

トーセイグループ CSR活動のご報告（2010年11月期）

TOSEI GROUP CSRREPORT

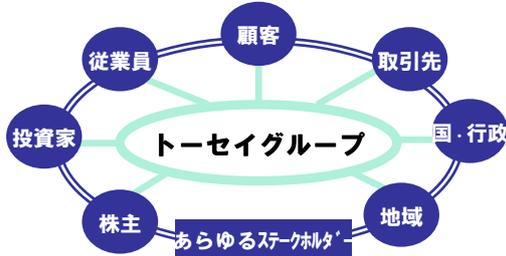
CONTENTS

1. 健全な成長を維持するための経営基盤強化の取り組み
 - コーポレート・ガバナンス
 - 従業員の育成、労働安全衛生
 - 商品の品質管理
2. 事業を通じた取り組み
 - 事業を通じた環境負荷軽減
 - マンション再生によるストック活用
 - 保有ビルテナント省エネ啓蒙活動
 - 北陸銀行環境融資取得
3. 社員の環境意識啓蒙・向上に向けた社会貢献活動
 - 地球環境への貢献

1. 健全な成長を維持するための経営基盤強化の取り組み

◆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。

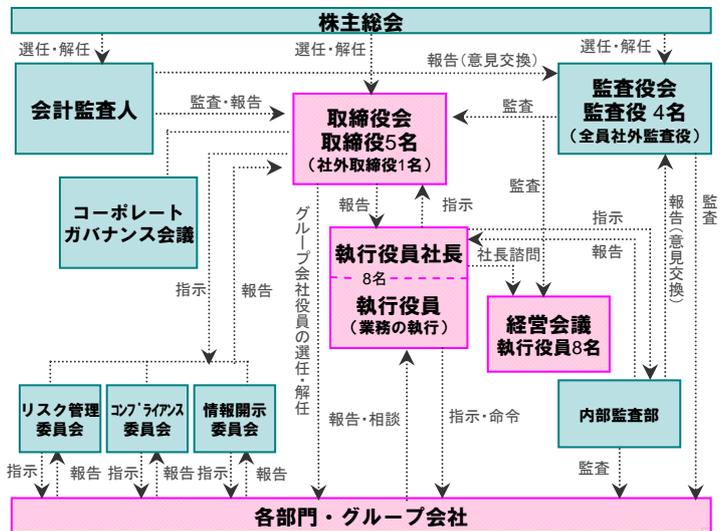
➤コーポレート・ガバナンスの充実

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（取締役会・監査役会）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。

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（1名は社外且つ独立役員）で構成され、経営の最高意志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。

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



また、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「執行役員制」を導入しており、2010年11月末現在で8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志決定に関する諮問を行っています。

➤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. 健全な成長を維持するための経営基盤強化の取り組み

➤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。

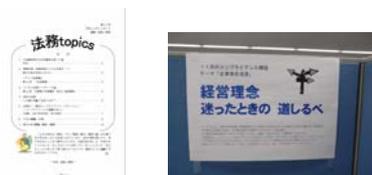
トーセイの全部署長およびグループ会社のコンプライアンス責任者を構成員とするコンプライアンス委員会を設置し、年度毎に定めた「コンプライアンス・プログラム」に基づき活動を行っています。

今期は従業員を対象としたコンプライアンス研修やコンプライアンス委員を対象とした外部講師による見識向上研修に加え、e-ラーニングによるインサイダー研修や各部署にコンプライアンス委員長が出張して少人数講義を行う出張コンプライアンスMTG等の実施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、ポスターの掲示しております。その他社内規程について理解を深めるための「社内規程解説メルマガ」やリーガルマインド醸成のための小冊子「法務トピックス」等のグループ社員への配信を行っています。



↑部署毎にコンプライアンスを解説する出張コンプライアンスMTGの様子



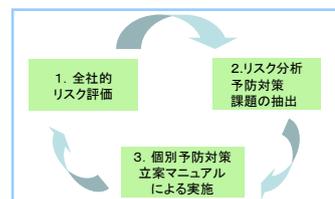
↑週次で配信する法務TOPICSとコンプライアンス標語の社内掲示ポスター

➤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。

年度毎にリスク管理プログラムに従いリスクマネジメントサイクルを実行しており、リスク管理状況のモニタリングを強化しています。今期は外部コンサルタントによるリスクアセスメントの実施と分析を行い、「事業継続計画」(BCP)の検討を開始したほか、「震災対策マニュアル」「消防計画・防火管理組織」を改訂し、事故発生時に対応すべき「緊急時連絡のルール」を徹底しました。



↑リスク管理・予防対策サイクル

➤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活動やホームページなどを通じて株主・投資家をはじめとするステークホルダーの皆さまに対し、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。個人株主の皆様には、事業内容や決算概要をご報告する株主通信を年2回送付するほか、株主総会後に行っている事業戦略説明会や個人投資家向け説明会の継続的な開催を行っています。

