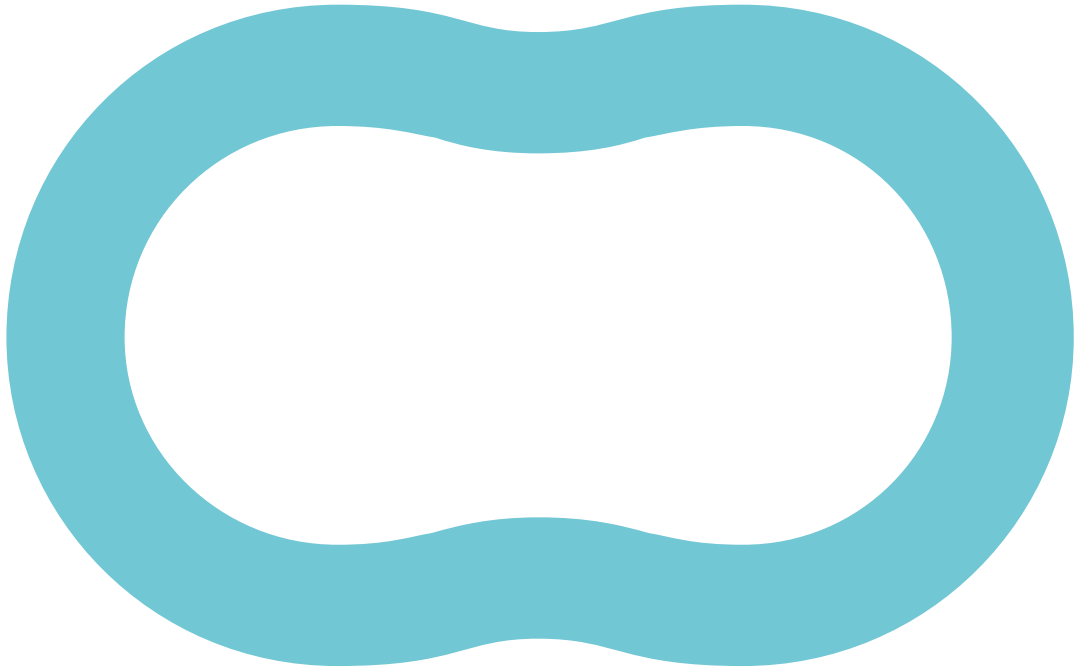


**トーセイグループ  
ESGレポート  
2023年11月期**







# CONTENTS

● <u>トップメッセージ</u>	4
● 社長メッセージ	
● サステナビリティ委員会委員長メッセージ	
● <u>トーセイグループのサステナビリティ</u>	6
● サステナビリティに関する考え方	
● ESG推進体制	
● 長期ビジョン・中期経営計画	
● イニシアチブへの参加	
● <u>環境</u>	12
● 方針・体制	
● 目標・実績	
● 気候変動	
● 生物多様性	
● 環境汚染・資源	
● サステナビリティファイナンス	
● 環境不動産認証	
● <u>社会</u>	41
● 労働環境	
● 社会ニーズへの対応	
● 地域社会貢献	
● <u>ガバナンス</u>	65
● 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	
● <u>外部からの評価</u>	81
■ 報告対象期間	
2023年11月期	
(2022年12月から2023年11月まで)	

## ● トップメッセージ



代表取締役社長  
山口 誠一郎

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」を企業理念としています。環境問題、社会的課題が深刻化する今、企業活動を通じて持続可能な社会を実現していくことが世の中から求められる「新たな価値の創造」であると認識しております。気候変動問題が世界共通の喫緊の課題となる中、脱炭素社会、循環型社会の実現にむけて企業が果たすべき責任も大きくなり、サステナビリティ経営への要請はより一層高まっております。

このような環境のもと、2019年1月にトーセイグループESG方針、ESG行動指針を制定し、推進体制を整備いたしました。また、2020年からは国連が定める持続可能な開発目標「SDGs」(Sustainable Development Goals)の達成に向けて当社グループが果たすべき役割を認識し、事業活動を推進しています。

当社グループは、6事業のポートフォリオ経営を通じた企業成長を目指しております。なかでも既存資源の活用と環境負荷の低減に寄与する不動産再生事業、省エネ化やIoT導入など環境配慮や快適性向上に資する取り組みを進める開発事業を成長ドライバーとしながら、安定事業と位置付ける賃貸事業、ファンド事業、管理事業、ホテル事業においても、ESG方針ならびにESG行動指針に基づいた環境問題、社会的課題へのアプローチに努めてまいります。

2020年以降の新型コロナウイルス感染症拡大によって、人々の価値観やライフスタイルの多様化はさらに進みました。トーセイグループはこれからも社会環境の変化に柔軟に対応しながら、あらゆるステークホルダーの皆様にとって存在価値のある企業であり続けられるよう、サステナビリティに配慮したESG経営の実践に努めてまいります。

代表取締役社長  
山口 誠一郎



取締役専務執行役員  
サステナビリティ委員会委員長  
平野 昇

トーセイグループは2023年11月にサステナビリティ推進におけるマテリアリティ（重要課題）を特定し、当社グループとして優先的に取り組むべき重要課題・テーマを定めました。また、2024年1月に長期ビジョン2032及び中期経営計画「Further Evolution 2026」を策定し、サステナブルな社会の実現に貢献すべく、総合不動産会社としてさらなる進化を目指す旨を公表致しました。

事業活動においては、気候変動問題をはじめとする環境問題、多様性、防災、地域活性などの社会的課題を意識した商品企画、サービス提供によるサステナビリティ施策の推進を目指します。また、経営インフラにおいては、サステナビリティに配慮した事業マネジメント、コーポレート・ガバナンスのさらなる充実に取り組んでまいります。

これらの取り組みを円滑に進めるため、サステナビリティ委員会が中心となり、グループ会社を含めた関係部署の取り組み状況を把握し、連携を図りながら着実に計画を達成できるよう努めてまいります。

取締役専務執行役員  
サステナビリティ委員会委員長 平野 昇

# ● トーセイグループのサステナビリティ

▼ [サステナビリティに関する考え方](#)

▼ [ESG推進体制](#)

▼ [長期ビジョン・  
中期経営計画](#)

▼ [イニシアチブへの参加](#)

## サステナビリティに関する考え方

トーセイグループは、企業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献すべく、「トーセイグループ ESG方針・ESG行動指針」を定め、サステナビリティ委員会を中心としたESG推進体制を整備してサステナビリティに配慮したESG経営の実践に努めてまいります。

### ○ トーセイグループ ESG方針・ESG行動指針

#### ○ トーセイグループ ESG方針

トーセイグループは、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ことを存在意義としており、環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

#### ○ ESG行動指針

##### 1. 健全な成長を実現する事業活動の推進

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持續することにより、あらゆるステークホルダーに対する社会的責任を果たします。コーポレート・ガバナンスの充実および内部統制システムの構築に向けて全社一丸となって体制の強化に努めます。

##### 2. 法令・諸規則の遵守

環境、社会、企業統治に関連する法令および諸規則の遵守はもとより、知識向上、理解促進を目的とした社内研修、社外への啓蒙活動を行います。

##### 3. 不動産の価値を高める取り組み

当社のあらゆる事業活動において、不動産の有効活用および地域社会の活性化を目的として当該不動産が抱える諸問題の解決、付加価値の向上を目指した事業活動を推進します。

##### 4. 環境に配慮した事業活動の推進

低炭素社会の実現を目指し、保有不動産のエネルギー効率を高める施策の導入を推進します。水や廃棄物などの削減およびリデュース・リユース・リサイクルを推進することにより、循環型社会の実現に向けて積極的に取り組みます。

##### 5. 保有不動産を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献

本行動指針に基づく取り組みを実践するため、保有不動産等のテナント企業やプロパティ・マネジメント会社等の取引先、居住用不動産の入居者との協働に努め、地域・コミュニティとの共生を図ります。

##### 6. 顧客満足度の向上

いつもお客様の視点に立ち、安全と安心に根ざした商品・サービスの提供に努め、誠実に事業活動を行い、顧客満足度の向上に取り組みます。

##### 7. 従業員満足度の向上

人を経営の根幹とし、心豊かなプロフェッショナルを育成し続けます。様々な背景を持つ多様な人材が、互いを尊重し、チームワークを重視して働く、楽しく前向きな社風をつくり、従業員満足度の向上に努めます。

##### 8. ESG情報の開示

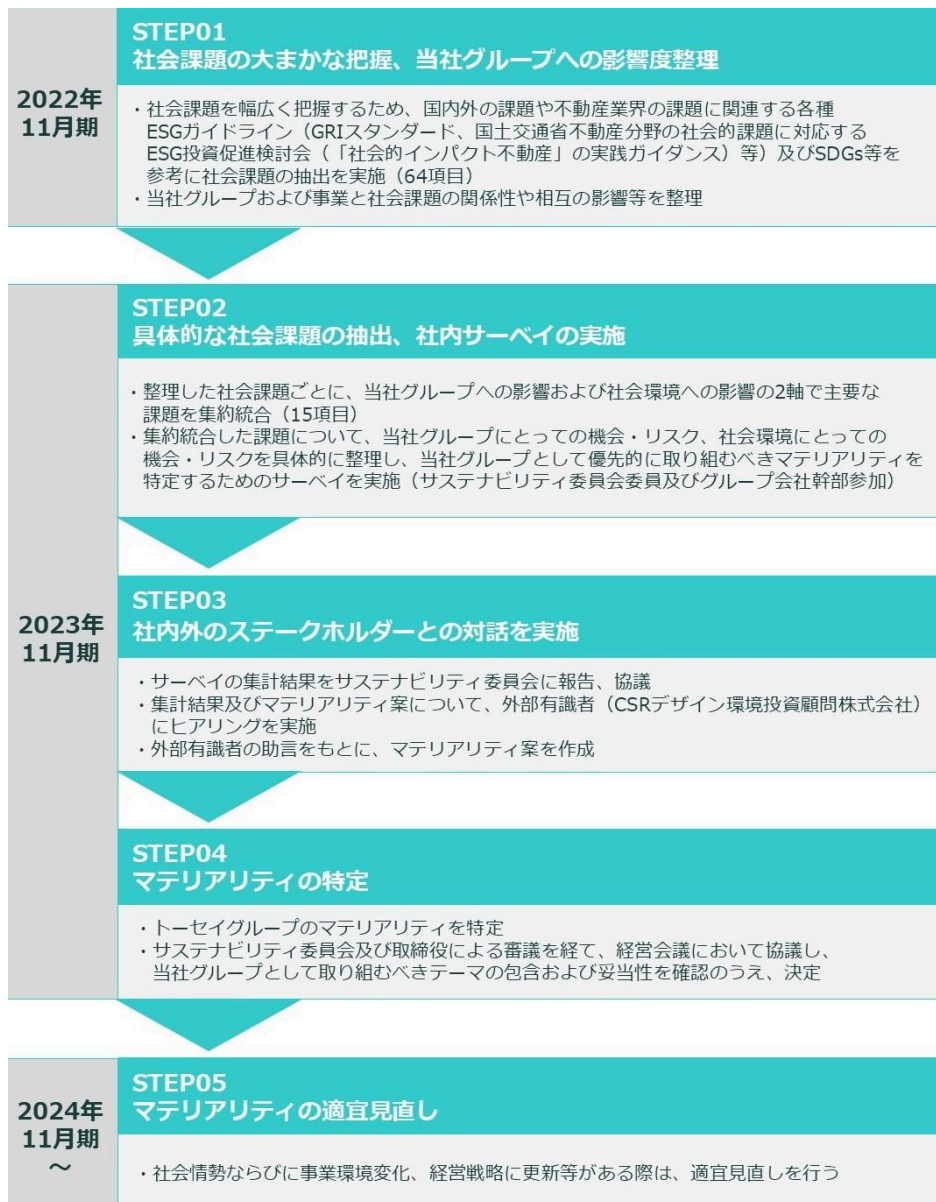
ESGに関する目標を開示するとともに、取り組み状況を定期的にモニタリングし、その実績についてホームページ等を通じてステークホルダーの皆様へ公表します。

## ○ トーセイグループのマテリアリティ（重要課題）

トーセイグループでは、ESG 経営をより一層推進するため、2022 年11 月期より、サステナビリティ推進における当社グループのマテリアリティ特定に着手しました。

従前より、当社グループは、環境、社会、ガバナンスに関するさまざまな取組みを推進してまいりました。気候変動問題をはじめとする社会、環境課題に対する企業への取組み要請は、今後ますます高まっていくことが確実となる中で、持続可能な社会の発展のため、社会、環境課題の解決に資するとともに、企業の持続的な成長に向けてESG経営を推進するべく、当社グループとして優先的に取り組むべき重要テーマを定め、より一層、取組みを加速させていく所存です。

## ○ マテリアリティ特定のプロセス



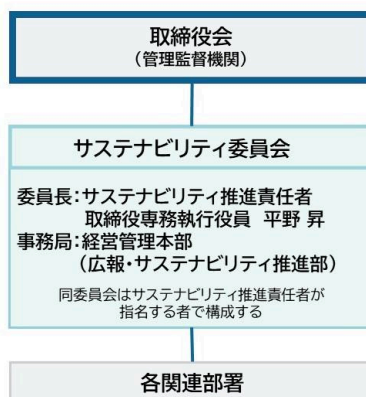
## ○ トーセイグループのマテリアリティ

テーマ	マテリアリティ（当社グループが重要と考える価値づくり）	主な取り組み	SDGsへの貢献
環境との共生	気候変動への対応と循環型社会の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ化、再エネ活用</li> <li>・防災、減災対応</li> <li>・資源の有効活用</li> </ul>	  
	環境配慮型のものづくり・サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード・ソフト両面の環境性能向上、見える化</li> <li>・不動産の再生、開発における環境負荷軽減</li> </ul>	
社会課題への対応	多様な人材が個性を生かして健やかに働ける環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な人材の活躍</li> <li>・多様な働き方の推進</li> <li>・働きがいの追求</li> <li>・人権の尊重</li> <li>・心身の健康増進</li> </ul>	  
	安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お客様の安心安全</li> <li>・従業員、サプライヤーの安心安全</li> </ul>	
	地域コミュニティの創出・再生・活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティの再生や創出、活性化</li> <li>・地域経済の活性化</li> </ul>	
コーポレートガバナンス強化	健全な企業成長を促すガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガバナンス高度化</li> <li>・コンプライアンス</li> <li>・リスクマネジメント強化</li> </ul>	

制定：2023年11月

## ESG推進体制

当社グループは、サステナビリティ委員会を設置し、ESGに関する方針や活動計画の審議、決定などを行っています。同委員会は、執行役員社長が任命するサステナビリティ推進責任者(取締役専務執行役員 平野 昇)を委員長として、そのサステナビリティ推進責任者が指名する者にて構成されています。審議した内容は定期的に取締役会に報告し、各関連部署と連携することで事業活動に反映しています。

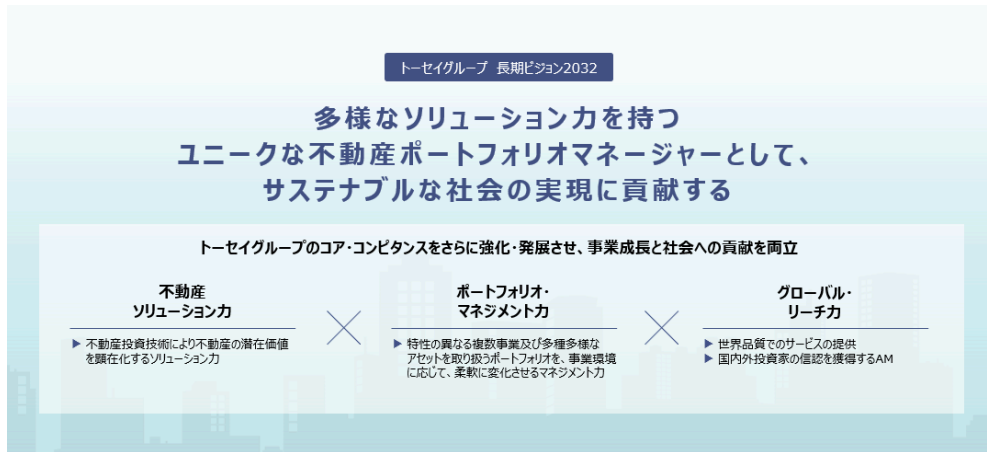


## ○ 策定の背景と目的

当社グループを取り巻く事業環境は、気候変動問題の深刻化や地政学的リスクの顕在化、国内では少子高齢化社会の進行やコロナ禍をきっかけとした行動変容の加速、デジタル技術の急速な進歩など大きな変革が起きており、不確実性が高まっています。このような事業環境の変化に適応し、当社グループが将来に亘って成長を続け、サステナブルな社会の実現への貢献を通じて企業価値向上を実現していくために、当社グループの競争優位の源泉となるコア・コンピタンスに立脚した「目指す方向性（ありたい姿）」を明確にし、グループ一丸となってビジョン実現に取り組むことを目的として「トーセイグループ長期ビジョン2032」を策定しました。

また、長期ビジョン2032の実現に向けた9年間のうちの当初3年間（フェーズ1）として、中期経営計画「Further Evolution 2026」（2023年12月～2026年11月）を策定致しました。

## ○ トーセイグループ長期ビジョンの概要



トーセイグループは、6事業からなる不動産関連事業を通じて、不動産の潜在価値を顕在化する様々なソリューションを提供してまいりました。また、事業特性の異なる複数事業を組み合わせることによりリスクを低減しながら事業領域を広げており、多種多様なアセットを取り扱うことが出来るポートフォリオマネージャーとして不動産投資技術の研鑽を続けております。アセットマネジメントの分野では、世界の不動産投資家に信頼される世界品質でのサービスを提供しており、これらの「不動産ソリューション力」・「ポートフォリオ・マネジメント力」・「グローバル・リーチ力」を当社のコア・コンピタンスとして更に発展させながら、事業成長と長期ビジョン2032の実現に取り組んでまいります。

## 中期経営計画「Further Evolution 2026」

### ○ 大方針および基本方針

以下の大方針および基本方針に基づく各施策の実行によってトーセイグループの競争力を高めるとともに、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

大方針	
<b>サステナブルな社会の実現に貢献できる独自性のある 総合不動産会社として、更なる進化を目指す</b>	
基本方針	
	<p><b>サステナビリティ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 環境・社会課題へのソリューション提供の拡大とサステナビリティ経営の推進</li> <li>▶ グループの将来の成長に向けた施策への投資を拡大</li> <li>▶ 非財務情報開示によるトーセイブランドの確立と浸透</li> </ul>
	<p><b>事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 事業ポートフォリオの進化と成長</li> <li>▶ 6事業のシナジー追求による不動産ソリューション力の強化</li> </ul>
	<p><b>人材・組織</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 多様な社員が個性を活かし力を発揮できる環境の整備</li> <li>▶ 豊富な経験・知識・強いリーダーシップを持ち、企業理念への深い造詣を併せ持つ人材を育成</li> </ul>
	<p><b>DX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ IT・デジタル活用による商品・サービスの差別化、業務効率化を推進</li> </ul>
	<p><b>財務戦略・資本政策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 持続的な成長に向けた資金調達力の強化</li> <li>▶ 資本コストを上回る資本収益性の維持及びBSMマネジメントの継続</li> </ul>

## ○ 目標とする経営指標

		経営指標		
FY2023 実績		中期経営計画3か年		
		FY2024	FY2025	FY2026
売上高	<b>794億円</b>	921億円	1,178億円	<b>1,232億円</b>
税引前 利益	<b>153億円</b>	165億円	177億円	<b>190億円</b>
ROE	<b>13.6%</b>	13.0%	12.7%	<b>12.5%</b>
安定事業 比率	<b>49.2%</b>	<b>45%以上</b>		
自己資本 比率	<b>33.4%</b>	<b>35%程度</b>		
ネット D/Eレシオ	<b>1.31倍</b>	<b>1.4倍程度</b>		
配当性向	<b>30.0%</b>	31.5%	33.0%	<b>35.0%</b>

## ○ 具体的な取り組み

トーセイグループの企業価値の源泉である「不動産ソリューション力」・「ポートフォリオ・マネジメント力」・「グローバル・リーチ力」を強化し、各事業のサービス領域の拡大やグループ間シナジーの最大化によって、既存6事業のポートフォリオの進化と成長を目指します。

不動産再生事業・不動産開発事業では、サステナビリティを意識した環境配慮商品の提供や既存不動産ストックの活用促進、取扱商品領域の拡大等による差別化を図り、トーセイブランドの確立と浸透を目指します。また、仕入における競争力を高めるべく、物件査定効率化に向けた研究やM&Aの活用を促進します。安定事業では、不動産賃貸事業におけるテナント需要に沿った設備仕様の研究、不動産ファンド・コンサルティング事業や不動産管理事業におけるサービス機能強化とバックオフィス業務の効率化、ホテル事業ではトーセイホテルココネの差別化訴求によるブランド浸透と規模拡大に努めます。

