	中古マンション再生投資プロジェクト(ルネ鎌倉)	月刊PM、住宅新報、週刊住宅、建通新聞ほか
	屋上緑化報告レポート	住宅新報
	海の森植樹イベント参加	

### IRツールへの掲載

広報CSR

#### 株主通信、決算説明会資料などで環境への取組みについて紹介

従来の屋上緑化の取組みに加え、平和島トーセイビルのCASBEE Aランク認証取得、環境事業プロジェクトにおけるテナント啓蒙活動などを投資家向けツールで紹介しました。

【2009年11月期中間期株主通信】



環境貢献度 ★  
環境啓蒙度 ★★★★★  
事業寄与度 ★★  
ブランド寄与度 ★★★★★

### 学生向け環境研修

広報CSR

#### 芝浦工業大学高校生の企業訪問を実施

キャリア教育の一環として同校が実施している企業訪問の“環境・建築”分野を選択した学生30名に地球温暖化・ヒートアイランド現象の解説やトーセイの屋上緑化の取組み、平和島トーセイビルの環境対応などを紹介しました。(昨年に続き2回目)

地球温暖化やヒートアイランド現象について理解でき、環境配慮型不動産について関心がもてたという感想が寄せられました。



【模型を見せながら解説】



【地球温暖化について講義】

環境貢献度 ★  
環境啓蒙度 ★★★★★  
事業寄与度 ★★  
ブランド寄与度 ★★★★★

### 3. 61期 エコミッション実践に向けた課題

#### 環境活動推進体制の強化～事業における環境活動の方向性

##### ➤事業・収益性と環境配慮の両立が課題

60期の環境事業PJにおける省エネ商品研究・調査により、環境法規制への対応方法、商品ラインナップ、他社事例など一定のノウハウは蓄積でき、テナント啓蒙活動等は実施したものの、実際に当社開発物件、流動化物件における省エネ商品導入は、費用対効果の観点から導入に至る事例が少なかった。

⇒淡路町トーセイ高反射塗料、オフィスビル・賃貸マンションにおける高効率照明、LED一部導入

**外的要因:**

- ①コスト面 環境対応商品(新エネルギー、省エネ対応)の価格が高い  
⇒プロジェクト毎の収支で投資回収10年以上のものがほとんどとなる  
⇒環境対応にかかるコストを商品価格に転嫁することは難しい(市況悪化等)
- ②マインド面 環境対応商品に対する消費者の意識は高いものの、優先順位は依然低い  
⇒環境対応には関心が高いものの価格面の上乗せには否定的な顧客が多い

**内的要因:**

- ①商品企画 プロジェクト(開発・流動化等)毎に環境対応商品に関する検討が十分にされていない  
⇒環境事業PJのノウハウ注入、担当者割付など、各プロジェクトにおいて、環境配慮の側面で付加価値がつけられないか? 検討を行う仕組みづくりが不可欠。
- ②資材調達 「トーセイエコスペック」などを標準化し、導入商品を絞り込む  
⇒LED照明やその他資材など必ず導入する商品を決め、一定の業者から調達するなど原価削減に貢献する取組みを幅広く、研究、検討する。

環境活動において、ソフト面(コンサルティングサービス等)とハード面(環境対応商品)両面の攻め方が可能。6事業ごとに環境対応に関するアプローチ方法を選別し、ソフト面においてはフィー収入拡大につながるサービスメニュー、ハード面においては、価格転嫁を抑え、顧客メリットが高い環境対応商品の模索が必要。

#### 環境法規制の遵守・環境教育

##### ➤改正省エネ法・都条例対応の継続

- ①グループ全体での環境法規制への対応  
建築企画部、アセットソリューション事業部、財務経理部、トーセイ・コミュニティの連携による対応
- ②迅速な情報収集  
関係省庁からの情報を随時吸い上げ、迅速に対応を行う

##### ➤環境研修、チームマイナス6%啓蒙活動推進

- ①社内環境研修・イベントの実施  
エコミッションの進捗状況、国・都の環境施策等の研修や植樹イベント等の活動を行う
- ②チームマイナス6%活動推進  
通年を通じた省エネ・省資源活動に加え、チームマイナス6%メルマガ配信等環境保全意識施策実施

#### ステークホルダーの皆様への活動報告

##### ➤ニュースリリース、ホームページによる情報発信

- ①ニュースリリース、ホームページ上で当社の環境活動の広報活動を実施する
- ②IRツール等へ投資家に向けて環境活動の報告を行う

##### ➤環境関連イベントへの参加、実施

- ①59期、60期に実施した芝浦工業大学学生向け環境研修等の継続等(要請があった場合に対応)
- ②環境関連イベントへの出展や参加などを検討