ホームページでは、決算説明会の内容を動画で配信しているほか、決算説明資料を掲載し、説明会にお越しいただけなかった方にもその様子をお伝えするなど工夫を重ねています。Webサイトの評価・アドバイス・構築サービスを行う Gomez・コンサルティング株式会社が2010年4月に発表した「IRサイトランキング」において、不動産業界部門で3位、IRサイト優秀企業の表彰をいただきました。

グローバル化を見据え英語の情報開示にも積極的に取り組んでおり、適時開示資料については原則和文リリース開示同日中にホームページに掲載しています。



↑当社ホームページと「IRサイトランキング」優秀賞ロゴ

1. 健全な成長を維持するための経営基盤強化の取り組み

▶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）

トーセイ株式会社建築企画部では、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。今期よりISO9001の2008年版に対応しており、定期審査に加え更新審査において、管理帳票類の確認・指導を受け、滞りなく審査を完了しています。



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)

ISO認証取得当初の新築マンションに加え、当社グループの業容拡大に伴い対象範囲を事務所ビル、商業ビルに拡大、今期より「改修」を追加し、関連する管理体制を新たに構築しました。これにより、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います。また、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を取得しています。（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の企画及び提供）

▶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～
トーセイでは、ISO9001の品質管理の一貫として独自の取り組みを行っています。

【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。



▶従業員の育成

▶人材教育研修

トーセイグループでは、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。今期は、次世代リーダー育成に向け、社外の経営スクールの研修を実施したほか、階層別研修として若手層を対象に“タイムマネジメント研修”を実施しました。

▶グローバル人材育成—英語研修

トーセイグループの理念にある、“グローバルな発想をもつ心豊かなプロフェッショナル”の育成に向け、前期より英語研修（TOEIC・コミュニケーション）を実施しています。今期より、ネイティブ講師によるコミュニケーション講座を開始し、より実践を意識した英語力の強化を推進しています。



▶従業員の労働安全衛生

▶労働安全衛生

トーセイでは、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。また、冬季期間においては、インフルエンザ予防接種の奨励、感染予防に向けたアルコール除菌液の設置などを行っています。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

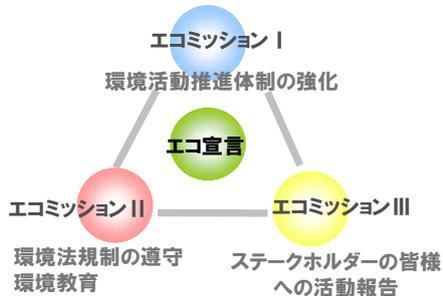
今期は管理職向けに、職場のメンタルヘルスケアに関する研修を提携産業医指導のもと実施しました。残業時間が一定時間を超える従業員に産業医等との面談を行うなど、従業員の心身の健康管理に向けた取り組みを実施しています。



2. 事業を通じた取り組み

◆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。

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。

➤屋上緑化

当社は2009年9月に約1年半見合わせていた仕入れを再開し、2006年より積極的に導入を進めてきた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。2010年11月末現在累計66棟、約2,800㎡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。



↑蒲田トーセイビル「SKYGARDEN」

➤CASBEE認証取得プロジェクト推進（オフィス）



➤蒲田トーセイビル CASBEE Aランク認証取得（2009年12月）

周辺環境への調和を意識し、街並みに整合された設計やLow-Eペアガラスによる熱負荷軽減、高効率照明の導入によるエネルギー使用量（電力）削減などが評価されました。当社第2弾目のCASBEE認証取得物件となりました。



➤平和島トーセイビル CASBEE Aランク認証取得（2009年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。

➤環境商品導入事例・新たな取り組み（マンション）

新たな物件（新築・バリューアップ）の企画時には、独自の環境商品リスト44項目の中から、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。今期は、LEDや省エネ型給湯器、省エネガラス、リサイクル資材などのほか、当社初となるカーシェアリングなど32項目の環境商品を採用しました。



➤THEパームス三鷹 レジェーロ（2010年10月販売開始）

ペアガラスやエコジョーズ、節湯機器等を導入することによりエコポイント対象物件となりました。共用部へのLEDライト導入のほか、カーシェアリングやレンタサイクル、屋上菜園など住まう方の生活がエコで楽しく便利になるプランを導入しました。

➤今後の取り組み

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。

2. 事業を通じた取り組み

◆マンション再生によるストック活用・環境配慮

➢ Restyling事業（リスタイリング）

トーセイは2009年9月「ルネ鎌倉植木」を取得し、不動産流動化事業の新たなビジネスモデルとしてRestyling事業を開始しました。

一般の不動産事業者は既存マンションをユニットで取得し、リニューアルして販売するのに対し、当社は1棟で購入することにより、エントランス等のデザイン性向上や宅配ボックス、カーシェアリングなど利便性向上、セキュリティ強化などマンション全体の再生でバリューを上げることができる点が特長です。また、スクラップアンドビルドではない既存マンションストックの有効活用という点で中古流通マーケットの活性化や環境問題にも寄与するビジネスモデルです。