また、DX分野では、業務プロセスの効率化を促進するとともに、自社再生物件、開発物件の出口戦略の多様化に向けて、不動産・金融・DXが融合した不動産テックビジネスである不動産クラウドファンディングやセキュリティ・トークン発行、区分マンション販売のデジタルマッチングに取り組み、新たな顧客層へ不動産投資機会を提供してまいります。

成長を支える事業基盤の強化においては、人材育成と多様な社員が個性を活かして力を最大限に発揮できる人事制度・組織体制・職場環境の構築に注力し、社員とのエンゲージメントを深めてまいります。また、財務面・資本配分については、資金調達力を強化し、事業規模および保有資産残高の拡大を下支えするとともに、健全な財務体質を維持しながら資本効率を意識した成長投資の継続と利益還元の上を目指してまいります。

## イニシアチブへの参加

### TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同

当社は2021年11月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入しました。TCFD提言に基づいて気候変動が事業にもたらすリスクと機会を分析し、より一層の情報開示の充実に努めます。



### SDGs（持続可能な開発目標）

国連が定める持続的な開発目標SDGs（Sustainable Development Goals）とトーセイグループESG方針・行動指針との関連を整理しました。当社グループが重視すべき重要課題（マテリアリティ）とSDGsの関連は8ページをご参照ください。



	トーセイグループESG行動指針	SDGsとの関連
E	環境に配慮した事業活動	
S	不動産の価値を高める取り組み	
	保有不動産を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献	
	顧客満足の上向	
	従業員満足の上向	
G	健全な成長を実現する事業活動の推進	
	法令・諸規則の遵守	
	ESG情報の開示	

### SDGs 17の目標

- |                  |                       |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. 貧困をなくそう       | 7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに | 13. 気候変動に具体的な対策を      |
| 2. 飢餓をゼロに        | 8. 働きがいも経済成長も         | 14. 海の豊かさを守ろう         |
| 3. すべての人に健康と福祉を  | 9. 産業と技術革新の基盤をつくろう    | 15. 陸の豊かさを守ろう         |
| 4. 質の高い教育をみんなに   | 10. 人や国の不平等をなくそう      | 16. 平和と公正をすべての人に      |
| 5. ジェンダー平等を実現しよう | 11. 住み続けられるまちづくりを     | 17. パートナーシップで目標を達成しよう |
| 6. 安全な水とトイレを世界中に | 12. つくる責任つかう責任        |                       |

# ● 環境

## ○ 方針・体制

▼ [環境に関する考え方・ビジョン](#)

▼ [環境推進体制](#)

### 環境に関する考え方・ビジョン

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、温室効果ガス排出削減など、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ています。環境への取り組みを強化すべく、2009年4月に「トーセイグループエコ宣言」「エコミッション」を制定し、2022年3月にはそれらを発展させた「トーセイグループ環境ポリシー」を取締役会決議により制定しました。

### ○ トーセイグループ 環境ポリシー

トーセイグループは、環境ポリシーとして以下の5項目を定め、あらゆる企業活動において環境への取り組みを推進します。

#### 1. 低炭素社会の形成に向けた取り組みの推進

省エネルギーに資する施策を積極的に導入し、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量を削減することで、低炭素社会の形成に寄与します。

#### 2. 循環型社会の形成に向けた取り組みの推進

環境汚染の防止およびリデュース・リユース・リサイクルをはじめとする省資源を推進し、水使用量や廃棄物排出量の削減に努め、環境負荷の低減と循環型社会の形成に寄与します。

#### 3. 環境との共生を意識した取り組みの推進

生物多様性に配慮し、自然と調和した都市環境を創出することで、豊かで持続可能な社会の形成に貢献します。

#### 4. 環境法規制の遵守・環境保全意識の向上

環境法令・規則を遵守するとともに、環境教育・啓発活動を実施し、グループ社員の環境保全に対する意識向上を図ります。

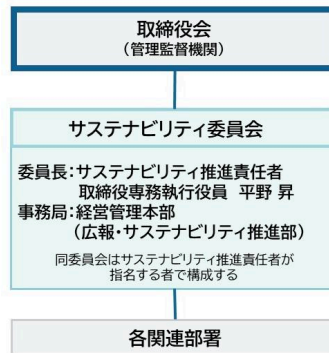
#### 5. 環境コミュニケーションの推進

広く社会に向けて環境への取り組み状況等を開示し、さまざまなステークホルダーとの対話に努めます。

## 環境推進体制

### 〇 サステナビリティ委員会

当社グループは、サステナビリティ委員会を設置し、ESGに関する方針や活動計画の審議、決定などを行っています。同委員会は、執行役員社長が任命するサステナビリティ推進責任者(取締役専務執行役員 平野 昇)を委員長として、そのサステナビリティ推進責任者が指名する者にて構成されています。審議した内容は定期的に取り締役に報告し、取締役による監督・指示のもと、各関連部署と連携することで事業活動に反映しています。環境分野においては、環境法令等への対応、TCFD対応や保有不動産の省エネルギー推進、第三者評価の取得など環境ポリシーに基づくあらゆる施策に関する審議や進捗管理、指示等を行っています。



### 〇 環境マネジメント

当社では保有資産を通じて生じる環境への影響を把握した上で、負の影響を軽減すべく、サステナビリティ委員会の指示、監督のもと、独自のPDCAサイクルを通じた改善に取り組んでいます。

#### 〇 PLAN : 計画

- ・ 保有資産のエネルギー使用量、GHG排出量、水使用量等の把握及び削減目標の策定
- ・ 全館LED改修工事による省エネ化推進計画の策定
- ・ テナント協働の省エネ対策に向けた啓発活動計画の策定

#### 〇 DO : 実行

- ・ 全館LED工事等の高効率設備導入工事の実施
- ・ 再生可能エネルギーの導入
- ・ サステナビリティガイド、テナントアンケート等を通じた省エネ啓発活動、協力依頼

#### 〇 CHECK : 確認

- ・ エネルギーモニタリング、LED改修効果測定
- ・ テナントアンケート集計、PMBM共有

#### 〇 ACTION : 改善

- ・ サステナビリティ委員会にて効果測定検証やテナントアンケート結果等を審議し、改善施策検討
- ・ 次年度改修工事計画、啓発活動計画等に反映

※ ISO14001等のEMSは現在導入しておりません

## 目標・実績

▼ 各種目標

▼ エネルギー使用実績

▼ 廃棄物排出実績

▼ GHG(CO2)排出実績

▼ 水使用実績

▼ 環境関連の違反・罰金等

### ○ 各種目標（2024年度～）

	基準年	対象	目標
GHG(CO2)排出量	2022年度	トーセイグループの Scope1・2	長期目標：2050年度ネットゼロ 中期目標：2030年度までに基準年比50%削減
エネルギー使用量	-	トーセイグループ	エネルギー使用量原単位（原油換算kl/m <sup>3</sup> ）を前年度より1%削減
水使用量	-	トーセイグループ	水使用量原単位（m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ）を前年度より低減
廃棄物排出量	2022年度	トーセイグループの 本社ビル	長期目標：2050年度までに 廃棄物排出量原単位を基準年比15%削減 短期目標：2030年度までに 廃棄物排出量原単位を基準年比5%削減

※トーセイグループ：トーセイ保有固定資産のうち実質的にエネルギー管理権原を有する不動産ポートフォリオ

### ○ 各種目標（2018年度～2023年度まで）

	基準年	対象	目標
GHG(CO2)排出量	2022年度	トーセイグループの Scope1・2	長期目標：2050年度ネットゼロ 中期目標：2030年度までに基準年比50%削減
	2018年度	トーセイ保有の 固定資産	長期目標：2023年度までに 温室効果ガス排出原単位を5%削減 短期目標：温室効果ガス排出原単位を 1年間で1%削減
エネルギー使用量	2018年度	トーセイ保有の 固定資産	長期目標：2023年度までに エネルギー使用量原単位を5%削減 短期目標：エネルギー使用量原単位を 1年間で1%削減
水使用量	2018年度	トーセイ保有の 固定資産	長期目標：2023年度までに 水使用量原単位を2.5%削減 短期目標：水使用量原単位を 1年間で0.5%削減
廃棄物排出量	2018年度	トーセイ本社ビル	長期目標：2023年度までに 廃棄物排出量原単位を2.5%削減 短期目標：廃棄物排出量原単位を 1年間で0.5%削減

## GHG(CO2)排出実績

【対象】 トーセイグループのScope1・2

【目標】 2022年度比、2030年度までに基準年比50%削減、2050年度ネットゼロ

		2022年度 実績 (基準年)	2030年度 目標 (目標年)	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績
GHG(CO2) 排出量 (t-CO2)	Scope1	480✓	-	197	480✓	584✓
	Scope2	3,289✓	-	1,696	3,289✓	2,714✓
	Scope1+ Scope2合計	3,769✓	1,885	1,893	3,769✓	3,297✓
基準年比較削減率 (Scope1+Scope2合計)		-	-50%	-	-	-13%
対象		トーセイグループのScope1・2 (GHGプロトコルに基づく)				
対象範囲の延床面積(m <sup>2</sup> )		61,561	-	49,112	61,561	73,722

- ※ ✓を付したデータは、独立した第三者機関である株式会社サステナビリティ会計事務所の保証を受けています。  
保証報告書：[2023年度](#) / [2022年度](#) ※本レポートをPDFデータとして閲覧いただいた場合に左記のPDFリンクは有効です。
- ※ 2021年度の数値は、2021年10月に連結子会社となったプリンセスグループについて、算入対象外としています。
- ※ 当社グループではCO2以外のGHG(フロンガス等)は極めて微量のため除外し、CO2のみを算定・報告しています。
- ※ GHG排出係数は環境省・経済産業省公表「電気事業者別排出係数」に基づき、対象ビルが使用している電気事業者の排出係数を使用しています。
- ※ 2023年11月30日時点

【対象範囲】 トーセイ保有の固定資産

【目標】 2023年度までにGHG (CO2) 排出量原単位 (kg-CO2/m<sup>2</sup>) を2018年度比、5%削減

		2018年度 実績 (基準年)	2023年度 目標 (目標年)	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績
GHG(CO2) 排出量	総量 (t-CO2)	6,366	-	6,701	8,233	7,264
	排出量原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	90	86	57	59	51
基準年比較削減率(排出量原単位)		-	-5%	-37%	-35%	-43%
対象範囲の延床面積(m <sup>2</sup> )		70,664	-	117,982	140,002	141,306

- ※ 対象範囲はトーセイ保有の固定資産です。なお、データ取得が1年に満たない物件・区分所有物・販売用不動産は除きます。
- ※ 当社グループではCO2以外のGHG(フロンガス等)は極めて微量のため除外し、CO2のみを算定・報告しています。
- ※ GHG排出係数は環境省・経済産業省公表「電気事業者別排出係数」に基づき、対象ビルが使用している電気事業者の排出係数を使用しています。
- ※ 2023年11月30日時点

## ○ エネルギー使用実績

【対象範囲】 トーセイ保有の固定資産

【目標】 2023年度までにエネルギー使用量原単位 (GJ/m<sup>2</sup>) を2018年度比、5%削減

		2018年度 実績 (基準年)	2023年度 目標 (目標年)	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績
エネルギー使用量	総量 (千GJ)	126	-	146	175	177
	使用量原単位 (GJ/m <sup>2</sup> )	1.78	1.69	1.23	1.25	1.26
基準年比較削減率(使用量原単位)		-	-5%	-31%	-30%	-29%
対象範囲の延床面積(m <sup>2</sup> )		70,664	-	117,982	140,002	141,306

※ 対象範囲はトーセイ保有の固定資産です。なお、データ取得が1年に満たない物件・区分所有物・販売用不動産は除きます。

※ 床面積原単位の計算において、入居率は考慮していません。

※ 2023年11月30日時点

## ○ 水使用実績

【対象範囲】 トーセイ保有の固定資産

【目標】 2018年度比、2023年までに水使用量原単位(m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)を2.5%削減

		2018年度 実績 (基準年)	2023年度 目標 (目標年)	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績
取水	総量(m <sup>3</sup> )	87,889	-	83,161	144,712	174,179
	淡水の地表水(m <sup>3</sup> )	0	-	0	0	0
	汽水の地表水/ 海水(m <sup>3</sup> )	0	-	0	0	0
	地下水(m <sup>3</sup> )	0	-	0	0	0
	上水道(m <sup>3</sup> )	87,889	-	83,161	144,712	174,179
	原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.35	1.32	0.74	1.05	1.23
基準年比較削減率(取水量原単位)		-	-2.5%	-45%	-22%	-9%
排水	総量(m <sup>3</sup> )	-	-	79,859	141,218	170,256
	淡水の地表水(m <sup>3</sup> )	-	-	0	0	0
	汽水の地表水/ 海水(m <sup>3</sup> )	-	-	0	0	0

排水	地下水(mi)	-	-	0	0	0
	下水道(mi)	-	-	79,859	141,218	170,256
	排水原単位 (mi/mi)	-	-	0.71	1.03	1.20
対象範囲の延床面積(mi)		65,304	-	112,622	137,499	141,306

※ 当社グループは日本国内の一部三県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)を主たる事業活動地としています。WRI (WorldResource Institute)のAqueduct調査によると、この地域の水に関するリスクは「Low~Low-Medium」に該当し、水ストレスが懸念されている地域において事業活動を展開していないことを確認しております。

※ 排水量は2021年11月期よりモニタリングしています。

※ 対象範囲はトーセイ保有の固定資産です。なお、データ取得が1年に満たない物件・区分所有物・販売用不動産は除きます。

※ 床面積原単位の計算において、入居率は考慮していません。

※ 2023年11月30日時点

## ○ 廃棄物排出実績

【対象範囲】トーセイ本社ビル

【目標】2018年度比、2023年までに廃棄物排出量原単位(kg/mi)を2.5%削減

		2018年度 実績 (基準年)	2023年度 目標 (目標年)	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績
廃棄物量	総量(t)	60	-	100	126	121
	焼却・埋立(t)	22	-	49	87	84
	リサイクル(t)	38	-	51	39	37
	原単位(kg/mi)	13.27	11.13	8.37	8.27	7.95
基準年比較削減率(原単位)		-	-2.5%	-37%	-38%	-40%
対象(トーセイ本社ビル・mi)		4,515	-	11,986	15,249	15,249

※ 廃棄物排出量はトーセイ本社ビル(田町トーセイビル)の排出量を掲載しています。

※ 床面積原単位の計算において、入居率は考慮していません。

※ 2023年11月30日時点

## ○ 環境関連の違反・罰金等

2023年度における環境関連法規制(水関連を含む)の違反や事故等に関する罰則、罰金はありません。

## ○ 気候変動

- ▼ [気候変動問題に対する当社認識](#)
- ▼ [ガバナンス](#)
- ▼ [リスク管理](#)
- ▼ [TCFD提言に基づく情報開示\(PDF\)](#)
- ▼ [TCFD提言への賛同](#)
- ▼ [戦略](#)
- ▼ [指標・目標](#)

### 気候変動問題に対する当社認識

2015年のパリ協定以降、気候変動問題は地球規模の喫緊の課題であり、環境問題への取り組みの必要性は世界各国の共通認識となっています。気候システム全般にわたる最近の変化の規模と、気候システムの多くの側面における現在の状態は、数百年から数千年の間、前例のなかったものとなっています。2021年に公表されたIPCC第6次評価報告書では、人為起源の気候変動は、世界中の全ての地域で、多くの気象や気候の極端現象に既に影響を及ぼしていること、向こう数十年の間に温室効果ガスの排出を大幅に減少しない限り自然災害の激化や頻発化などを引き起こすことが警告されており、21世紀中に世界の平均気温の上昇を産業革命以前に比べて2℃さらには1.5℃未満に抑えることが求められています。世界各国で温室効果ガス排出量の削減に向けた取り組みが進められており、日本においても、日本政府の「2050年カーボンニュートラル宣言」以降、脱炭素社会実現に向けた動きが加速しています。

このような中、トーセイグループは、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらす、当社の経営とビジネスに重大な影響を与える課題であると認識し、自然災害による不動産価値の低下や政府の環境規制強化等により、当社グループの事業活動や戦略、財務計画に大きな影響を与える可能性があると考えています。トーセイは、トーセイグループESG方針・行動指針を定め、現中期経営計画『Further Evolution 2026』においても環境・社会的課題への取り組みを掲げています。引き続き、サステナビリティに配慮したESG経営の実践に努め、企業活動を通じた持続可能な社会の実現および脱炭素社会の形成への貢献を目指してまいります。

### ○ トーセイグループESG方針

トーセイグループは、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ことを存在意義としており、環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

### TCFD提言への賛同

当社は2021年11月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入しました。TCFD提言に基づいて気候変動が事業にもたらすリスクと機会を分析し、より一層の情報開示の充実に努めます。



### ガバナンス

#### ○ 組織体制

トーセイグループは、サステナビリティに配慮したESG経営の実践を推進するため、取締役会の直属組織である「サステナビリティ委員会」を設置しています。サステナビリティ委員会は、「トーセイグループESG方針」及び「ESG行動指針」に基づき、気候変動課題への対応を含めた当社グループの総合的なサステナビリティ向上に向けた取り組み方針の策定、ESG推進に係る年間活動計画の立案、各施策や各部門の活動進捗のモニタリング・助言・指導などの機能を担っています。

サステナビリティ委員会は、執行役員社長が任命するサステナビリティ推進責任者(取締役専務執行役員 平野 昇)を委員長とし、委員はサステナビリティ推進責任者が指名する者で構成されています。原則年6回開催され、その審議・活動進捗・報告事項は取締役会に毎月報告される体制となっています。

なお、サステナビリティ委員会は、「気候変動に関連するリスクマネジメント規則」に基づき、リスク・機会の識別・分類・分析・評価を行い、適応と緩和に係る組織的な施策や対応計画を立案します。取締役会によって承認された施策は、サステナビリティ委員会主導のもと事業戦略等へ連繫され、グループ各社および各社の業務組織へ指示がなされます。

## ○ 取締役会の役割

取締役会は、気候変動に関連するリスクマネジメントに対し最高責任を負い、必要な組織体制を整備するとともに、これを適切に監督し、必要に応じて指示を行います。また、サステナビリティ委員会が立案し取締役会が承認した各施策に関して、取締役会は委員会からの報告に基づき、必要に応じて施策の見直しや推進体制の改善指示などを通じて適切にモニタリングを行い、進捗状況について監督します。なお、ESGを所管する常勤取締役の評価・報酬を決定する項目には、気候変動をはじめとするESG推進目標が設定されています。

気候変動リスクに関する管理・監督機関	取締役会
責任者	気候変動に関連するリスク管理責任者：取締役専務執行役員 平野 昇 ※同責任者は、取締役会で気候変動対応に関連する事項を毎月報告する。
事務局	経営管理本部

## 戦略

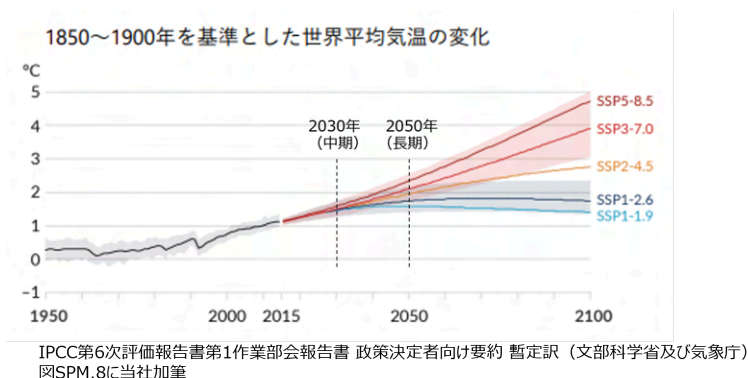
将来にわたる気候変動が当社グループの事業に及ぼし得ると想定される影響を把握し、当該影響を当社の事業戦略に反映するため、国際的な機関等が定める将来的な気候変動シナリオを複数選択し、それぞれの世界像におけるリスク・機会の識別を行いました。シナリオ分析の詳細は以下の通りです。

### ○ 分析対象の設定～シナリオ分析の対象範囲～

今回のシナリオ分析では当社グループの全事業を分析対象としています。保有不動産に係る影響については、気候変動の影響が比較的大きいと考えられるアセットクラスとしてオフィス・商業施設・戸建住宅・共同住宅・ホテル・物流施設を分析対象とし、1戸あたりの影響額が少ない中古区分マンションは分析除外としました。

### ○ 分析時間軸の設定～シナリオ分析の時間軸～

シナリオ分析にあたっては、各シナリオパラメータで想定されている気候変動による影響が中長期に出現するという事実を考慮し、2030年（中期）・2050年（長期）を分析の時間軸としました。



### ○ 前提となるシナリオ

TCFD提言では、不確実な将来における組織の強靱性の検討に、2℃以下シナリオを含む複数のシナリオの使用を推奨しています。当社グループでは以下の2つのシナリオを選択し、検討・分析を行いました。

#### 1. 1.5℃～2℃上昇シナリオ(移行リスク大、物理的リスク小)

脱炭素に向けた規制や政策の強化がされ、気候変動への対策が進捗し、2100年に気温上昇が1.5～2℃程度となるシナリオ。

企業の気候変動対応が強く求められ、未対応の場合は、顧客流出やレピュテーションリスク上昇が発生し移行リスクは高まる一方、気候変動による災害の激甚化や増加が一定程度抑制されるなど、物理的リスクは相対的に低い。

2. 4℃シナリオ(移行リスク小、物理的リスク大)

気候変動対策が十分になされず、産業革命前の水準からの気温上昇が2100年に4℃程度まで上昇するシナリオ。自然災害の激甚化、海面上昇や異常気象の増加が想定されるなど、物理的リスクは高まると想定。

この影響を受け、BCP対応が優れた製品・サービスの競争力は高まるものと思料。一方、政府による規制強化がなされないなど、移行リスクは低くなる。

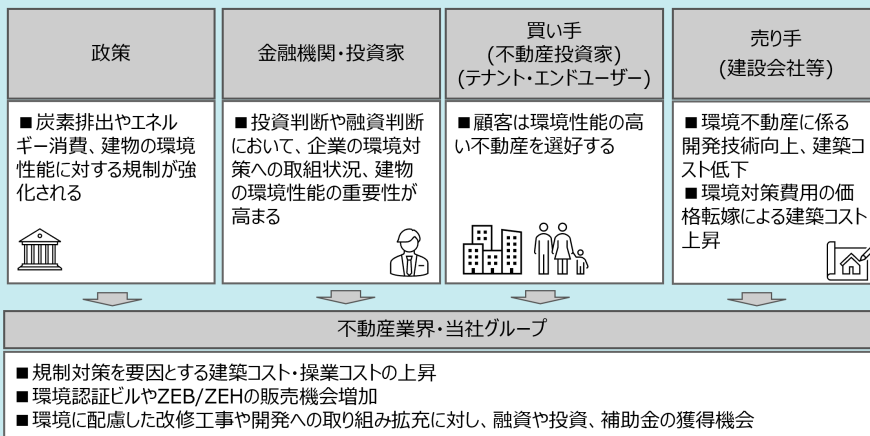
<主に参照したシナリオパラメータ>

	公表機関・組織	1.5~2℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA (国際エネルギー機関)	<ul style="list-style-type: none"> <li>WEO2020; Sustainable Development Scenario (SDS) Net Zero Emissions by 2050 case (NZE2050)</li> <li>WEO2022; Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE2050)</li> <li>ETP2017; Beyond 2℃Scenario (B2DS)</li> </ul>	-
物理的リスク	IPCC (気候変動に関する政府間パネル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>IPCC 第6次報告書; IPCC SSP1-2.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IPCC 第6次報告書; IPCC SSP5-8.5</li> </ul>

各シナリオにおいて想定される世界像

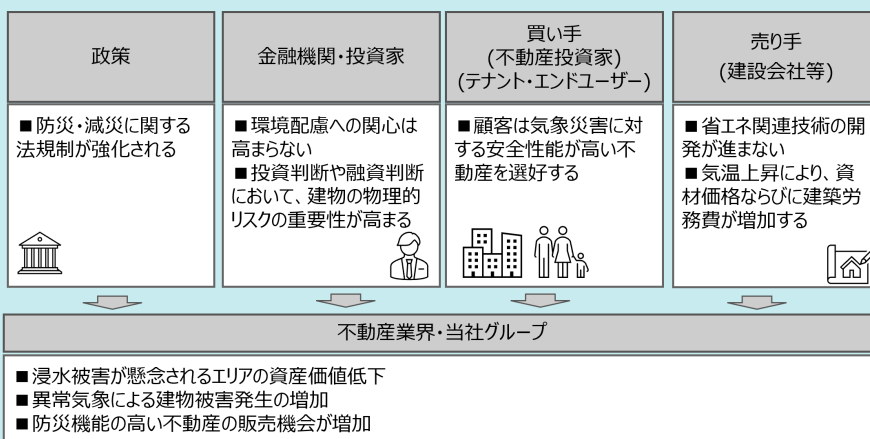
1.5℃～2℃の世界観

法規制等により、企業は脱炭素・低炭素への取り組みが強く求められるが、気候変動による災害の激甚化や増加は一定程度抑制される



4℃の世界観

台風や洪水などの自然災害の激甚化、慢性的な気温上昇による海面上昇や資材価格上昇



## シナリオ分析に基づくリスク・機会の特定、及び財務的影響度の評価

TCFD提言で分類された2つの気候関連リスク及び機会（移行リスク及び機会、物理的リスク及び機会）に基づき、前述した2つのシナリオごとに、当社事業において影響度が大きいと想定される主要なリスク及び機会を特定しました。また、識別したリスク・機会について、国際機関等が公表しているパラメータを用い、財務的影響度を評価しました。なお、当社グループへの影響度は東証の適時開示の重要性基準を目安とし、定性的な判断を加味して4段階評価（大・中・小・極小）としております。詳細は以下の通りです。

### 移行リスク・機会

分類	項目・内容	時間軸	財務的影響	
			1.5～2℃シナリオ	4℃シナリオ
規制/政策	<b>炭素税導入</b> <リスク> <ul style="list-style-type: none"> <li>炭素税や炭素価格が導入され、GHG排出量に比例して操業コストが上昇する</li> <li>資材価格への転嫁により建築コストが上昇する</li> </ul>	中期～長期	小	極小
	<b>GHG排出規制の強化</b> <リスク> <ul style="list-style-type: none"> <li>規制強化により、新築するオフィスやマンション、戸建住宅においてZEH(M)/ZEBの義務化が進み、開発コストが増加する</li> <li>規制強化により、既存ビルの脱炭素対応(ZEB Readyレベルへの改修)が義務化され、改修コストが増加する</li> </ul> <機会> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZEB化対応技術の普及により工事単価が低減されることが想定され、ZEB化対応によるコスト増を緩和できる可能性がある</li> <li>建物の脱炭素対策を積極的に進めることで、商品の競争力が高まる</li> </ul>	中期～長期	中	極小
評判	<b>投資家・金融機関の行動変化</b> <リスク> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境対策に消極的な企業に対する貸出金利の引上げ等により、金利負担が増加する</li> </ul> <機会> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な環境対策の推進により、企業評価・信用が向上し、融資枠拡大や優遇金利獲得が期待できる</li> <li>環境仕様不動産の流動性が向上し、販売機会が増加する</li> </ul>	中期～長期	小	極小

※財務的影響は、2023年5月時点で取得できる社内データに基づき計算

### 分析結果及び当社グループのレジリエンス

移行リスクによって当社グループが受ける財務的影響は、特に「中期～長期」の時間軸で、脱炭素社会（1.5～2℃シナリオ）への移行に伴う社会変容、具体的には、政府の各種規制強化（炭素税導入やZEH/ZEB水準の義務化など）や、投資家・金融機関の行動変化・選好変化により、具現化するという結果となりました。当社グループは、本社ビルや自社運営ホテルの電力を再生可能エネルギー由来の電力へ切り替えていくほか、社内の省資源、省エネルギーに向けた取り組みの推進により、自社グループのGHG排出量削減を進めてまいります。また、環境に配慮した商品開発の推進、環境仕様不動産への建物改修、環境不動産認証の取得などを計画的に進めていくことにより、リスクの最小化・機会の最大化を目指してまいります。

## ○ 物理的リスク・機会

分類	項目・内容	時間軸	財務的影響	
			1.5℃～2℃シナリオ	4℃シナリオ
急性	<b>異常気象の激甚化</b> <リスク> ・洪水による浸水リスクが高いエリアに立地する物件は、投資家のリスクプレミアム上昇により価格評価（資産価値）が低下する ・洪水被害の発生により、修繕コストが増加する <機会> ・建物のBCP対策の強化により、リスクが最小化し、商品の市場競争力が高まる	短期～中期	極小	中
慢性	<b>海面上昇</b> <リスク> ・海面上昇により、慢性的に既存ビルが浸水・水没する	中期～長期	極小	極小
	<b>サプライチェーンの混乱</b> <リスク> ・異常気象の増加によるサプライチェーンの混乱や石油依存による資材価格高騰により、建築コストが上昇する	中期～長期	極小	中

※財務的影響は、2023年5月時点で取得できる社内データに基づき計算

## ■ 分析結果及び当社グループのレジリエンス

物理的リスクによって当社グループが受ける財務的影響は、特に「中期～長期」の時間軸で、気候変動対策が十分になされない社会（4℃シナリオ）における異常気象の激甚化等により具現化するという結果となりました。当社グループは、物件の仕入時に浸水被害リスクを含めた総合的な観点で投資判断を行うほか、定期的にハザードマップで保有ポートフォリオの浸水リスク状況を確認し、ポートフォリオの見直しや保険加入、対策工事等による物件のBCP対策を適切に講じることにより、リスクの最小化・機会の最大化を目指してまいります。

## ○ シナリオ分析結果を踏まえた当社の戦略・対応策

前述のシナリオ分析結果を鑑み、リスクを最小化し機会を最大化するべく、当社グループは以下のような対応策を経営戦略および財務計画に織り込み、推進・検討してまいります。

## ○ 再生可能エネルギーの活用

保有ビルのCO2排出量削減に向けて、省エネルギー改修工事に加え、再生可能エネルギーの使用（※）に取り組んでいます。

トーセイの本社ビルである田町トーセイビルやトーセイホテル築地銀座プレミアにおいて再生可能エネルギー電力を導入しているほか、当社の再生事業における再生可能エネルギー活用として、T's eco川崎においてバリューアップ工事の一環として太陽光パネル及び蓄電池を搭載し、共用部の一部電力を賄う等エネルギーの地産地消にも取り組んでいます。

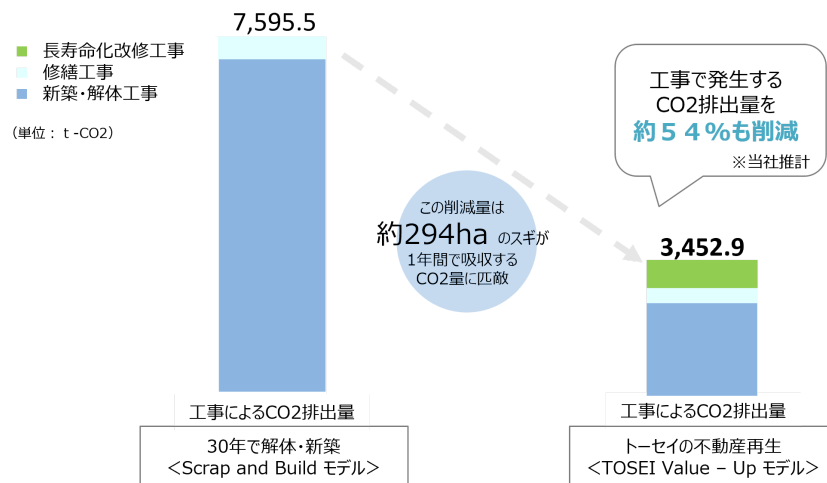
※再生可能エネルギー由来の電力には、再生可能エネルギーに分類される非化石証書の活用を含みます。



T's eco川崎 太陽光パネル

## ○ 不動産再生ビジネスによるCO2排出量削減

当社グループの主力事業である「不動産再生」は、既存不動産を活かすことで資源の保全につながり、CO2排出量削減にも貢献しています。例えば、既存建物を建て替えずに100年活用することで、Scrap and Buildモデルと比較してTOSEI Value - Upモデルは工事で発生するCO2排出量を約54%も削減できます。（当社試算による）



### 前提条件

新築したオフィスビル（延床面積10,000㎡、鉄骨鉄筋コンクリート造）を100年間(\*1)維持することを想定

〈TOSEI Value - Up モデル〉

10年ごとに修繕工事（計8回）、30~40年に1回 長寿命化工事（計2回）実施

長寿命化工事とは、空調や水回り、エレベーターの整備、節水トイレ設置等を想定した大規模修繕工事

〈Scrap and Build モデル〉

10年ごとに修繕工事（計9回）、30~40年に1回 既存建物を解体し、同様の建物を新築（計2回）

(\*1) 100年間までの躯体延命にあたっては、躯体の中性化診断とその処置が対応できているものとする

また、中性化診断とその処置に係る工事のCO2排出量は考慮していない

## ○ 持続する価値の創造 ～3つのValue Up Code～

新築およびバリューアップの商品企画時には、物件の特性に合わせて環境配慮型設備の採用を検討し、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積極的に導入しています。

特に中古不動産を取得後にバリューアップを行う際は、「WELL BEING（洗練&快適）」、「ECO FRIENDLY（エコロジー&リサイクル）」、「RESILIENCE（安心&安全）」からなる「3つのValue Up Code」を踏まえ、持続可能な省エネ、省コスト、省資源につながる設備仕様の採用を検討しています。

## ○ 不動産ファンド・コンサルティング事業におけるGHG排出量削減への取り組み

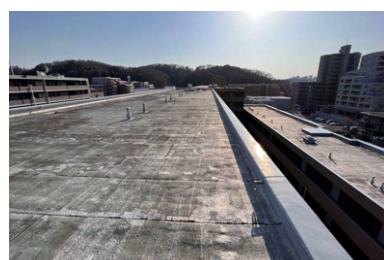
不動産ファンド・コンサルティング事業では、アセットマネジメント業務を通じて、不動産私募ファンドやREITが保有する建物の省エネ改修や環境不動産認証の取得、GHG排出量削減に向けた取り組みを推進しています。

2023年11月期は、トーセイ・アセット・アドバイザーズが国内機関投資家と協働し、省エネ改修により建物1棟全体におけるGHG排出量の削減を目指す

「Green xValue Up レジファンド」（以下、本ファンド）を立ち上げました。本ファンドは、中古の賃貸マンションを長期的に保有し、共用部及び、空室になった住戸から順次省エネ改修を施し、建物1棟全体のGHG排出量について、従前からの大幅な削減を目指して運用を行います。改修工事はトーセイがコンストラクションマネージャーとして、環境負荷軽減に焦点をあてたバリューアップを行い、脱炭素社会の実現に寄与する賃貸マンションとして再生します。具体的には、共用部は照明のLED化や人感センサーの導入のほか、屋上への太陽光発電設備の導入および高反射塗料の塗布等を予定しています。また、専有部では照明やエアコンなどを節電型に変更し、使用エネルギーの見える化および最適化を可能とするHEMS（Home Energy Management System）を導入しています。



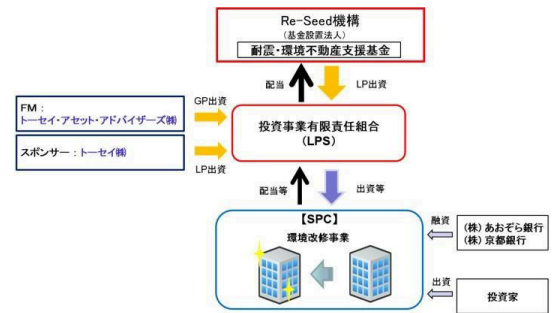
対象物件外観



太陽光発電設備導入予定の屋上

## ○ 耐震・環境不動産形成促進事業に参画

トーセイ・アセット・アドバイザーズは、2013年に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において、一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）が運営する第1号案件のファンド・マネージャーに選定されました。さらに、2014年、2017年にも、新ファンドを組成しました。



第3号案件のスキーム図

## ○ 脱炭素・低炭素物件の開発

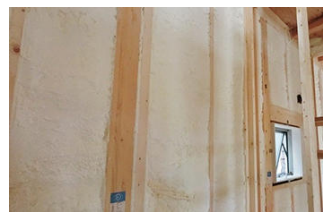
当社グループは、ZEH（ネットゼロエネルギーハウス）基準を満たす住宅の開発に取り組んでおり、2023年11月期はZEHおよび長期優良住宅を12棟供給しました。太陽光発電や省エネ・節水設備、IOTをはじめとする最先端の住宅設備・システムを導入した商品開発を行っています。今後もこれらの取り組みを継続し、高い省エネ性能と快適性を兼ね備えた居住環境を提供してまいります。



ZEH施工例



太陽光発電システム



高性能断熱材



エネルギー計測器

## ○ 主な環境配慮型設備導入実績

当社グループの開発物件では、下記の通り、温室効果ガス削減や省エネルギーに資する設備・資材を積極的に採用しています。

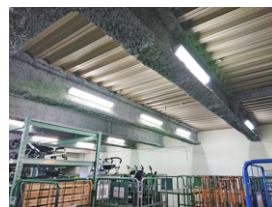
- 省エネ型給湯器（エコジョーズ・エネファーム）
- 高断熱設計（断熱等性能等級4相当）
- 雨水利用設備（雨水タンク、保水性インターロッキング）
- 屋上緑化・屋上菜園・庭園
- 複層ガラス
- 高断熱サッシ
- 節水型水栓、節水トイレ
- 電気自動車充電設備
- LED照明、人感センサー照明
- 太陽光発電システム
- リサイクル素材

## ○ 中古オフィスの全館LED工事の推進

当社グループは、保有する固定資産へのLED照明の導入を推進しています。これまでに、中古オフィスおよび中古物流倉庫11物件において全館LED照明導入の工事を実施し、平均約20～30%電気使用量を削減しました。電気使用量とコストの削減のほか、照度の改善やメンテナンスの手間も省けることから、テナント満足度向上も期待されます。



新橋フロンティアビル



新田一丁目倉庫



虎ノ門トーセイビル



四谷トーセイビル



小石川トーセイビル



成増トーセイビル

## ○ テナントと協働した省エネルギーの推進

当社グループは保有物件の省エネルギー推進のため、テナントに入居されるテナントと協働してさまざまな省エネ推進に取り組んでいます。

### ○ テナントアンケート

当社が保有するビル（固定資産）に入居する全テナントに対し、ビルの管理運営体制や設備等に関するアンケートを毎年実施し、ニーズの把握に努め、固定資産の管理を担うトーセイ・コミュニティのサステナビリティ委員会及びトーセイのサステナビリティ委員会においてアンケート結果を確認の上、必要な対応策を講じ、テナント満足の上に取り組んでいます。

### ○ グリーンリース契約

全館LED工事を実施したビルのテナントに対して、省エネ設備導入による節電メリットをオーナー、テナント双方にて享受するグリーンリース料の設定のほか、物件の環境パフォーマンス向上の資する様々な省エネ活動にオーナーと協働して取り組む意向を定めるグリーンリース契約を締結しています。2023年11月期末時点で新田倉庫、淡路町トーセイビル等をはじめとする8物件でグリーンリース契約を実施しています。

### ○ 省エネ啓発活動

省エネルギー活動のポイント等を示したサステナビリティ・ガイドの配布、省エネ・省資源、ごみの分別、階段利用の促進等を啓発するポスター掲示などを通じて、ビル利用者の省エネ意識向上とエネルギー使用量の抑制に努めています。



省エネ推進ポスター



サステナビリティ・ガイド

### ○ 環境不動産認証取得の推進

当社グループは全館LED照明導入などをはじめとする省エネルギー改修を推進しています。また、「BELS」や「DBJ Green Building認証」など、不動産の環境性能や社会性を評価する外部認証の取得を推進し、保有資産の価値向上、テナントリーシングに活用しています。

### ○ 社内の省資源、省エネルギーに向けた取り組み

社内のITインフラを整備することで、会議資料や決裁書等のペーパーレス化が進んでいます。その他、エアコンに頼らず、扇風機やハロゲンヒーターも併用するなど、地道な活動を継続しています。また、節水トイレや人感センサー照明など、省資源、省エネにつながる設備も積極的に導入しています。省資源、省エネの推進については、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。

## リスク管理

### ○ 気候関連リスクと機会を識別・評価するプロセス

気候変動に関連するリスクマネジメントを主管するサステナビリティ委員会は、グループ横断的なサーベイランスを年に1度定期的実施し、その結果に基づいて気候関連リスク・機会を特定します。洗い出された気候関連リスク・機会は、国際的な機関等が定める将来的な気候変動に関する複数の想定（シナリオ）のもと、「発生可能性」と発生した場合の「影響度」の2つの尺度で評価され、分析結果は実施の都度、取締役会に報告されます。なお、当該分析における気候関連リスク・機会は以下の定義に基づきます。

#### 1. 移行リスク

低炭素社会へ移行することに伴うリスクであり、気候変動に対処するための政策や法令による規制のほか、技術開発や市場動向、市場における評価等の変化によってもたらされるリスク