【ルネ鎌倉植木】

◆Restyling事業の実績

今期は計10棟のRestyling事業物件を取得。住宅需要が回復した反面、新築分譲マンション供給戸数減少により、手ごろな分譲マンションは人気エリアで品薄傾向、価格も高止まりが続いたことから、リスタイリングマンションは、マーケットニーズとマッチし、賃貸マンションからの住み替えや一次取得者層の取得により順調に販売を進めました。9月に取得した「ヒルトップ横濱根岸」は当社における過去最大規模の大型マンションで、10月末にバリューアップ工事が完了し、11月より分譲販売を開始しました。

【ルネ鎌倉植木】



【ヒルトップ横濱根岸】



ヒルズラウンジBEFORE



ヒルズラウンジAFTER

【THEグリーンハウス白金台】



【コンフォール四谷】



駐輪場BEFORE



駐輪場AFTER



エアータラスBEFORE



エアータラスAFTER

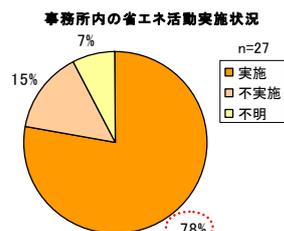
◆保有ビルテナント向け～省エネ啓蒙活動～

➢環境事業プロジェクトによる保有テナント省エネ啓蒙活動

当社の事業における環境への取り組みを推進する環境事業PJでは、昨年に引き続き、今年6月に保有ビル入居テナントに向けた省エネ啓蒙活動を実施しました。（保有ビル約30棟、120テナント）省エネ啓蒙のポスターやノベルティ、オリジナルパンフレットのほか、アンケート調査を行い、省エネに対する意識や取り組み状況を確認しました。



テナント啓蒙ポスター・ふせん



省エネアンケート調査より

◀ 回答企業の約8割が何らかの省エネ活動を実施していることがわかりました。

◆北陸銀行 環境融資取得

➢物件取得に係る資金調達に環境融資「エコリード・マスター」取得

北陸銀行の「エコリード・マスター」は、環境に配慮した経営を行う企業を対象に、同行独自の環境評価指標にそって、取組み状況を評価し、その評点によって環境格付S, A, B, Cのいずれかを付与、格付に応じた金利優遇を行うものです。

今期、当社の企業経営全般に対して同行より最上位評価のSランクを取得し、物件取得にかかる資金の融資にあたり年0.20%の金利優遇を受けることとなりました。

3. 社員の環境意識啓蒙・向上に向けた社会貢献活動

◆地球環境への貢献

トーセイグループでは、社員が気軽に参加できる地球環境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。

(2009年12月-2010年10月実績:24,999円)

➤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。

(2009年12月-2010年10月実績:15,112個、
ワクチン18.85人分)



平成19年5月より設置



平成20年9月より設置

➤『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のできる活動として、2009年より同イベントに継続的に参加しています。

➤本社ビル屋上菜園の設置

当社では従来より、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今年5月から、屋上菜園を設置し、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



『海の森』植樹イベント

➤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。社内目標として「省エネ推進で62期末までに消費電力10%削減」、「3Rの実践」を設定し、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。

【文具リユース】



リユースキャンペーンで収集したファイル類。(130冊)

【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設定しやすくなり省エネに繋がりました。

➤地域清掃活動

黄門会

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



トーセイグループ 理念体系

【存在理念】

私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として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。

【経営理念】

人を経営の根幹とし、心豊かな真のプロフェッショナルを育成し続ける。
ベンチャー精神を持ってリスクに立ち向かい、既成の概念を打破することで、
連続的なイノベーションを起こし続ける。
不動産と金融を融合させたポートフォリオ・マネジメントにより最適投資を実践する。
モノづくりにこだわり、グローバルなフィールドに価値を求め、
共創の輪を拡げ続ける。
世界に通用する経営品質を追求し、フェアプレイで実行し続ける。

【行動理念】

私たちは、プロフェッショナルとしての意識と知識と技術の研鑽を怠らない。
私たちは、学習する組織を目指し、常に考えながら連繋する。
私たちは、有言実行を常とし、
果敢に決断し、迅速に行動する。
私たちは、互いを尊重し、チームワークを重視し、
楽しく前向きな社風をつくる。

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 5,454,673千円
従業員 116名(2010年11月末現在)
事業内容 不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・オフィスビル・
商業店舗の開発事業、社有ビル・マンション賃貸経営事業、
不動産ファンド事業

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