(i) 現在の規制（政策・法律）	気候変動の悪影響に関連する行動を規制しようとする政策の変容に関するリスク
(ii) 新たな規制（政策・法律）	気候変動への適応を促進することを目指す政策の変容に関するリスク
(iii) 技術	気候変動に関連し当社グループの各事業に関係する材やサービスの供給者において変化や進化が想定される技術面でのリスク
(iv) 訴訟	気候変動に関連して、当社グループによるリスク対応に起因して訴訟を提起されるリスク
(v) 市場	気候変動に関連して、低炭素・脱炭素に社会が移行することに伴って、当社グループ各社の事業に関係する市場が変化することによるリスク
(vi) 評判	評判気候変動に関連して、当社グループに関係する顧客、投資家、各種の供給者、地域、行政などからの評判が変化するリスク

#### 2. 物理的リスク

気候変動によってもたらされる災害等による急性的または慢性的な被害にさらされるリスク

#### 3. 機会

(i) 資源効率	当社グループ各社の事業活動上の資源効率の改善に関連する機会
(ii) エネルギー源	当社グループ各社の事業活動に必要なエネルギーを低炭素エネルギー源にシフトすることによる機会
(iii) 製品およびサービス	当社グループ各社の製品やサービスの低炭素化や気候適応によって生じる機会
(iv) 市場	当社グループ各社が低炭素経済への移行に伴って新たな市場への進出等を果たしうる機会
(v) 対応力（レジリエンス）	当社グループ各社が気候変動に対応するための多様な適応能力を高めることによって生じる機会

### ○ 気候関連リスクと機会を管理するプロセス

特定されたリスク・機会のうち、トーセイグループが組織的に対応すべき項目について、サステナビリティ委員会は項目ごとに対応計画を策定し、取締役会がこれを承認します。なお、対応計画は、リスクマネジメントの基本的な枠組みである「回避」「受容」「低減」「移転」の考えに基づき策定されます。承認されたリスクの対応計画の実行については、取締役会の監督のもと、サステナビリティ委員会の指示に基づいてトーセイおよびグループ各社の各業務執行体制において実行されます。また、サステナビリティ委員会は、グループ各社および各社の業務組織への指示等を通じて、事業戦略等への連繫を主導します。

### ○ 全社リスク管理への統合状況

トーセイグループの一元的かつ横断的なリスク管理は、取締役会直属のリスク・コンプライアンス委員会が担い、グループのリスク管理に関する基本的事項の実践やリスク顕在化に伴う経営危機発生時の対応、グループの事業を取り巻く様々なリスクを統括管理しています。全社リスクの中で特に重要性が高く、TCFDの提言による枠組みに基づき管理すべき「気候変動リスク及び機会」については、取締役会の監督の下、サステナビリティ委員会が主管します。リスク・コンプライアンス委員会はサステナビリティ委員会による各種施策上の要請に応じて、その実践を補佐、支援することで、全社リスクの統合的な管理をしています。

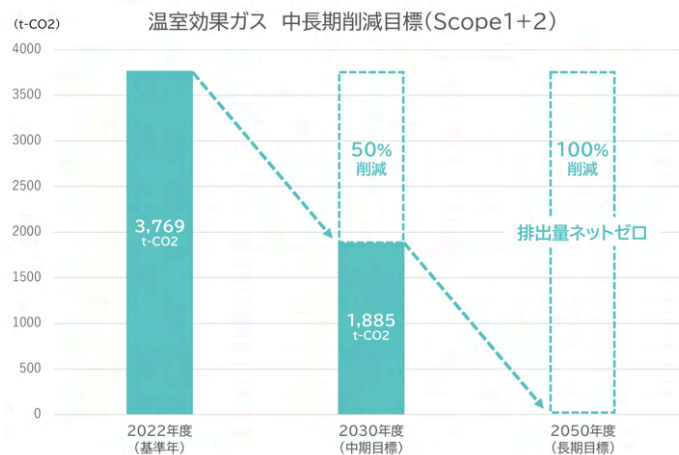
## 指標・目標

### 温室効果ガス（GHG）削減目標の開示項目

トーセイグループは、世界全体の1.5℃未満目標達成のため、Scope1・2における2050年度温室効果ガス排出量ネットゼロを掲げています。また、中期的な削減目標として、2022年度を基準年として、以下のように削減を進めてまいります。

<b>基準年</b>	2022年度（2021年12月～2022年11月）
<b>削減対象※</b>	Scope1：燃料の燃焼等、事業者自らによる温室効果ガス直接排出 Scope2：電気・熱・蒸気使用に伴う温室効果ガスの間接排出
<b>目標年・削減割合</b>	長期目標：2050年度ネットゼロ 中期目標：2030年度までに基準年比50%削減

※ 当社グループから排出される温室効果ガスは、営業所・自社運営ホテルにおいて使用する都市ガス及び社用車等で使用するガソリンの使用によって当社から直接排出される温室効果ガス（Scope1）と、本社・営業所・自社運営ホテルの電気使用、本社の地域熱使用に伴って間接的に排出する温室効果ガス（Scope2）で構成されております。



### 温室効果ガス（GHG）排出量実績

	単位	2020年度	2021年度	2022年度 (基準年)	2023年度
Scope1 (直接排出)	t-Co2	135	197	480✓	584✓
Scope2 (エネルギー起源の間接排出)	t-Co2	1,318	1,696	3,289✓	2,714✓
合算 (Scope1 + 2)	t-Co2	1,453	1,893	3,769✓	3,297✓
対象範囲の 延床面積	m <sup>2</sup>	29,345	49,112	61,561	73,722

- ※ ✓を付したデータは、独立した第三者機関である株式会社サステナビリティ会計事務所の保証を受けています。  
保証報告書：[2023年度 / 2022年度](#) ※本レポートをPDFデータとして閲覧いただいた場合に左記のPDFリンクは有効です。
- ※ 上記の温室効果ガスは、GHGプロトコルの支配力基準に基づき、トーセイグループのすべての国内連結子会社の事業活動に伴い排出される総排出量です。
- ※ 2020年度の数値は、一部推計を含みます。
- ※ 2021年度の数値は、2021年10月に連結子会社となったプリンセスグループについて、算入対象外としています。
- ※ 当社グループではCO<sub>2</sub>以外のGHG(フロンガス等)は極めて微量のため除外し、CO<sub>2</sub>のみを算定・報告しています。
- ※ GHG排出係数は環境省・経済産業省公表「電気事業者別排出係数」に基づき、対象ビルが使用している電気事業者の排出係数を使用しています。
- ※ 2023年11月30日時点

## TCFD提言に基づく情報開示(2022年9月28日発表)

TCFD提言に基づき、気候変動のリスク・機会に関するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標について情報開示を行いました。今後も気候変動問題への対応を推進するとともに、更なる情報拡充に努めてまいります。

[> TCFD提言に基づく情報開示 \(PDF : 1,732KB\)](#) 

※2022年9月28日以降の進捗は「気候変動」ページにて随時報告しています。

※本レポートをPDFデータとして閲覧いただいた場合に上記のPDFリンクは有効です。

## ○ 生物多様性

▼ [生物多様性に関する考え方](#)

▼ [都市の緑を守る取り組み](#)

▼ [生態系を守る取り組み](#)

### 生物多様性に関する考え方

当社グループの環境ポリシーに基づき、生物多様性に配慮し、自然環境の保全や緑化に取り組むことで、自然と調和した都市環境の創出に努めます。また地域のボランティア活動にも積極的に参加し、生物多様性保全に対する社員の意識向上を図ります。

### 都市の緑を守る取り組み

#### ○ 事業を通じた取り組み

##### ○ 緑化の推進

景観向上や環境負荷軽減のため、中古不動産や開発物件の緑化に取り組んでいます。具体的には、オフィスビルの屋上や壁面、分譲マンションや戸建住宅の敷地内に植栽を施し、緑あふれる空間を創出しています。なお当社では屋上緑化にも力を入れており、これまでに緑化した面積は、2022年11月末時点で累計3,927㎡となりました。開発中の商業施設やホテルにも導入していく予定です。



THEパームス調布マノアガーデン



THEパームス相模原パークプライティア



トーセイホテル ココネ上野御徒町

##### ○ 植物との共生

当社が再生を手掛けた賃貸マンション「T's garden西寺尾」では、中庭など敷地内に多様な植栽を施し、高木には樹種が分かるQRコードを取り付けています。暮らしの中で植物とふれあい、四季折々の変化を楽しむことができます。



樹種が分かるQRコード

#### ○ 本社周辺における取り組み

##### ○ 本社周辺緑地

田町トーセイビルは、築30年となる既存ビルを改修した上で、2021年より本社ビルとしてトーセイグループが入居しています。総合設計によりビル周辺にはゆとりある公開空地および緑地が設けられ、1,300㎡を超える空地の3割以上を緑化し、高木、中木、低木と地被類を多種多様に織り交ぜ、四季折々の変化を楽しめます。ビルの前を流れる運河沿いには野鳥が訪れるなど、都心にありながら豊かな自然を享受できる環境となっています。また、本社ビル5Fと13Fには中庭を設置し、日本庭園を再現した中庭には池を設えて鯉を飼育しているほか、庭の中木は野鳥の止まり木となり鳥のさえずりが聞こえるなど、ビル内においても緑化や生物多様性に配慮しています。



公開空地



5F中庭

2021年3月まで本社ビルとして利用していた虎ノ門トーセイビルの屋上では、ヒートアイランド現象の緩和に加え、社員の環境に対する意識の向上・グループコミュニケーションの活性化を目指し、屋上菜園を運営していました。季節に合わせた花や野菜を栽培して、“収穫祭”を開催するなど、社員参加型のイベントを通して、従業員の環境意識向上を図りました。



苗植えの様子

### ○ 地域清掃活動『港区アドプト・プログラム』への参加

2022年10月より「港区アドプト・プログラム」に参加、地域清掃活動に取り組んでいます。「港区アドプト・プログラム」は、港区と港区に在住・在勤・在学する団体等が協定を結び、協働して道路・公園等の維持管理を行うものです。原則月1回、当社グループ社員が本社周辺の道路や公園のごみ拾い・雑草抜きなどを行っています。当社グループはこの活動を通じて、本社ビルが所在する港区の環境保全・美化に貢献してまいります。



清掃活動の様子

▼活動実績データは62ページをご覧ください

## ○ 社会貢献活動

### ○ 植樹活動

当社は2009年から2015年まで7年連続で、東京都主催の「海の森」植樹イベントにボランティアとして参加しました。「海の森」とは、東京湾に浮かぶゴミと建設発生土で埋め立てられた中央防波堤内側埋立地に苗木を植え、美しい森に生まれ変わらせる取り組みで、2021年に開催された東京オリンピック・パラリンピックの競技会場を作るための東京都のプロジェクトです。「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おり、東京オリンピック・パラリンピックでは、ポートやカヌー競技の会場として使用されました。



2015年度「海の森」植樹イベント

### ○ 緑の募金

東京都の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する募金で、当社は2007年から毎年継続して寄付を実施しています。

## 生態系を守る取り組み

### ○ 海岸の清掃ボランティア活動

当社は2009年より清掃ボランティア活動に参加しています。2023年は、葛西海浜公園における漂着ゴミの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』に当社グループの社員とその家族46名が参加しました。葛西海浜公園は東京都内で身近に生物多様性を感じることができる貴重なエリアで、2018年にはラムサール条約にも登録されている一方、旧江戸川と荒川からの漂着ゴミに長年悩まされています。同イベントでは、漂着ゴミ発生の原因調査に役立てるため、収集したゴミの種類や量の集計も行いました。この活動を通じて、環境的・社会的課題であるゴミ削減や生態系保全に関する社員の意識向上を目指しています。



プラスチックごみ



清掃中の様子



参加者と回収した漂着ごみ

## 🔗 開発物件における取り組み

当社ではマンションや戸建住宅の街づくりにおいて、植栽の充実に取り組んでいます。樹種の選定においては四季折々の変化を楽しむことができるよう工夫を施し、果樹を含む実のなる木を織り交ぜることで、生物多様性にも配慮しています。また、周辺の自然環境との調和も重視しており、戸建住宅「THEパームスコートひばりが丘」では、隣接する「西東京いこいの森公園」との緑のネットワークを形成する豊かな植栽を施し、地域の生態系保全にも貢献しています。そのほか、分譲マンション「THEパームス祐天寺マスタープレイス」では、敷地内広場に既存樹を移植することで、土地の緑を損なうことなく周辺の自然と調和する街並みを創出しています。



THEパームス祐天寺マスタープレイス

## 環境汚染・資源

▼ [環境汚染・資源保全に関する考え方](#)

▼ [廃棄物に関する取り組み](#)

▼ [汚染に関する取り組み](#)

▼ [資源に関する取り組み](#)

### 環境汚染・資源保全に関する考え方

トーセイグループは、環境汚染に関する関係法令の遵守ならびに適切な対策を講じることはもとより、「トーセイグループ 環境ポリシー」において、環境汚染の防止に努め、リデュース・リユース・リサイクルをはじめとする省資源を推進し、環境負荷の軽減と循環型社会の形成に向けた取り組みを推進する旨を定めています。

### 汚染に関する取り組み

#### リスクマネジメント

土地や建物の取得を検討する際は、物件購入デュー・デリジェンスフローとして「不動産購入チェックシート」の記入及び審査をすべての案件において実施しています。取得対象不動産の地歴調査を行い、必要に応じて土壌汚染調査を行っているほか、当該不動産の築年数や構造等によりアスベスト調査をはじめとする有害物質の有無の検証等を行い、汚染に対するリスクマネジメントを講じています。

#### 土壌汚染対策

物件購入デュー・デリジェンスとして、地歴調査の結果に応じてさらなる汚染状況の調査を行います。その結果、有害物質による汚染を確認した場合は、土壌汚染対策法に基づく指定汚染土壌処理業者による適切な土壌改良及び拡散防止措置を講じた上で開発行為を行っています。

#### 有害物質処理

既存不動産を取得し、改修・解体工事を行う際には、アスベスト調査をはじめ関連法令の遵守のため解体、工事業者との事前確認を十分に行い、アスベストやフロン等の有害物質飛散を防止する適切な対策を講じた上で、工事を実施しています。保有ビル等にて特別管理産業廃棄物の処理及び管理等が必要となった場合は、法令に則り適切な処理を行います。また開発においては、シックハウス症候群の原因物質であるホルムアルデヒドの放散量が少ないJIS・JAS規格の基準を満たす建材を使用し、安心・安全な住まいの提供に努めています。

		2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
特別管理産業廃棄物	PCB廃棄物(t)	0.76	0	0	0

※対象範囲：トーセイ株式会社

#### ばい煙測定の実施

当社グループでは、大気汚染防止法上の環境基準遵守のため、法令により管理対象となる設備において、定期的なばい煙測定を実施し、排出基準を満たすことを確認した上で、該当設備の稼働を行っています。

排出物質	単位	2021年度	2022年度	2023年度
窒素酸化物 (NOX)	g/m <sup>3</sup>	0.086	0.100	0.101

※対象範囲：トーセイ株式会社

## 廃棄物に関する取り組み

### ○ 廃棄物削減目標・実績

廃棄物削減に関し、以下の削減目標を設定しています。

#### ○ 目標（2024年度～）

廃棄物排出量削減目標	
長期目標	2050年度までに廃棄物排出量原単位を2022年度比15%削減
短期目標	2030年度までに廃棄物排出量原単位を2022年度比5%削減
対象物件	トーセイグループの本社ビル

#### ○ 目標（2018年度～2023年度まで）

廃棄物排出量削減目標	
長期目標	廃棄物量原単位を5年間で2.5%削減
短期目標	廃棄物量原単位を1年間で0.5%削減
対象物件	当社保有の固定資産（※）

※ 対象はトーセイ本社ビル

▼実績データは17ページをご覧ください

### ○ ゴミの削減・分別・リサイクル

#### ○ NPO法人エコキャップ推進協会を通じたペットボトルキャップの収集・寄付活動

当社グループは、NPO法人エコキャップ推進協会と協働し、エコキャップ運動に参加しています。田町トーセイビルで使い終わったペットボトルキャップを回収・寄付することで、再生プラスチック原料へのリサイクルやCO2排出量の削減、医療支援、障がい者・高齢者の雇用促進等、様々な側面から社会貢献を推進します。2023年度は、74.10kgのペットボトルキャップを回収・寄付しました。

#### ○ テナントコミュニケーションを通じた取り組み

当社が保有する物件に入居するテナントの皆さまに対し、ビルの管理運営体制や設備等に関するアンケートを定期的に行い、ニーズの把握に努めています。ゴミの削減や分別、リサイクルについては、分別、リサイクルへの協力を促すポスターの掲示、分別用ゴミ箱の設置やゴミ置き場にゴミの捨て方、分別方法、リサイクルに関する案内を掲示するなどの取り組みを行っています。



テナント啓発ポスター

## 資源に関する取り組み

### 水資源保全

水資源保全への取り組みを推進するにあたり、以下の削減目標を設定しています。

#### 目標（2024年度～）

##### 水使用量削減目標

トーセイグループの水使用量原単位（ $\text{m}^3/\text{m}^2$ ）を前年度より低減

※トーセイグループ：トーセイ保有固定資産のうち実質的にエネルギー管理権原を有する不動産ポートフォリオ

#### 目標（2018年度～2023年度まで）

##### 水使用量削減目標

長期目標	水使用量原単位を5年間で2.5%削減
短期目標	水使用量原単位を1年間で0.5%削減
対象物件	当社保有の固定資産

▼実績データは16ページをご覧ください

#### 保有物件における節水工事の実施

当社グループでは、水資源保全のため、保有固定資産のトイレ等の水回り設備について節水工事を推進しています。これまで、淡路町トーセイビル・四谷トーセイビル・成増トーセイビルにおいて節水改修工事を実施しました。



淡路町トーセイビル



四谷トーセイビル



成増トーセイビル

#### 水ストレス地域における事業活動

当社グループは日本国内の都三県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)を主たる事業活動地としています。WRI (WorldResource Institute)のAqueduct調査によると、この地域の水に関するリスクは「Low~Low-Medium」に該当し、水ストレスが懸念されている地域において事業活動を展開していないことを確認しております。

#### 環境関連法規制の違反・罰金等

2023年度における環境関連法規制（水関連を含む）の違反や事故等に関する罰則、罰金はありません。

### 不動産再生事業を通じた取り組み

当社の不動産再生事業では、既存の建物を活かしてバリューアップを行うため、建て替える場合と比べて環境への負荷が少なく、資源の保全につながります。多種多様な既存物件の個性を活かし、さらに魅力を高めるため、「Well-being(洗練&快適)」「Eco Friendly(エコロジー&リサイクル)」「Resilience(安心&安全)」を重要な指針として再生メニューを検討し、オーナー様、テナント様にとって最適な価値を提供しています。

## ○ 遊休社宅活用

近年、企業における資産の見直しなどにより社宅が廃止され空き家になるケースが増えており、都市の空き家問題を一層深刻化させる一因となっています。当社では、使われなくなった社宅を購入し、バリューアップを実施することで、既存の建物を有効活用しながら新たな賃貸住宅としてマーケットに供給する取り組みを行っています。

### ■ 事例①：防音性能の向上（T-Rhythmic SOKA）

社員寮として建設され、空き家となっていた当物件。ワンルーム住戸すべてに防音工事を実施したほか、演奏会ができるラウンジやトランクルームも新設し、音楽愛好者向けの賃貸マンションへと再生させました。



演奏会ができるラウンジ

### ■ 事例②：共用施設の新設（T's garden北柏）

ファミリー向け社宅として開発された大型物件でしたが、スタディールーム、キッズルーム、パーティールームの3つの共用施設を新設し、分譲マンション並みに共用部が充実した賃貸マンションへと生まれ変わりました。



広々としたキッズルーム

### ■ 事例③：シェアハウスへのリニューアル（ARDEN藤が丘）

旧社員寮を大規模改修し、シェアハウスとして再生させました。不要になった共同浴室をラウンジに、給湯室をシャワールームにリニューアルするなど、既存のスペースを有効活用しています。



交流の場となるラウンジ

### ■ 事例④：防災や緑の保全強化（T's garden西寺尾）

空き家となり廃墟になりかけていた社宅を取得し、「緑の保全」「防災と防犯」「省エネ・省資源」の3つのテーマを設定。テーマに沿った設備・仕様を採用したバリューアップを施して「SDGs（持続可能な開発目標）」への貢献を目指しています。



デザイン性と機能性を兼ね備えた中庭

### ■ 事例⑤：太陽光パネル、蓄電池を導入（T's eco 川崎）

マンション全体でエコロジー推進するというテーマのバリューアップを施し、共用部・専有部共にLED照明の設置などの省エネ機器の導入のほか、当社初となる屋上に太陽光パネル設置した賃貸マンションとして再生しました。



屋上に設置した太陽光パネル

## ○ 社員の名刺に環境配慮の新素材を採用

2018年よりグループ社員の名刺を「LIMEX」という石灰石が原料の新素材に変更しました。この素材は、水や木をほとんど使わないため、環境に優しい素材です。一人当たり年間約500枚を消費する名刺を環境配慮素材に代替することで、紙資源の削減と社員の環境意識向上を目指しています。



# サステナビリティファイナンス

▼ ESGローン

▼ グリーンボンド

## ESGローン

不動産再生・開発事業における金融機関からの資金調達に際し、銀行が「ESGに配慮した経営を行う企業」を評価する融資制度を活用しています。北陸銀行の環境評価融資制度「エコリード・マスター」では、2010年以降、計13回「Sランク」評価を取得し、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、「環境に配慮した事業活動」や「ESGを意識した取り組み」をグループ全体で推進している点を評価いただきました。そのほか、2021年には三井住友銀行の「ESG/SDGs評価型融資」で、「良好なESG・SDGsの取り組みと情報開示を実施している」として「Aランク」を取得しました。

また、グリーンプロジェクトを資金使途とした借入に対して評価をうける、グリーンローンの活用にも積極的に取り組んでおります。2021年には物流施設建設に係るあおぞら銀行からの借入金について、日本格付研究所（JCR）よりJCRグリーンローン評価の「Green 1」を取得しています。

充当物件	貸付人	借入総額	調達時期	償還時期	資金使途	第三者評価	充当状況	環境改善効果
T's Logi 青梅（売却済）	あおぞら 銀行	5,800 百万円	2021年 7月30日	2025年 6月30日※1	物流施設開発 のための建設 資金等	JCR Green1※2	全額 充当済	BELS 5つ星評価 (2022年10月 取得)

※1 本借入金は物件売却により2023年12月8日に返済しました。

※2 日本格付研究所(JCR)よりJCRグリーンローン評価で最上位となる「Green1」を取得しました。

2023年12月31日時点

## グリーンボンド

グリーンファイナンスに積極的に取り組んでいるトーセイ・リート投資法人では、2021年に「グリーンファイナンス・フレームワーク」を定め、JCRより最高評価の「Green 1 (F)」を取得し、グリーンボンドを発行しました。同投資法人はグリーンファイナンスによる資金調達を通じて、ESGへの取り組みを一層強化すると共に、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指しています。

## 環境不動産認証

▼ [保有固定資産における環境不動産認証取得](#)

▼ [DBJ Green Building 認証](#)

▼ [BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）](#)

▼ [CASBEE（建築環境総合性能評価システム）](#)

### 保有固定資産における環境不動産認証取得

当社では、再生・開発不動産における環境・社会配慮の取り組みを推進し、「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」や「DBJ Green Building 認証」、「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」等の環境不動産認証を積極的に取得することで、ステークホルダーのみなさまにその性能を示すことに努めています。なお、保有固定資産における環境不動産認証取得進捗率は以下の通りです。

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
新規認証取得物件 延べ床面積(m <sup>2</sup> )	3,276	1,583	21,805	15,307	2,851
認証取得物件 累計延べ床面積(m <sup>2</sup> )	7,791	9,374	31,178	46,486	49,337
認証取得進捗率	10%	10%	29%	40%	42%




※ 認証取得進捗率は「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」または「DBJ Green Building 認証」を取得した物件の延床面積割合を指します。

※ 認証取得進捗率は当社保有固定資産延床面積より算出しています。(区分所有・1棟貸しや店舗等で当社が管理権限を有しない認証取得不可物件を除く)

2024年4月5日時点

### DBJ Green Building 認証

物件名称	外観	ランク	取得年	延床面積
虎ノ門トーセイビル		 DBJ Green Building 2022 ★★（2つ星）	2023年5月 (再取得)	4,515.24m <sup>2</sup>
小石川トーセイビル		 DBJ Green Building 2022 ★★（2つ星）	2023年5月 (再取得)	3,275.97m <sup>2</sup>
田町トーセイビル		 DBJ Green Building 2021 ★★（2つ星）	2022年5月	15,722.40m <sup>2</sup>

成増トーセイビル		 DBJ Green Building 2023  ★★★ (3つ星)	2023年10月	10,459.63㎡
----------	--	--	----------	------------

### ○ DBJ Green Building認証とは・・・

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産の評価を通じ、事業者と金融機関・投資家の架け橋となることを目的に2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。建物の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価を通じて、既存ビルのESGの取り組みを支援しています。

## BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

物件名称	外観	ランク	取得年	延床面積
淡路町トーセイビル		 ★★★ (3つ星)	2021年5月	1,582.79㎡
新田一丁目倉庫		 ★★★★★ (4つ星)	2021年12月	6,384.27㎡
四谷トーセイビル		 ★★★ (3つ星)	2022年4月	3,417.27㎡
虎ノ門トーセイビル		 ★★ (2つ星)	2022年4月	4,515.24㎡

T's Logi佐野		 ★★★★★ (5つ星)	2022年8月	26,937.68㎡
T's Logi青梅		 ★★★★★ (5つ星)	2022年10月	27,975.48㎡
成増トーセイビル		 ★★★★ (4つ星)	2023年5月	10,459.63㎡
小石川トーセイビル		 ★★★ (3つ星)	2023年5月	3,275.97㎡
藤沢トーセイビル		 ★★★ (3つ星)	2023年10月	1,966.14㎡
江戸川橋トーセイビル		 ★★★★★ (5つ星)	2024年3月	1,060.64㎡
中野坂上トーセイビル (旧大新NSビル)		 ★★★ (3つ星)	2024年3月	1,790.74㎡

### ○ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）とは・・・

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）とは、国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針）」に基づく第三者認証制度の一つです。

## CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

物件名称	外観	認証の種類	ランク	取得年	延床面積
平和島トーセイビル		CASBEE建築 (新築)	 Aランク	2009年5月	14,449.47㎡
蒲田トーセイビル		CASBEE建築 (新築)	 Aランク	2009年12月	8,354.58㎡
虎ノ門トーセイビル		CASBEE不動産	 Aランク	2015年9月	4,515.24㎡

### ○ CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは・・・

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能を評価するシステムで、省エネルギーや省資源、リサイクル性能等の環境負荷低減の側面に加え、室内の快適性や景観、生物多様性への配慮も含まれるなど、広い視点で総合的にチェックされています。

※ 上記には売却済み物件ならびに認証有効期限切れのものが含まれます

## ○ 労働環境

▼ [労働環境に関する基本的な考え方](#)

▼ [安全衛生と健康](#)

▼ [ダイバーシティ](#)

▼ [社会関連パフォーマンスデータ](#)

▼ [人権の尊重](#)

▼ [ワークライフバランス](#)

▼ [人材マネジメント](#)

### 労働環境に関する基本的な考え方

当社グループは、当社グループで働くすべての人が健康で安全、快適に働ける職場環境の形成を促進することが持続的な企業成長にとって重要事項であると認識し、労働災害の防止をはじめとする労働安全衛生活動、健康増進に関する取り組みを推進しています。また当社グループで働くすべての人の人権を尊重し、差別やハラスメントを一切許容せず、心豊かなプロフェッショナルとなるための人材育成に努め、良好な職場環境を構築します。

### 人権の尊重

#### ○ 人権に関する考え方

当社グループは、人権尊重や従業員の倫理・規範、労働安全衛生に関する考え方を「トーセイグループ人権方針」「トーセイグループ倫理規範」をはじめとする方針や社内規程等に定めています。これらの方針や規範、規程は、トーセイ株式会社の経営会議・取締役会議を経て制定し、当社HP、社内イントラネットに掲示しているほか、リスク・コンプライアンスガイドブックの配布を行うなどして周知徹底を図っています。また、これらの正しい理解を促進するため、全従業員に対して定期的な教育を実施しています。

#### ○ トーセイグループ人権方針

トーセイグループは、「国際人権章典」や「ビジネスと人権に関する指導原則」等で定められる基本的人権を尊重し、労働に関する基本的権利として、以下の項目を支持・尊重します。

##### 1. 差別の禁止

人種、宗教、性別、年齢、性的指向、障がい、国籍などに基づくあらゆる差別を禁止します。

##### 2. ハラスメント行為の禁止

セクシャルハラスメントやパワーハラスメントなどのハラスメント行為を一切容認しません。

##### 3. 児童労働の禁止

一切の児童労働を禁止します。

##### 4. 強制労働の禁止

あらゆる形態の強制労働を禁止します。

##### 5. 過重労働の防止

適切な労働時間管理を実施し、過重労働を防止します。

##### 6. 結社の自由・団体交渉権の尊重

結社の自由および団体交渉権を尊重します。

##### 7. 最低賃金以上の賃金支払い

最低賃金法をはじめとする各種労働法令を遵守し、従業員に最低賃金以上の賃金を支払います。

##### 8. 健康と安全の確保

労働災害を防止し、従業員が健康かつ安全に働ける職場づくりに努めます。

## ○ トーセイグループ倫理規範

わたしたちは、企業人として社会的責任を全うするために、当社グループの掲げる企業理念を追求しつつ、常に高い倫理観と遵法精神を大切に、以下の規範に則って事業活動を展開します。

### 1. 持続可能な経済成長と社会的課題の解決

いつもお客様の視点に立ち、安全と安心に根ざした商品・サービスの開発、提供に努め、謙虚な姿勢を失わず、誠実に事業活動を行い、持続可能な経済成長と社会的課題の解決に努めます。

### 2. 公正な情報開示

投資家の皆様をはじめ広く社会から正しい評価・理解を得るために、必要な情報を適時、適切かつ公正に開示します。

### 3. 公正かつ透明な意思決定

法令や社内ルールに則り、適切かつ説明可能な根拠に基づいて、意思決定を行います。

### 4. 法令遵守の徹底と公正な取引

国内にとどまらずグローバルな視点で法令等の趣旨を理解し、これに反するような行為や不正な行為を行いません。また、公正かつ自由な競争ならびに適正な取引を遂行し、贈収賄およびそれに類する不当な利益の授受はいかなる方法であっても行いません。

### 5. 危機管理の徹底

反社会的勢力との一切の関係を絶ち、テロ、サイバー攻撃、自然災害等に備え、組織的な危機管理を行います。

### 6. 守秘すべき情報の保護

当社グループの重要情報や、お客様の個人情報・取引先の情報等の守秘すべき情報を保護し、管理を徹底します。

### 7. 人権の尊重と良好な職場環境の構築

人権を尊重し、差別やハラスメントなど個人の尊厳を損なう行為を許容しません。また、人材の育成に努め、相互信頼と良識のある職場環境の構築に努めます。

### 8. 環境課題への取り組み

持続可能な社会の実現に向けて、環境問題の重要性を強く認識し、環境への負荷低減および、資源循環、気候変動リスク対策への取り組みを推進します。

### 9. 社会貢献

良き企業市民の一員として地域社会や国際社会との調和を図り、積極的かつ継続的に社会貢献活動を推進します。

### 10. 経営トップのコミットメント

本規範の精神の実現を自らの役割であることを認識し、本規範に反する事態が発生したときには経営トップ自らが主体的に問題解決にあたり、原因の究明と再発の防止に努め、市場や社会への適時、適切な情報開示を行うなど説明責任を果たし、自らを含めた公正かつ厳格な処分を行います。

## ○ 人権の尊重に関する取り組み

### ○ 労働問題への対応

#### ・ 児童労働の禁止

当社では18歳以上の方を採用対象とし、採用にあたり応募者からの申し込みがあった際は年齢確認を行うことを義務付けています。

#### ・ 強制労働の禁止

採用にあたっては、応募者からの申し込みを前提とし、1回以上の採用選考を経て合格を通知しています。また、入社の際には労働条件を提示し、応募者と合意のもと、雇用を開始しています。

#### ・ 過重労働の防止

残業時間月80時間を上限として労働時間を日々モニタリングしており、上限を超えた場合には産業医面談を実施しています。また上限に近づいている場合には当該社員の所属長に対し注意喚起を行っています。そのほかノー残業デー、有休取得奨励等の施策を通じて、過重労働防止に努めています。

#### ・ 生活賃金以上の給与支払い

最低賃金の規定を遵守するだけでなく、それを上回る賃金を支払うことを基本的な方針としています。なお、2023年11月期の平均年間給与は847万円です。（トーセイ株式会社）

### ○ サプライチェーンにおける人権の尊重

当社は、サプライチェーンマネジメントの一環として、サステナブル調達マニュアルを策定し、対象取引の年間発注額が一定以上の重要な取引先に対して、労働安全衛生や児童労働や強制労働の禁止、ハラスメントの禁止などの人権尊重のほか、法令遵守や環境への配慮、リスクマネジメントの取り組み状況などを確認するサプライヤーアンケート（ESGアンケート）を毎年実施しています。その結果を、サステナビリティ委員会において確認のうえ、取引の継続可否を審議しています。

2023年は不動産再生、開発、賃貸事業における取引先6社に対してアンケートを実施し、取り組み内容のレビューと継続取引について同委員会にて審議しました。なお、同アンケートは2021年より実施しており、累計19社、該当事業におけるサプライヤー発注総額の84%以上を占める取引先をモニタリングしています。

## ○ ハラスメント防止に向けた取り組み

グループ役員・全従業員に「ハラスメントハンドブック」を配布し、ハラスメントの定義や事例を具体的に示すことに加え、イントラネットのリスク・コンプライアンスポータルへの教育コンテンツ配信や外部講師によるオンライン講習を通じて、ハラスメントへの理解促進と防止に努めています。また、管理職には「人事労務・マネジメント研修」を実施し、ハラスメント事案が発生した際の対応ならびに管理職として注意すべきことやハラスメント防止に向けた心構えについて研修を行っています。

## ○ ハラスメント相談窓口・働き方相談窓口

当社グループでは、あらゆるハラスメントを未然に防止するとともに、ハラスメント発生の際に迅速かつ適切に対応することを目的に、グループ各社内の人事セクションに専用の相談窓口（メール・電話）を設けています。このハラスメント相談窓口は、雇用形態に関わらずグループ従業員が利用できます。問題の解決にあたっては、通報者、通報の対象者のほか、協力者等のヒアリングを通じて、事実確認を行い、適正な措置を講じ、再発防止に努めます。匿名での相談・通報を希望する場合は、匿名専用窓口から相談・通報することが可能です。なお、ハラスメント相談窓口利用に際して、通報者が不利益を被ることが無いよう、プライバシーの保護ならびに守秘義務の遵守を徹底しております。調査の結果、ハラスメントの事実が確認された場合は、賞罰規程に基づき行為者に対する懲戒処分を行います。また、ハラスメント相談窓口以外にも、働き方や人事諸制度に関する相談などに応じる窓口も用意しています。

なお、「ハラスメント相談窓口」とは別に、法令違反、贈賄・汚職をはじめとする腐敗の未然防止や早期発見のため、当社グループの従業員や役員などから法令に違反する行為や、違反するおそれのある行為について、通報を受け付けるグループ全体の「内部通報窓口」である“Tosei Hot Line”を設置しています。

## 安全衛生と健康

### ○ 職場の安全衛生と健康に関する考え方

当社では、職場環境における健康と安全の確保を重要課題として認識し、すべての従業員が最大限に能力を発揮できる健康かつ安全な職場環境づくりを推進します。従業員の健康増進を図り、いきいきと働ける職場環境を整備するとともに、安全衛生に関するリスク評価を行い、これらを推進する体制として、「衛生委員会」を設置しています。「衛生委員会」を月次で開催の上、取締役会に報告を行っています。

### ○ トーセイグループ 健康経営方針

トーセイグループは、「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」という経営理念のもと、従業員の健康と安全を重要な経営課題と捉え、従業員がいきいきと働ける職場環境を整備し、健康維持・増進の施策に積極的に取り組みます。

#### ○ 健康経営宣言

##### 1. 従業員の健康増進

トーセイグループは、従業員一人ひとりが心身ともに健康で、いきいきと働ける職場環境づくりのため、健康経営を積極的に推進してまいります。

##### 2. トーセイグループの成長・発展

トーセイグループ各社の従業員の健康維持・増進を図ることで、グループとしてのパフォーマンスを高め、より一層の成長・発展へとつなげます。

##### 3. 社会への貢献

トーセイグループが提供する不動産に関連する商品やサービスを通じ、地域・コミュニティに暮らす人々の健康維持・増進に取り組み、豊かで持続可能な社会の実現に貢献します。

## ○ 推進体制

### ○ 衛生委員会

管理・監督機関	取締役会
責任者・審議内容	衛生委員会委員長：取締役常務執行役員 山口 俊介
	各部の代表者が委員として参加し、産業医同席のもと月次で開催。職場環境の整備状況・健康診断受診状況、所定外労働時間の推移など労働環境全般のモニタリングを行い、従業員の安全衛生に関するリスクを評価、従業員へのフィードバック等の対応を行う。取締役会への報告も月次で実施する。
事務局	人事本部

### ○ 健康経営優良法人

当社は、2023年に続き「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」に認定されています。健康経営優良法人とは、地域の健康課題に即した取組や日本健康会議が進める健康増進の取組をもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。当社は「トーセイグループ 健康経営方針」を制定し、従業員の健康と安全を重要な経営課題と捉え、従業員がいきいきと働ける職場環境を整備し、健康維持・増進の施策に積極的に取り組んでいます。



### ○ 健康管理

#### ○ 健康診断

年1回の法定の健康診断に加え、35歳以上の従業員は人間ドックの自己負担金を会社補助で受診可能とし、病気の早期発見と一層の健康増進に努めています。なお、2023年度11月期の健康診断受診率は100%となっています。（トーセイ株式会社）

#### ○ ストレスチェック

ストレスチェック制度は、従業員自身のストレスへの気付きおよびその対処の支援ならびに職場環境の改善を通じて、メンタルヘルス不調となることを未然に防止する一次予防を目的として、年1回実施しています。

なお、当社はストレスチェック受検率の目標を90%以上と設定しており、2023年11月期の実績は100%となっています。（トーセイ株式会社）

#### ○ 産業医連携

管理職を含めた一定水準以上の時間外労働者については産業医面談を必須として、法基準を上回る措置を講じています。

#### ○ 健康増進プログラム

定期健康診断に加え、従業員が任意で気軽に参加できる健康増進プログラムを実施しています。2023年は保健師による「健康セミナー」や「健康測定会」、ヨガ・インストラクターを講師に招いた「リラクゼーションセミナー」を開催しました。



リラクゼーションセミナー



健康測定会

#### ○ メンタルヘルスケア

すべての従業員に対してメンタルヘルスケアに関するアンケートや研修を提携産業医指導のもと実施しています。また、提携病院と連携し、従業員が直接健康相談をすることができる専用窓口を設けています。

## ○ 新型コロナウイルス感染防止対策

新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、従業員及びその家族、取引先等の健康と安全確保のため、マスク着用義務化のほか消毒薬設置、執務室・会議室の換気、手指消毒の励行、アクリルパネル設置等の対策を実施。また在宅勤務を推奨し、モバイル端末の配布、クラウドの活用、PCの外部接続環境の構築など各種インフラを整え、テレワーク環境を整備しました。

※2023年5月の新型コロナウイルス感染症5類移行後は対策の内容を変更しつつ、柔軟な働き方の継続に取り組んでいます。

## ○ 労働安全衛生

### ○ 安全衛生に関する考え方

当社グループは、従業員やサプライヤーをはじめとする当社グループに関わるすべての人が、健康で安全、快適に働ける職場環境の形成を促進することが持続的な企業成長にとって重要事項であると認識し、労働災害の防止をはじめとする労働安全衛生活動、健康増進に関する取り組みを推進しています。職場の安全管理を徹底するとともに、労働災害が発生した場合に速やかに対処できるよう緊密な連絡体制を構築するなど、万が一の事態にも適切に対応できる体制を整えています。

### ○ 従業員の安全衛生

当社グループは、グループで働くすべての人が健康で安全、快適に働ける職場環境を構築することが持続的な企業成長にとって重要事項であると認識し、労働災害の防止をはじめとする労働安全衛生活動、従業員の健康増進に関する取り組みを推進しています。なお、労働災害等が発生した場合は、主幹部署である人事本部が速やかに状況を確認し、事案発生部署と連携のうえ、諸会議、関係各所への報告、相談を行い、事態の収束ならびに適切な対応に努めます。また、再発防止対策を速やかに策定、実行し、当社グループで働くすべての人への周知を徹底するとともに継続的なフォローアップを行うなどの再発防止策を講じています。

なお、2023年11月期の労働基準への抵触件数は0件、労働災害発生件数は0件となっております。(トーセイ株式会社)

### ○ サプライチェーンにおける安全衛生

#### ■ 職場の安全管理

当社グループでは請負業者を含むサプライチェーン全体で、職場の安全管理、健康増進に取り組むべく、設計・施工・工事監理から建物の運営・管理の各段階において、行政やサプライヤー、請負業者等と緊密に連携・協働し、職場や建設現場等の安全衛生を徹底しています。工事現場等におけるヘルメット着用等をはじめとする安全管理を徹底しているほか、万が一事故が発生した場合に速やかに対処できるよう緊密な連絡体制を構築しています。

なお、2020年～2023年において当社グループ全従業員および全一次サプライヤーにおける致死労災は発生していません。

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
致死労災件数	0	0	0	0

対象範囲：トーセイグループ全従業員、全一次サプライヤー

#### ■ サプライヤーアンケート (ESGアンケート)

当社は、サプライチェーンマネジメントの一環として、サステナブル調達マニュアルを策定し、対象取引の年間発注額が一定以上の重要な取引先に対して、労働安全衛生や児童労働や強制労働の禁止、ハラスメントの禁止など人権尊重のほか、法令遵守や環境への配慮、リスクマネジメントの取り組み状況などを確認するサプライヤーアンケート (ESGアンケート) を毎年実施しています。その結果を、サステナビリティ委員会において確認のうえ、取引の継続可否を審議しています。

2023年は不動産再生、開発、賃貸事業における取引先6社に対してアンケートを実施し、取り組み内容のレビューと継続取引について同委員会にて審議しました。なお、同アンケートは2021年より実施しており、累計19社、該当事業におけるサプライヤー発注総額の84%以上を占める取引先をモニタリングしています。

#### ■ 業務品質向上大会

当社グループでは、業務品質向上を目的に、業務における安全、品質管理、コンプライアンス等の啓発及び協力会社との強固な連携体制を構築するべく「業務品質向上大会」を毎年実施しています。当イベントは不動産管理事業を営むトーセイ・コミュニティ株式会社が主催し、重要な取引先である同社1次サプライヤー、トーセイにおける2次サプライヤーを対象とした集合型の研修会であり、トーセイグループの不動産ポートフォリオにおけるサプライチェーンマネジメントの一環となります。

2023年は取引先29社51名に参加いただきました。



大会の様子

### ○ OHSAS18001認証を受けた事業所の比率

現在、OHSAS18001認証を受けている事業所はありません。

## ワークライフバランス

### 労働時間管理

#### 労働関連法令の遵守

当社は、長時間労働の是正や三六協定遵守にむけて、労働基準法や労働安全衛生法をはじめとする国内法令を遵守し、適切な労働時間、労働環境管理に努めております。

#### 過重労働の防止

- ・従業員の労働時間につき、勤怠管理システムを通じた日次の勤怠状況管理を行い、残業時間が月25時間を超過した場合、段階的に従業員及びその上司に対する通知を行っています。
- ・残業時間が月80時間を超過した従業員に、産業医面談を実施しています。
- ・月次で従業員の時間外労働や有給休暇取得状況のモニタリング結果を衛生委員会にて報告、情報共有の上、残業時間削減や有休休暇取得推進に取り組んでいます。
- ・「ノー残業デーの導入」等、時間外労働及び過重労働の削減への取り組みを推進しています。

なお、当社は平均残業時間の目標を月30時間以下と設定しており、2023年11月期の実績は月24.3時間となっています。（トーセイ株式会社）

### 有給休暇取得の推奨

有給休暇を取得しやすい雰囲気づくりの推進として、年に1回従業員が自主的に設定した記念日に有給休暇を1日取得する「アニバーサリー休暇」や、夏季休暇として従業員の長期休養日数を確保する「計画年休休暇(1日)」を導入しています。

なお、当社は有給休暇取得率の目標を60%以上と設定しており、2023年11月期の実績は66.1%となっています。（トーセイ株式会社）

### 各種休暇制度

出産、育児、介護など、ライフステージによる生活の変化をサポートするべく、産休、育休、介護休暇など様々な制度を整備しています。

なお、当社は男性育児休業等取得率の目標を80%以上と設定しており、2023年11月期の女性の育休取得率は100%、男性の育休取得率は42.9%となっています。（トーセイ株式会社）

### 柔軟な勤務体系

#### 時短勤務・時差出勤

小学校3年生以下の子を養育する従業員及び要介護状態にある家族を介護する従業員※は、1日最大2時間の範囲で30分単位の勤務時間の短縮ができます。これに加え、小学校3年生以下の子を養育する従業員は、始業時刻・終業時刻から最大前後1時間の範囲で30分単位の時差出勤をすることも可能です。

※適用範囲は要介護家族1人あたり、利用開始日から3年間。

なお、2023年11月期の時短勤務利用者数は10名となっております。（トーセイ株式会社）

#### 在宅勤務

当社では、新型コロナウイルス蔓延防止対策として、クラウドサービスやオンライン会議の活用を推進し、在宅勤務に取り組んでいます。

※2023年5月の新型コロナウイルス感染症5類移行後は対策の内容を変更しつつ、柔軟な働き方の継続に取り組んでいます。

### 社内サークル

従業員同士のコミュニケーション活性を目的として、社内サークル活動に助成金を支給しています。これまでに、文化系、運動系合わせて10サークルが創設されており、普段の業務では関わりの少ない部署やグループ会社の従業員とコミュニケーションをとることができる貴重な場となっています。

## ○ 家族参観

子どもに親の仕事や職場を理解してもらうことを目的に、年に1度、家族参観日を設けております。2023年は総勢21組69名の家族が集まり、田町本社ビル内を巡るシールリレーやリサイクル壁紙を使用した折り紙コーナー、家族写真撮影などを楽しみました。従業員と家族同士の交流の場にもなっています。

※2020～2022年はコロナ禍のため見送り



折り紙コーナー

## ○ 従業員満足度調査

当社では、従業員満足度調査によって従業員の仕事に対する意識や職場環境に関する実態把握を行い、人事諸施策に反映しています。なお、当社は仕事の満足度※の目標を80%以上と設定しており、2023年11月期の実績は68.0%となっています。（トーセイ株式会社）

※従業員満足度調査における「仕事の満足度」の評価尺度（5段階）の内、上位2項目を選択した割合

## ダイバーシティ

### ○ 女性の活躍推進

当社では、女性の活躍推進を重要課題の一つと認識しており、女性管理職比率10%以上を目標値として公表しています。

なお、2023年11月期の女性管理職比率は6.0%となっております。（トーセイ株式会社）

また、当社は男女賃金差異（全労働者）の目標を70%以上と設定しており、2023年11月期の実績は69.5%となっています。（トーセイ株式会社）

具体的な施策としては、女性特有の健康関連課題やライフイベント、キャリア形成に関する研修を実施するなど、女性が働きやすい職場環境の構築に取り組んでいます。

### ○ 従業員の年齢に応じたサポート

#### ○ ライフデザイン研修

当社では従業員の私生活や会社生活の一層の充実を図っていくことを目的として、キャリアや健康、資産形成等に関する研修を年代別に実施しており、あらゆる年代の従業員が生き生きと働けるよう支援しています。

#### ○ シニア活躍推進

当社では60歳以上の従業員に対して定年後の再雇用を行っており、豊富な知識や経験を持つシニア従業員が最長65歳まで働くことのできる継続雇用制度を導入しています。定年前の役職やスキルに応じて定年後も同じポジションで継続雇用するケースや、定年等の理由で他社を退職した方を当社の管理職として採用するケースもあり、それぞれの経験や適性を活かして第一線で活躍できる環境を整えています。

### ○ LGBTQへの取り組み

トーセイグループでは、人権方針において性的指向に関する差別を一切禁じています。また万が一、性的指向に関連する差別やハラスメントが発生した場合に相談できる窓口（匿名可）を用意し、速やかに対処する体制を構築しております。

#### ■ お客様・社会に向けた取り組み

中古マンションを扱う株式会社プリンセススクエアでは、LGBTQ専任の担当者を設けており、LGBTQ当事者の住まい探し・購入をサポートするための様々な取り組みを推進しています。2018年からは「東京レインボープライド」に協賛しているほか、LGBTQ当事者への企業の取り組みを評価する「PRIDE指標」において、2020年以降4年連続で最上位の「ゴールド」評価を受賞しております。

#### ■ 従業員に向けた取り組み

プリンセススクエアでは、お客様はもちろん、従業員に対しても性的指向や性自認による差別を行わず、多様な価値観を尊重し、LGBTQ当事者への理解、社内研修、イベント等への参加を促すことで、誰もが働きやすい環境で能力を発揮できる企業を目指しています。

社内研修ではLGBTQ当事者である外部講師を招き、様々な体験談のほか、性的指向に関連する言葉の定義やLGBTQの方たちの活動を支持、支援する仲間を意味する「ALLY（アライ）」などの用語の説明を受け、企業で働く人たちがLGBTQの方たちとどのように関わり、支援していくのが望ましいのかなどを学んでいます。

またトーセイ株式会社においても、管理職を対象にLGBTQに関する研修を実施するなど、性的マイノリティに対する理解深耕に取り組んでいます。



## ○ 障がい者雇用の取り組み

当社は障がい者雇用促進の一環として、2020年2月、千葉県茂原市に「わーくはびねす農園トーセイ茂原ファーム」を設立しました。

同農園では障がいのある従業員が各種農作物の栽培を行っており、収穫された野菜はトーセイ本社に届けられ、グループ各社の従業員に無償で配布されています。



## 人材マネジメント

### ○ 人材開発に関する考え方

#### ○ グループ企業理念に基づく人材育成

トーセイグループが目指す「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心豊かなプロフェッショナル集団となる」の実現のため、社員ひとり一人が、意識と知識と技術の研鑽に努め、意欲と能力を最大限に発揮できる組織づくりを人材育成の目標にしています。また、人材の採用、育成、登用においては多様性を重んじ、性別や国籍、採用の経緯等を問わず企業理念を追求し続ける者に対して、等しく成長と活躍の場を提供します。

#### ○ 人材育成の方針

当社グループは、従業員の研修機会の創出のほか、登用や異動、評価を含めたトータルシステムとして人材育成を位置づけ、「多様な視点からの研修」、「仕事を通じた研鑽（OJT）」、「自己啓発に対する支援」、「人事諸制度との連携」を重点項目として、人材育成に取り組みます。

##### ・ 多様な視点からの研修

階層別研修では、等級毎に定められる働業遂行能力を体系的・集中的・体験的に習得。職種別研修では、組織や職種毎に定められる働業遂行能力を体系的・集中的・体験的に習得。全従業員共通研修（全従業員が習得すべき必須知識・スキル研修）としては、各種コンプライアンス研修、英語研修、ITリテラシー研修を実施しています。

##### ・ 仕事を通じた研鑽（OJT）

社員同士で仕事と密接な必要情報や知識、技術、経験等を計画的に教育するものです。このような相互啓発のプロセスを通して、指導を受ける者だけでなくOJTを推進する者の指導力やリーダーシップ能力の向上も図ります。

##### ・ 自己啓発に対する支援

従業員各人が自身の能力を開発する自己啓発を支援するため、各種資格取得支援に対する資格合格祝金制度の整備、会社が指定する教育訓練機関等が主催する講座の受講支援などを行っています。

##### ・ 人事諸制度との連携

従業員個々人と組織の成長、活性化を推進するため、人事評価結果のフィードバックやOJTにおける定期的な報告、キャリア形成やジョブローテーションなどについて、所属長や人事本部と面談する機会を定期的に設け、一人ひとりと向き合うコミュニケーションの機会を重視しています。

研修名称	対象者	研修目的	頻度	研修内容
入社時導入研修	新卒入社社員 キャリア入社社員	当社グループの従業員として遵守すべき事項や事業概要、システムの運用ルール等を理解すること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>当社グループの業務内容</li> <li>組織、リスク・コンプライアンス、システムに関する基本事項</li> <li>導入されているシステム利用の基礎知識 他</li> </ul>
コンプライアンス研修	全従業員	法律順守の風土を醸成し、コンプライアンスに対する意識向上すること。また、時代に即した知識を習得すること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハラスメント防止</li> <li>内部通報制度</li> <li>倫理規範（公正な取引の推進を含む）</li> <li>コンプライアンスに関するトレンド 他</li> </ul>
マネジメント研修	管理職	部署、ユニット運営において重要な、健康管理及び人事・労務管理について理解を深めること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>メンタル不調者への対応</li> <li>定期健康診断と健康管理</li> <li>労働時間管理</li> <li>ハラスメント</li> <li>人事労務に関する動向 他</li> </ul>
スキル研修	全従業員	従業員の個々のスキルや知識を向上すること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部機関が提供する、ビジネススキル、営業手法、思考法、マネジメント、ツール作成スキル等の幅広い研修メニューから自主的に選択し、受講する。</li> </ul>
情報資産管理研修	全従業員	情報漏洩防止に対する意識を向上し、情報資産管理やインサイダー取引に関する社内ルールを定着すること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報資産の定義について</li> <li>情報漏洩防止のためのルール</li> <li>個人情報や内部情報の管理</li> <li>インサイダー取引防止の基礎知識や重要性 等</li> </ul>
ESG研修	全従業員	ESGに関する知識を習得し、業務の中でのサステナビリティ意識を定着させること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>トーセイグループのESG推進体制や防災関連の取り組み</li> <li>コーポレートガバナンス</li> <li>気候変動問題</li> <li>環境不動産認証 他</li> </ul>
宅地建物取引士資格取得講習	内定者 新卒入社社員	業務に関連する宅地建物取引士資格を取得すること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務に関連する資格である「宅地建物取引士」の資格取得に向け、外部講師を招き講習を実施する。</li> </ul>
事業法務研修	AS事業推進部および建築企画本部を除く営業部門 全従業員 ※事業部長以上の役職者および派遣社員は対象外	関連法規の基礎的・応用的知識を習得し、遵法風土を醸成すること。	毎年	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅地建物取引に関する最近の裁判事例</li> <li>デジタル社会形成整備法に基づく宅建業法改正</li> <li>犯罪収益移転防止法</li> <li>消費者契約法</li> <li>広告規制</li> </ul>

## ○ 資格取得支援

従業員の自己啓発の支援のため、また当社およびグループに係る業務の許認可に必要な資格の取得を促進し、当社の人材開発促進に資することを目的として、当該資格の取得に対して祝金を支給する制度があります。

なお、2023年11月期の新規資格取得者数は23名となっております。(トーセイ株式会社)

## 社会関連パフォーマンスデータ

### ○ 従業員に関するデータ

2018～2022年度： グループ全体 2023年度： 単体/(グループ全体)		2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	
従業員数	男性/ 女性	294/137	314/143	345/164	411/227	430/233	201/67 (474/253)	
	合計	431	457	509	638	663	268(727)	
従業員割合(%)		68/32	69/31	68/32	64/36	65/35	75/25 (65/35)	
従業員 年代別構 成	20代	男性/ 女性	50/32	56/30	70/47	84/64	96/64	55/22 (101/64)
		合計	82	86	117	148	160	77(165)
	30代	男性/ 女性	89/50	103/54	98/50	125/81	115/92	54/17 (129/102)
		合計	139	157	148	206	207	71(231)
	40代	男性/ 女性	110/42	101/41	111/50	124/66	119/61	44/20 (124/64)
		合計	152	142	161	190	180	64(188)
	50代	男性/ 女性	40/11	53/13	58/15	67/13	84/13	33/7 (103/22)
		合計	51	66	73	80	97	40(125)
	60代～	男性/ 女性	5/2	4/2	8/2	11/3	16/3	15/1 (17/1)
		合計	7	6	10	14	19	16(18)
	管理職数	男性/ 女性	101/6	104/5	101/8	124/13	136/14	63/4 (156/12)
		合計	107	109	109	137	150	67(168)
管理職比率(%)		95/5	95/5	92/8	90/10	91/9	94/6 (93/7)	
女性取締役数		0	0	0	2	1	0(1)	

※2018年度から2022年度はトーセイグループ全体。2023年度からトーセイ株式会社単体を記載。( )内の数字はトーセイグループ全体。

トーセイグループ全体対象範囲：トーセイ株式会社、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、トーセイ・コミュニティ株式会社、トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社、トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社、トーセイ・ホテル・サービス株式会社、株式会社プリンセススクウェア、岸野商事株式会社、増田建材店、磯子アセットマネジメント株式会社、芝浦レジデンシャル株式会社、トーセイ・アール株式会社

## ○ 雇用に関するデータ

		2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	
新卒 採用人数	男性/ 女性	7/5	7/3	7/3	10/3	10/5	14/6	
	合計	12	10	10	13	15	20	
キャリア 採用人数	男性/ 女性	21/3	19/3	13/7	15/11	30/13	29/5	
	合計	24	22	20	26	43	34	
非正規 雇用者数	男性/ 女性	2/7	2/8	3/16	2/7	0/6	18/4	
	合計	9	10	19	9	6	22	
障がい者 雇用率(%)		0.36	0.35	1.64	1.33	1.63	2.24(1.10)	
平均勤続 年数(年)	男性/ 女性	4.9/6.7	5.3/7.0	5.4/6.4	5.0/6.5	5.2/5.6	5.3/6.2	
	全体 平均	5.5	5.8	5.7	5.4	5.5	5.6	
男女の賃 金の差異 (%)	全従業員		-	-	-	-	69.0	69.5(67.9)
	正社員 ※4	全体	-	-	-	-	68.5	70.5(67.6)
		管理職/ 一般職	-	-	-	-	82.5/82.0	85.1/85.0 (82.4/80.4)
	※1 ※2 ※3	有期社員※5	-	-	-	-	86.2	52.7(74.6)
自己都合の離職者数		15	18	20	14	24	20(104)	
自己都合の離職率(%)		7.6	8.2	9.1	8.6	9.3	8.4(15.5)	

対象範囲：トーセイ株式会社。（）内の数字はトーセイグループ全体

トーセイグループ全体対象範囲：トーセイ株式会社、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、トーセイ・コミュニティ株式会社、トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社、トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社、トーセイ・ホテル・サービス株式会社、株式会社プリンセススクウェア、岸野商事株式会社、増田建材店、磯子アセットマネジメント株式会社、芝浦レジデンシャル株式会社、トーセイ・アール株式会社

※1 年間平均賃金において、男性を100とした場合の女性の割合。なお、当社グループでは、男女間で同一の賃金制度を適用しており、同等級内において共通の処遇を行っています。また、人事評価に関しても男女共通の基準で実施しており、人事制度上の男女間の差異は設けていません。

※2 対象期間：令和5事業年度（令和4年12月1日から令和5年11月30日まで）

※3 賃金：固定給、超過労働に対する報酬、賞与等を含み、退職手当、通勤手当等を除く。

※4 正社員：出向者は除く。

※5 有期社員：派遣社員は除く。

## ○ 休暇や多様な働き方に関するデータ

		2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
所定外労働時間 (1人あたり月平均)		32:01	29:03	25:55	26:29	24:45	24:18
有給取得率(%)		44.4	65.1	60.3	65.4	68.3	66.1
育休取得者数	男性/女性	0/3	0/3	0/3	1/3	4/4	3/0
	合計	3	3	3	4	8	3
育休取得者率(%)	男性/女性	0/100	0/100	0/100	7/100	40/100	43/0
育休復帰率(%)		0/100	0/100	0/100	100/100	100/100	100/100
介護休暇 取得者数	男性/女性	0	0	0	0	0	1/0
	合計	0	0	0	0	0	1
短時間勤務 利用者数	男性/女性	0/3	0/6	0/4	0/6	0/6	1/9
	合計	3	6	4	6	6	10

対象範囲：トーセイ株式会社

## ○ 従業員の健康・安全に関するデータ

	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
労働基準への抵触件数	1	0	0	2	0	0
欠勤率(%)	0.20	0.15	0.04	0.10	0.33	0.22
健康診断受診率(%)	100	100	100	100	100	100
ストレスチェック受診率(%)	100	100	100	100	100	100
労働災害発生件数	0	0	0	1	0	0
死亡災害件数	0	0	0	0	0	0(0)
休業災害度数率(%)	0	0	0	0	0	0(0)
傷害発生率(%)	0	0	0	0.5	0	0
損失日数率(%)	0	0	0	0	0	0
不休災害度数率(%)	0	0	0	0	0	0
安全衛生に関する研修を受けた 従業員の人数	-	-	-	48	66	88

対象範囲：トーセイ株式会社。（）内の数字はトーセイグループ全体。

トーセイグループ全体対象範囲：トーセイ株式会社、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、トーセイ・コミュニティ株式会社、トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社、トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社、トーセイ・ホテル・サービス株式会社、株式会社プリンセススクエア、岸野商事株式会社、増田建材店、磯子アセットマネジメント株式会社、芝浦レジデンシャル株式会社、トーセイ・アール株式会社

休業災害度数率(%)の算出式：休業災害発生件数÷(年間所定労働時間×従業員数※)×1,000,000

※対象範囲：トーセイ株式会社

## ○ 人材マネジメントに関するデータ

	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
新規資格取得者数※1	14	13	14	19	28	23
インターンシップ受入れ人数※2	26	145	72	30	90	49
全社年間延べ研修時間(時間)	-	-	-	5,403.5	15,743.2	12,186.2
一人当たりの年間研修時間(時間)	-	-	-	25.1	64.5	45.5
一人当たりの年間研修日数(日)	-	-	-	3.14	8.07	5.68
全社年間延べ研修費用(千円)	-	-	-	4,367	6,400	7,706

対象範囲：トーセイ株式会社

※1 取得奨励資格取得者数

※2 セミナー型1Dayインターンシップを含む

## 社会ニーズへの対応

社会的ニーズへの対応に関する考え方

責任ある広告・マーケティング活動

商品・サービスの品質管理

商品やサービスを通じた社会的課題の解決

### 社会的ニーズへの対応に関する考え方

当社グループは、ESG方針において保有不動産等を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献を掲げ、あらゆるステークホルダーとの対話や協働に努め、地域・コミュニティとの共生を図ることを目指しています。商品の品質管理をはじめ、環境負荷の軽減や省エネルギー、防災や防犯機能の強化、地域社会の活性化など事業を通じて社会的ニーズへ対応し、あらゆるステークホルダーのみなさまに支持される価値の提供に努めます。

### 商品・サービスの品質管理

#### 品質管理に関する考え方

当社グループは、オフィスビル、マンション、戸建住宅、商業施設、物流施設、ホテルなどの不動産や、クラウドファンディングをはじめとする不動産投資商品など、不動産に関連するさまざまな商品やサービスを提供し、お客様の生活に密接に関わる事業を手掛けています。常にお客様の視点に立ち、安全と安心に根差した商品・サービスを提供し、品質の確保に努めることを通じて、お客様満足度の向上に取り組みます。また、これらの商品・サービスの販売等において、消費者保護の観点から、各種法令及び内部規則の遵守に努め、責任ある広告宣伝活動を推進しています。

#### ISO9001

トーセイ建築企画本部では、マンション、オフィスビル、商業ビル、戸建住宅の企画・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、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、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を行っています。



JQA QMA11353  
(2022年5月更新)

#### 品質管理・品質向上の取り組み

##### TOSEI-QC-10

オフィスビル、マンションの建築における施工管理に関するすべてのプロセスは、「TOSEI-QC-10」を基準に、当社、設計・工事監理者、施工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。



##### 品質向上検討会

オフィスビル、マンションなどの新築・再生において、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、施工者の三者による、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。

## ○ ビルの安全管理・リスク評価

グループ会社であるトーセイ・コミュニティにおいて、管理物件の安全管理及びリスク評価の取り組みとして、総合サポート部によるインスペクション（巡回点検）を定期的実施し、その結果をBM部、PM部に報告しています。指摘事項等があった場合は、担当部署が予防措置や是正対応等を検討し、実施しています。

## ○ サプライチェーンマネジメント

### ○ 不動産ポートフォリオの管理についての考え方

不動産ポートフォリオの管理において、当社グループでは、従業員に対する社会的課題の配慮はもとより、請負業者に対しても環境、社会的課題への配慮や対応に向けて取り組んでいます。

当社では、請負業者選定において、「労働安全」や「健康経営」の取り組み、「贈賄・汚職の禁止」、「公正な賃金支払い」等の取り組み状況について、サプライヤーアンケートを通じて評価、モニタリングしているほか、トーセイ・コミュニティと連携してサプライヤー向けの集合型研修「業務品質向上大会」を開催するなど、不動産ポートフォリオにおけるサプライチェーンマネジメントを推進しています。

### ○ サプライヤーアンケート（ESGアンケート）

当社は、サプライチェーンマネジメントの一環として、サステナブル調達マニュアルを策定し、対象取引の年間発注額が一定以上の重要な取引先に対して、労働安全衛生や児童労働や強制労働の禁止、ハラスメントの禁止などの人権尊重のほか、法令遵守や環境への配慮、リスクマネジメントの取り組み状況などを確認するサプライヤーアンケート（ESGアンケート）を毎年実施しています。その結果を、サステナビリティ委員会において確認のうえ、取引の継続可否を審議しています。

2023年は不動産再生、開発、賃貸事業における取引先6社に対してアンケートを実施し、取り組み内容のレビューと継続取引について同委員会にて審議しました。なお、同アンケートは2021年より実施しており、累計19社、該当事業におけるサプライヤー発注総額の84%以上を占める取引先をモニタリングしています。

### ○ 業務品質向上大会

当社グループでは、業務品質向上を目的に、業務における安全、品質管理、コンプライアンス等の啓発及び協力会社との強固な連携体制を構築するべく「業務品質向上大会」を毎年実施しています。当イベントは不動産管理事業を営むトーセイ・コミュニティ株式会社が主催し、重要な取引先である同社1次サプライヤー、トーセイにおける2次サプライヤーを対象とした集合型の研修会であり、トーセイグループの不動産ポートフォリオにおけるサプライチェーンマネジメントの一環となります。

2023年は取引先29社51名に参加いただきました。



大会の様子

## ○ 防災への取り組み

### ○ 防災訓練

昨今の自然災害等の増加に伴って、防災・防火管理等の重要性が高まる中、従業員の防災に対する理解を深めるため、地震、火災等の災害発生時の初動対応、避難救護活動までを具体的に定めた「災害対応マニュアル」を制定し、グループ全従業員に配布しています。また災害対策の一環として、避難訓練、AED講習、自衛消防隊の消火訓練などを毎年実施しています。



AED講習の様子

### ○ 事業所防災リーダー

当社は2024年2月より、事業所防災リーダーに登録しています。

事業所防災リーダーとは、東京都から企業・店舗等に対して、日ごろの防災情報や発災時の災害情報が直接届くサービスです。普段から定期的に防災対策に関する情報を受け取る事で、災害時に備えて事前に職場の防災対策を推進することができ、災害発生時に従業員の安全を守ることにつながります。また、災害時にも迅速に防災情報を受け取ることで、命を守るための行動を取りやすくなります。

## 責任ある広告・マーケティング活動

### ○ 広告審査

当社は、当社の商品・サービスの広告やマーケティング等における各種販売促進活動等に関して、関連法令に準拠した業務の適正化を図り、消費者保護に資するべく「広告等の表示および景品類の提供に関する規則」を制定しています。

本規則に基づき、適性な広告、マーケティング活動を実行するための運用体制として、「広告等審査マニュアル」を制定し、広告物の対象先ならびに使用する広告媒体に応じて法務部門を担う総務本部による広告等の審査体制を構築しています。

広告審査は、事前審査を原則とし、リスク管理上及びコンプライアンスの観点でマニュアルの遵守状況を確認のうえ、必要に応じて是正や勧告を行います。広告等審査担当部署である総務本部は、審査に関する記録として広告等審査結果報告を作成、保管します。

なお、事業活動におけるSNSの活用については「事業に関するソーシャルメディア利用管理規則」を制定し、「ソーシャルメディアポリシー」を公開しています。

社内のSNS運用に関するリスクマネジメントの観点から、SNS管理責任者および担当者を対象とした「SNS研修」を実施し、研修修了者のみがSNSの運用に携わる体制を構築し、適正な運用に努めています。

### ○ 広告審査フロー



### ○ 広告関連法規制等の周知徹底・社内教育

#### ○ 事業法務連絡会

安心安全な商品・サービスの提供および関連法規制等を遵守した公正な取引の推進に向け、トーセイグループの各事業に関する法令制定や改正等を確認する「事業法務連絡会」を設定し、同連絡会において、広告等に関する各種法規制の改正や注意事項を周知徹底しています。同連絡会は、グループ会社を含む各事業の部長職以上で構成し、法務部門を担う総務本部の主管にて、月次で開催しています。

#### ○ 事業法務研修

各種事業に関連する法規の基礎的、応用的知識を習得し、コンプライアンス風土を醸成することを目的として、「事業法務研修」を毎年実施しています。対象者は、営業部門の従業員であり、主な研修内容は、関連法規制の改正に関する情報や新法に関する知識、宅地建物取引に関する最新の判例など、営業業務におけるコンプライアンスに関連する知識のほか、広告等に関する法規制を学び、責任ある広告・マーケティング活動を推進するための知識の習得、定着を図っています。

## ○ 広告審査に対する監査

当社の内部監査部が定期的に実施する宅地建物取引業、第二種金融商品取引業におけるグループ会社及び関連部門監査において販売用不動産や賃貸用不動産の広告等に係る広告審査の実施状況を点検する監査を実施しています。

## 商品やサービスを通じた社会的課題の解決

当社グループは、ESG行動指針において保有不動産等を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献を掲げ、あらゆるステークホルダーとの対話や協働に努め、地域・コミュニティとの共生を図ることを目指しています。当社グループの事業活動、商品やサービスの提供を通じて不動産に関連する社会的課題の解決や付加価値の向上に努め、地域の雇用創出や経済活性、防災や減災、エリアの持続可能な発展に貢献することはもとより、良き企業市民の一員として地域社会や国際社会との調和を図ります。なかでも重要な社会課題である「防災」においては、テナントと協働して防災訓練を実施するなど、テナントとの対話を重視した取り組みを行っています。また「地域のコミュニティ活性」においては、ホテル事業を中心に地元企業と連携し、地域の特産品の調達、販売支援、地産地消、観光産業の振興に努めているほか、ホテルのラウンジで地域の方々に参加できるイベントを開催するなど、地域社会との交流・対話の機会を設けつつ地域の賑わい創出に貢献しています。

## ○ テナントやお客さまとともに

### ○ 交通アクセスに優れた開発

当社では、不動産開発プロセスにおいて、全ての物件仕入時に不動産購入時チェックシートによる物件デューデリジェンスを行い、当該不動産の交通アクセスを確認しています。オフィスビルや商業ビル、ホテル、住宅等を開発するにあたり、交通アクセスは開発企画検討における重要項目の一つと認識しています。特に駅近で交通利便性の高い立地は、テナント誘致ならびにテナント入居後の反響においても優位性が高く顧客満足度の向上にもつながります。

### ○ 住みやすさ、過ごしやすさへの配慮

当社では、不動産の再生、開発事業における商品開発において、その住空間やオフィス空間等における住みやすさや過ごしやすさ、利便性や快適性へ配慮しています。なお、法令の定める範囲で障がい者対応等を行うことはもとより商品企画により、一部の物件でプラスアルファの仕様も実装するなど障がい者を含めた多様な人々にとって、住みやすく、過ごしやすい商品・サービスの提供に努めています。

#### ■ バリアフリー住宅

分譲住宅「THEパームスコート」シリーズの一部では、障がい者や高齢者等の居住配慮型住宅“Withstyle”を導入しています。長い人生のあらゆるシーンに寄り添う可変性に富んだ住まいを実現するため、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できる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パームスコート橋本（分譲済）

### ○ 利便性・快適性向上への取り組み

住宅やオフィスの賃貸、管理事業においても利便性や快適性の向上に向けた取り組みを推進しています。賃貸住宅において、コミュニティスペースの創出や老朽化した共用部のデザイン改修などを行い、賃貸オフィスにおいては、シェアサイクルやキッチンカーの誘致などに取り組んでいます。



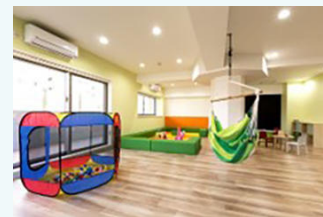
キッチンカー



シェアサイクル

### ■ 「T's garden北柏」

3棟からなる遊休社宅を再生し、ファミリー向け賃貸マンションにバリューアップしました。子育て世代のファミリーをターゲットに、親子で周囲に気兼ねなく遊ぶことが出来る「キッズルーム」、友人や親戚が集い、料理教室や誕生日イベントを開いて楽しむことが出来る「パーティールーム」、自習や読書など一人の時間が持てる「スタディールーム」の3つのコミュニティスペースを創出。様々なシーンで快適に暮らせる空間を提供しています。



キッズルーム

### ■ 社宅再生×音楽愛好家向けコンセプト住宅

「T-Rhythmic SOKA」（売却済）は、空室の社宅を一棟丸ごと取得し、遮音性能を高めた賃貸マンションへ再生しました。全52室ある居室の内、ワンルームの24室に対して防音工事を施し、食堂として使用されていたフロアはパーティールームへと改修。入居者が集ってイベントを開いたり、入居者同士が自由に寛ぎながら交流を深めるスペースを創出しました。



食堂を改修したパーティールーム

## ○ テナントアンケート

当社が保有するビル（固定資産）に入居する全テナントに対し、ビルの管理運営体制や設備等に関するアンケートを毎年実施し、ニーズの把握に努め、固定資産の管理を担うトーセイ・コミュニティのサステナビリティ委員会及びトーセイのサステナビリティ委員会においてアンケート結果を確認の上、必要な対応策を講じ、テナント満足の上に取り組んでいます。

## ○ レジリエンス（防災・減災）

災害などが発生した場合に、速やかな回復を通じてテナントの安心安全を確保できるよう、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント、プロパティマネジメントにおいて、レジリエンスの強化に取り組んでいます。トーセイにて定めた「震災等対策マニュアル」に加え、トーセイ・アセット・アドバイザーズ REIT運用本部及び私募ファンド運用本部にて、独自のBCP(事業継続計画)、地震発生時情報開示マニュアル、緊急事態発生時の報告マニュアル等を定め、非常時に適切に対応する体制を整備しています。



## ○ 住まいづくりでSDGs貢献を目指す

住宅開発では、SDGs貢献を目指した住まいづくりを行っています。

### ■ 街全体で取り組むSDGs

「THEバームスコートひばりが丘」（分譲済）では、「緑の保全」「省エネとごみの削減」「節水と水資源の保全」「防犯と防災」の4つをテーマに設定し、個々の住戸だけでなく戸建街区全体で6つのSDGs目標への貢献を目指しました。



雨水タンク



灯りの協定



四季折々の植栽



外構タイル

## ○ 心地の良い住まいづくり

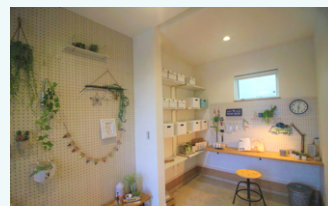
ライフスタイルの多様化に応えるため構成されたプロジェクトチームが、実生活者視点でのきめ細やかな発想で「家族みんなが心地良い住まい」を企画提案しています。同プロジェクトの提案による間取りプランは、一部の分譲物件で採用されています。（本活動は2023年度にて終了いたしました）

### ■ 「THEパームスコート鎌倉城廻り」

家事導線を意識した家族全員が家事に参加しやすい住まい、DIYなどができるカウンター付きの大きなシューズインクローゼットを備えた趣味を楽しむ住まいを企画。

### ■ 「THEパームスコートひばりが丘」

主寝室に直結したドレッサー付きウォークインクローゼットを採用し、リビングには雰囲気のある間接照明を採用するなど、女性にとって特別感のある非日常的な住まいを企画。

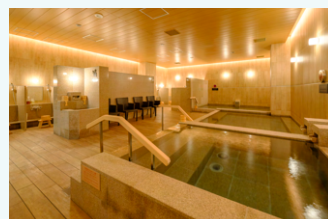


## ○ 地域社会とともに

### ○ 地域社会への寄与

#### ■ 地域活性、コミュニティ形成

「COCONE鎌倉」では江ノ電1日乗り放題のチケット「のりおりくん」付きのプラン、新江ノ島水族館チケット付きプランや鎌倉和雑貨付きプランを、「COCONE浅草蔵前」ではレンタル着物着付け付きプランを発売するなど、一部のホテルでは地域観光事業者と連携し、地域活性化に貢献しています。またトーセイホテル&セミナー幕張においても、積極的に地域貢献活動に取り組んでいます。レストランでは提供するメニューに地元の食材を使用した地産地消の取り組みを行っているほか、1Fロビーを開放し、地域住民が参加できる交流イベントを季節ごとに開催しています。このほか、寄付型の自動販売機を導入するなどホテル利用者の方々気軽に社会貢献活動に参加できる機会の提供を行っています。



#### ■ ホテル再生×地域社会貢献

「トーセイホテル&セミナー幕張」は築27年と老朽化が進んでいた宿泊研修施設を、運営会社ごと当社が不動産M&Aし、ハード・ソフトの両面で総合的に再生しました。79室だった宿泊室数を137室に増設し、各部屋にトイレや洗面などの水回り設備を新たに設けたことで、宿泊施設としての優位性を高めました。また、“ホテルであり、セミナーハウスであり、地元へ寄与するスペース”という再生コンセプトのもと、既存のスペースを生かした地元開放型ラウンジを設置。ラウンジは季節ごとのイベントを誘致するほか、地元の伝統芸能のお披露目の場としても活用しています。施設内のレストランでは地元の食材を使用した「地産地消」メニューを提供するなど、施設運営を通じた賑わい創出、地域活性化に貢献しています。



食堂を改修したレストラン

## ○ 地域社会の防災や減災、コミュニティ創出

### ■ コミュニティを育む街づくり

分譲戸建の「THEパームスコート柏初石」（分譲済）では、敷地内に通り抜けができない転回広場“クルドサック”を設け、居住者同士の触れ合いを育むだけでなく、安全性にも配慮した街づくりを行いました。分譲マンションにおいては、用途に合わせて自由に利用できるコミュニティスペースを積極的に採用しています。「スタディールーム」、「ゲストルーム」、「パーティールーム」、「ママ&キッズラウンジ」など、様々なライフスタイルの住民が快適に過ごせる環境づくりに努めています。



「THEパームスコート柏初石」

### ■ 地域に開かれた街づくり

分譲マンションの「THEパームス相模原パークブライティア」（分譲済）のエントランス前には、居住者だけでなく地域の人々にもひらかれた、自然に親しみ、地域の憩いの場となるような提供公園を設置しました。災害時にかまどとして活用できる「かまどベンチ」を3基設置し、街灯の一部にソーラー方式を組み入れるなど、防災面にも配慮しています。



「THEパームス相模原  
パークブライティア」

### ■ 建物跡地を活用した再開発プロジェクト

倉庫等の建物が建っていた土地を取得し、土地の整備を行ったうえで新たな建物を建設し、新たなコミュニティを創出する建物跡地の再開発に取り組んでいます。

東京都調布市に所在していた食品の販売事業等を行う企業の倉庫跡地や埼玉県戸田市に所在していた建築業等を行う企業の倉庫跡地に大型の分譲マンションを開発しました。いずれのマンションも周辺環境との調和を意識した植栽の充実や入居者のコミュニティ形成に向けた共用部設置に取り組み、再開発を通じてその地域に新たなコミュニティを創出しています。



倉庫跡地



分譲マンション開発

## 地域社会貢献

社会貢献に関する考え方

寄付活動

社会貢献活動

### 社会貢献に関する考え方

当社グループは、ESG方針において保有不動産等を通じたテナント・地域・コミュニティへの貢献を掲げ、あらゆるステークホルダーとの対話や協働に努め、地域・コミュニティとの共生を図ることを目指しています。当社グループの事業活動を通じて不動産に関連する社会的課題の解決や付加価値の向上に努め、地域の雇用創出や経済活性、エリアの持続可能な発展に貢献することはもとより、良き企業市民の一員として地域社会や国際社会との調和を図り、網羅的かつ継続的に社会貢献活動を推進します。

社会貢献活動ならびに寄付活動においては、「地域社会との共生」「自然環境保全」「社会福祉」を重点分野として取り組みます。当社グループの「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」という企業理念のもと、当社の事業エリアである首都圏を中心に保有不動産が所在する地域の活性化やコミュニティ形成、自然環境の保全、福祉の充実に資する活動を行います。また自然災害等の発生時には、困難な状況にある方々への支援なども行うことを通じて、広く社会に貢献することを目指しています。

### 社会貢献活動

#### 環境保全・美化

##### 漂着ゴミの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』への参加

2009年より清掃ボランティア活動に参加しています。2023年は、葛西海浜公園における漂着ゴミの清掃イベント『西なぎさ発：東京里海エイド』に当社グループの社員とその家族46名が参加しました。漂着ゴミ発生の原因調査に役立つため、収集したゴミの種類や量の集計も行いました。この活動を通じて、社会的課題であるゴミ削減や海洋資源の保護に関する意識向上を目指しています。



プラスチックゴミ



清掃中の様子



参加者と回収した漂着ゴミ

#### 2023年度 活動実績

活動日	参加人数	収集したゴミ
10月28日(土)	46名	180 ℓ
合計	46名	180 ℓ

## ○ 地域清掃活動『港区アドプト・プログラム』への参加

2022年10月より「港区アドプト・プログラム」に参加、地域清掃活動に取り組んでいます。「港区アドプト・プログラム」は、港区と港区に在住・在勤・在学する団体等が協定を結び、協働して道路・公園等の維持管理を行うものです。原則月1回、当社グループ社員が本社周辺の道路や公園のごみ拾い・雑草抜きなどを行っています。当社グループはこの活動を通じて、本社ビルが所在する港区の環境保全・美化に貢献してまいります。



### 2023年度 活動実績

活動日	参加人数	収集したごみ
12月15日(木)	8名	40.0 ℓ
1月19日(木)	10名	20.0 ℓ
2月16日(木)	11名	20.0 ℓ
3月16日(木)	10名	20.0 ℓ
4月20日(木)	18名	20.0 ℓ
5月18日(木)	14名	20.0 ℓ
7月12日(水)	8名	8.5 ℓ
8月23日(水)	4名	5.1 ℓ
9月14日(木)	10名	8.5 ℓ
10月12日(木)	15名	10.0 ℓ
11月9日(木)	11名	20.0 ℓ
合計	119名	192.1 ℓ

## ○ 地域活性、コミュニティ形成

「トーセイホテル&セミナー幕張」では、習志野市が掲げるコンセプト「スポーツと音楽の街」に沿って、音楽を地元の方に身近なものとして感じて頂けるようプロの音楽家を招いた生演奏会や、粘土造形家を招いた粘土細工のワークショップを通じて、ご家族や地元の方同士でのコミュニケーションの場を提供しています。レストランでは提供するメニューに地元の食材を使用した地産地消の取り組みを実施しているほか、寄付型の自動販売機を導入するなど、地元の方をはじめとしたホテル利用者の方々が気軽に社会貢献活動に参加できる機会を提供しています。



湊町ばか面踊り



アートなクリスマス

## 2023年度 イベント開催実績

	開催日	参加人数
企業懇親会 (協力：湊町ばか面踊り保存会)	2023年1月25日(水)	主催側：10名 観覧側：115名
アートなクリスマス	2022年12月18日(日)	9組28名

## ○ 児童養護施設支援

2021年より埼玉県羽生市の児童養護施設あゆみ学園へのボランティア支援を行っています。2023年は、学園祭の運営サポート、お餅つきボランティアに参加しました。今後も継続的な支援活動を検討・実施してまいります。



お餅つきの様子



学園祭の様子

## ○ 災害支援

トーセイグループでは、震災直後の2011年からボランティアや専門家の誘致、寄付等による支援活動を開始しました。震災1年後からは、宮城県東松島市に拠点を置きボランティア活動を行うNPO法人「児童養護施設支援の会」と協力し、支援活動を実施しました。

### 主な活動内容



グラウンド整備



保育所遊具のサビ取りとペンキ塗り



まちびらきイベントでのブース運営

当社グループ社員等有志メンバー募金を募り、東松島市に開校したばかりの“鳴瀬未来中学校”に和太鼓を28台寄贈しました。同市では、古くから小・中学校で和太鼓の演奏が盛んでしたが、津波の被害を受け、多くが損失していました。寄贈した和太鼓によって、文化祭の和太鼓演奏を無事行うことができた、学校や地域の方から大変喜んでいただきました。



寄贈した和太鼓

## 寄付活動

### ○ NPO法人ジャパン・プラットフォームを通じた寄付活動

2023年はトルコおよびシリアにおける被災地支援を目的に、NPO法人ジャパン・プラットフォームを通じて100万円の寄付を行いました。

### ○ 児童養護施設への寄贈

2023年は児童養護施設あゆみ学園にテレビ・炊飯器・掃除機等を寄贈しました。施設内の住環境が改善し、子どもたちが快適に生活できるようになったと大変喜んでいただきました。今後も同施設の要望を伺いながら、本当に必要とされる支援を検討し、実施してまいります。

### ○ NPO法人児童養護施設支援の会を通じた寄付活動

児童養護施設で暮らす子どもたちを支援する活動を行うNPO法人児童養護施設支援の会に対し、2011年の東日本大震災をきっかけとして、毎年100万円を寄付しています。寄付金は児童養護施設支援に加え、被災地支援にも充当していただいています。

### ○ NPO法人エコキャップ推進協会を通じたペットボトルキャップの収集・寄付活動

当社グループは、NPO法人エコキャップ推進協会と協働し、エコキャップ運動に参加しています。田町トーセイビルで使い終わったペットボトルキャップを回収・寄付することで、再生プラスチック原料へのリサイクルやCO2排出量の削減、医療支援、障がい者・高齢者の雇用促進等、様々な側面から社会貢献を推進します。2023年度は、74.10kgのペットボトルキャップを回収・寄付しました。

### ○ 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。

### ○ 寄付金・義援金に関するデータ

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
寄付金・義援金総額	2,000,000円	1,448,000円	2,519,864円	2,694,733円

寄付先	目的・用途
NPO法人児童養護施設支援の会	被災地支援・児童養護施設支援(2011~2023)
日本赤十字社	西日本豪雨・台風15号19号被災支援(2019)
東松島市立鳴瀬未来中学校	和太鼓寄付(2018)
東京コロナ医療支援基金	コロナ対応を行う医療機関の支援(2020)
児童養護施設あゆみ学園	<ul style="list-style-type: none"><li>テレビ2台、エアコン1台寄付(2021)</li><li>レコーダー2台、冷蔵庫2台(2022)</li><li>テレビ、テレビ台、炊飯器、掃除機等(2023)</li></ul>
NPO法人ジャパン・プラットフォーム	ウクライナへの人道支援(2022) トルコおよびシリアにおける被災地支援(2023) 能登半島地震における被災地支援(2024)

# ● ガバナンス

## ○ コーポレート・ガバナンス

▼ [コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方](#)

▼ [コーポレート・ガバナンス体制](#)

▼ [役員報酬](#)

▼ [コーポレート・ガバナンスに関する報告書](#)

▼ [役員選任方針](#)

▼ [内部統制](#)

### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方



トーセイグループは、経営環境の変化に迅速か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、取引先を始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在り続けたいと考えています。そのために最も重要と位置付けられるものがコーポレート・ガバナンスの充実であり、特に「コンプライアンス意識の徹底」「リスクマネジメントの強化」「適時開示の実践」を三つの主要項目として掲げています。また、会社法および金融商品取引法において求められている内部統制システムの構築ならびに金融商品取引業者として、投資家の信頼に応え得る体制の構築に向け、取締役会を中心として、経営トップからグループ全社員に至るまで、一丸となって体制の更なる強化に努めてまいります。

### ○ コーポレート・ガバナンスにおける3つの主要項目

#### 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

#### 適時開示

株主・投資家をはじめとする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

### ○ コーポレート・ガバナンス基本方針

▶ [コーポレート・ガバナンス基本方針 \(PDF: 355KB\)](#)

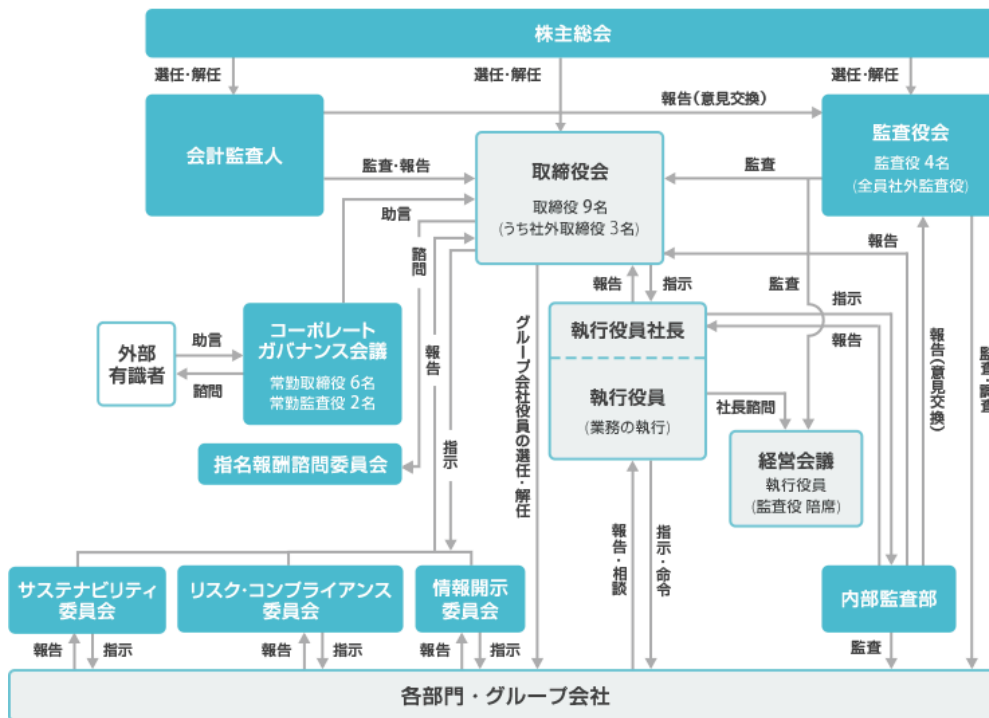
※本レポートをPDFデータとして閲覧いただいた場合に左記のPDFリンクは有効です

### ○ コーポレート・ガバナンスに関する報告書

▶ [コーポレート・ガバナンスに関する報告書 2024/04/26 \(PDF:2152KB\)](#)

※本レポートをPDFデータとして閲覧いただいた場合に左記のPDFリンクは有効です

○ コーポレート・ガバナンス体制



2023年3月1日時点

○ 現状のコーポレート・ガバナンス体制を選択している理由

取締役会、監査役会を設置し、透明性の高い経営の履行を目的として、社外取締役の選任および監査役全員の社外招聘をするとともに、執行役員制を採用しています。当社の監査役は、上場来、全員が社外監査役であり、経営に対し、常に当社の企業価値および株主共同の利益の確保、向上の視点に立ち、監査を行っています。また、社外取締役を取締役に迎えることで、より一層経営に対する監督機能を強化しています。一方、経営においては、執行役員制を採用することにより、意思決定機能および業務分担の最適化と業務執行における権限委譲を推進し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っています。

○ 取締役会

取締役会は、取締役9名（うち社外取締役3名）で構成され、経営の最高意思決定機関として経営方針ならびに重要事項の決議をするとともに、取締役の職務執行を監督しています。また、社外取締役（全員独立役員）は、客観的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性、適正性を確保するための助言・提言を行っています。

○ 指名報酬諮問委員会

株主総会に提出する取締役選任議案にかかる候補者の選定プロセス、および取締役の個別報酬等の配分にかかる取締役会決議等の各々の適正性、透明性を担保することを目的として、取締役会の任意の諮問機関として「指名報酬諮問委員会」を設置しています。委員会は、社外取締役（独立役員、1名以上）、常勤監査役（社外、1名）、代表取締役（1名）、常勤取締役（1名）が構成員となり、委員たる社外取締役が委員長に就任しています。

なお当社は、各決定プロセスの適法性を監視するため、独立社外監査役も同委員会の構成員に含め、独立社外取締役および社外監査役が構成員の過半数とすることをコーポレート・ガバナンス基本方針において定めています。現在の委員会構成員6名のうち4名が独立役員であり、委員長を独立社外取締役が務めることにより、委員会構成の独立性・客観性を担保しています。

○ 執行役員制

取締役の責務である経営監視・監督と業務執行をより明確に区別するために、執行役員制を採用しています。執行役員は取締役会において選任され、取締役会の決議による業務のほか、社内規程に従って、会社の業務を執行、統制しています。また、代表取締役社長が執行役員社長に就任しており、執行役員社長は経営会議を原則毎月2回開催し、執行役員社長が行う重要な意思決定に関する事前諮問を行うとともに、取締役会決議事項の事前協議を行っています。

○ コーポレートガバナンス会議

継続的にコーポレート・ガバナンスを強化するために、常勤取締役、常勤監査役で構成する「コーポレートガバナンス会議」を月例で開催し、企業価値向上のための企業統治上の懸案事項や内部統制に関する事項の確認、協議を行っています。必要に応じて、顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者のアドバイスを受けています。

## ○ 監査役会

当社は監査役制度を採用し、監査役会を設置しています。監査役会は常勤監査役2名、非常勤監査役2名の計4名で構成され、いずれも社外監査役です。取締役会の運営、取締役の職務執行を独立した客観的な立場で監査し、かつその有する知見の下、取締役会あるいは経営陣に対して企業価値向上に向けた建設的な助言・提言を行っています。

## ○ 監査役監査、内部監査、会計監査人監査の連携（三様監査）

<b>監査役監査</b>	年間監査計画に基づいて実施しており、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および各部門責任者との定例面談を実施し、業務執行状況の把握に努めるとともに、社外取締役とも定期的に意見交換を実施しています。
<b>内部監査</b>	執行役員社長直属の内部監査部が年度計画に基づいてグループ全体の事業活動全般について、適法性・妥当性などの観点から監査を実施し、不備事象については是正勧告を行い、改善を求めています。是正必要事項については、被監査部門と協議し、具体的な指導を行うなどのフォローを充実することで実効性の高い監査を実施しています。
<b>会計監査人監査 (監査法人：新創監査法人)</b>	年間の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。なお、会計監査人の定期的な交代および再関与については、公認会計士法に基づく監査法人の規程に則り、次のとおり運用しています。 ・業務執行社員は7会計期間を超えて当社監査業務に関与することはできない。 ・業務執行社員は交替後2会計期間、当社監査業務に関与することはできない。

## ○ 機関ごとの構成員（2024年2月28日現在）

（◎議長または委員長、○構成員、△陪席者）

氏名	役職名	取締役会	監査役会	指名報酬 諮問委員会	コーポレートガバナンス 会議
山口 誠一郎	代表取締役社長 執行役員社長	◎		○	◎
平野 昇	取締役 専務執行役員	○		○	○
中西 秀樹	取締役 専務執行役員	○			○
山口 俊介	取締役 常務執行役員	○			○
米田 浩康	取締役 常務執行役員	○			○
大島 均	取締役 執行役員	○			○
少徳 健一	社外取締役	○		◎	
小林 博之	社外取締役	○		○	
石渡 真維	社外取締役	○		○	
八木 仁志	社外監査役（常勤）	△	◎	○	○
黒田 俊典	社外監査役（常勤）	△	○		○
永野 竜樹	社外監査役（非常勤）	△	○		
土井 修	社外監査役（非常勤）	△	○		

○ 取締役会・指名報酬諮問委員会・監査役会の出席状況（2023年11月期開催分）

氏名	役職名	取締役会 (出席数/開催数)	指名報酬 諮問委員会 (出席数/開催数)	監査役会 (出席数/開催数)
山口 誠一郎	代表取締役社長 執行役員社長	22/22回	2/2回	-
平野 昇	取締役 専務執行役員	22/22回	2/2回	-
中西 秀樹	取締役 専務執行役員	22/22回	-	-
渡辺 政明	取締役 常務執行役員	22/22回	-	-
山口 俊介	取締役 常務執行役員	22/22回	-	-
大島 均	取締役 執行役員	22/22回	-	-
少徳 健一	社外取締役	22/22回	2/2回	-
小林 博之	社外取締役	20/22回	2/2回	-
山中 雅雄	社外取締役	19/22回	2/2回	-
八木 仁志	社外監査役（常勤）	22/22回	2/2回	16/16回
黒田 俊典	社外監査役（常勤）	22/22回	-	16/16回
永野 竜樹	社外監査役（非常勤）	21/22回	-	16/16回
土井 修	社外監査役（非常勤）	21/22回	-	16/16回

## 役員選任方針

### ○ 基本方針

取締役会は、ジェンダーや国際性、職歴、年齢などの多様性を重視するとともに、当社グループの理念、財務および事業等の内容に精通し業務執行を行う取締役と、幅広い経験および知見、独立性を有する独立社外取締役で構成するものとします。

取締役候補の指名にあたっては、業務を執行する取締役は、取締役として必要な知見を有するとともに当社グループの財務および事業等の内容に精通する者を指名しています。また、社外取締役は、独立した客観的な立場で経営を監督し執行役員兼務取締役に対し建設的な助言・提言が期待できる者を指名しています。「指名報酬諮問委員会」における候補者指名の適正性に関する協議結果を踏まえ、候補者を決定します。

また、監査役候補の指名にあたっては、取締役会の運営、取締役の職務の執行を独立した客観的な立場で監査し、かつその有する知見の下、企業価値向上に向けた建設的な助言・提言が期待できる者を指名することを基本方針とし、「指名報酬諮問委員会」の協議結果を踏まえ、監査役会の同意を得て取締役会が候補者を決定しています。なお、当社の監査役は、上場来、全員社外監査役です。

### ○ 取締役のスキル・マトリックス

氏名	社内/ 社外	専門性・知見と経験								指名報酬 諮問 委員会	サステナビリティ 委員会
		企業経営	不動産 事業	財務・会計・ ファイナンス	グローバル	ESG	IT・DX	人事・労務	コンプライ アンス・ リスク マネジメント		
山口 誠一郎	社内	●	●	●		●			●	○	
平野 昇	社内	●		●		●		●	●	○	○ (委員長)
中西 秀樹	社内		●			●					○
山口 俊介	社内						●	●	●		○
大島 均	社内		●				●				
米田 浩康	社内	●		●							
少徳 健一	社外 (独立)	●		●	●					○ (委員長)	
小林 博之	社外 (独立)	●		●		●		●		○	(オブザーバー)
石渡 真維	社外 (独立)	●			●		●		●	○	

### ○ 独立役員に対する考え方

社外取締役および社外監査役は、当社が定める「独立性判断基準」を踏まえて選任しています。

また、独立社外取締役の選任にあたっては、幅広い経験および知見を有し、取締役会において率直・活発で建設的な意見を助言・提言できる者を選任することとしています。

## ○ 社外取締役・社外監査役の選任理由

### ■ 社外取締役

氏名	独立役員	選任理由
少徳 健一	○	社外取締役少徳健一は、公認会計士としての海外を含む幅広い経験と専門知識を有しており、会計専門家としての客観的立場から当社取締役会はもとより、監査役との連絡会等の多様な機会における貴重な助言や、当社および当社グループのガバナンス強化、財務報告の適正性の確保に多大な協力をいただいております。今後一層のESGを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であるものと判断しております。
小林 博之	○	社外取締役小林博之は、主に大手金融機関における豊富な経験と専門的知識を有しており、これらの経験や知見に基づく客観的な監視姿勢や提言・指摘により、取締役会の議論の活性化や実効性の向上に貢献いただいております。今後一層のESGを意識したグループ拡大・成長・牽制機能の向上に不可欠な存在であるものと判断しております。
石渡 真維	○	社外取締役石渡真維は、国内外の弁護士事務所で培った企業法務に関する高い専門性とグローバルな知見を有しており、当社事業の遵法性確保に資する客観的な監視、提言が期待できます。また、複数企業の取締役経験に基づく、同氏の社外視点を取り入れ、経営監督機能の中立性を確保することで、当社グループのガバナンス強化に寄与いただけるものと判断しております。

### ■ 社外監査役

氏名	独立役員	選任理由
八木 仁志	○	常勤社外監査役八木仁志は、大手金融機関の監査部門における豊富な経験および公認内部監査人（CIA）や公認情報システム監査人（CISA）の資格に基づく専門的な見識を活かし、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。
黒田 俊典	○	常勤社外監査役黒田俊典は、大手金融機関における豊富な経験を有し、また、経営学修士（MBA）や公認内部監査人（CIA）の資格に基づく専門的な見識を活かし、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。
永野 竜樹	○	社外監査役永野竜樹は、大手金融機関における経験を有し、現在も企業経営に携わっており、その幅広い経験と専門的な高い見識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。
土井 修	○	社外監査役土井修は、大手証券会社および投資銀行業務を行う会社における豊富な経験と専門的な知識を基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断しております。

## 役員報酬

### ○ 取締役報酬の制度概要および決定方針

当社は当社グループの中長期にわたる成長を実現するために、職責に応じた固定報酬、業績に連動した賞与、一定期間経過後に権利行使できるストックオプションに加えて、一定期間の業績結果に基づいて交付する当社株式による報酬を適切に組み合わせて決定することを基本方針としています。

常勤取締役の報酬は、その職責に応じて定めた役位別倍率を基にした「固定報酬」、常勤取締役個人の業績等の目標達成度に応じた「業績評価報酬」、連結税引前利益に連動する「役員賞与」の金銭報酬、連結税引前利益に連動する「株式報酬」、中長期的な企業価値向上への貢献意欲や士気を高めることを目的とした「ストックオプション」で構成しています。

社外取締役の報酬は、業務執行から独立した立場での監督機能が重視されることから、「業績評価報酬」および「役員賞与」の支給はなく、「固定報酬」、固定額の「株式報酬」および「ストックオプション」で構成しています。常勤取締役の固定報酬と業績連動報酬（株式報酬を含みます。）の比率は概ね60：40としています。

各取締役の報酬については、代表取締役社長が限度額の範囲内において原案を作成し、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会の決議により決定しています。

### ○ 役員の報酬等に関する株主総会の決議内容等

取締役および監査役の1事業年度あたりの報酬限度額等は以下の通りです。

なお、定款において、取締役の員数は12名以内、監査役の員数は6名以内と定めています。

	報酬の種類	報酬限度額、上限付与株式数	株主総会決議日
取締役	固定報酬、 業績評価報酬、 役員賞与	年額500百万円以内 (うち社外取締役分80百万円以内。 ただし、使用人分給与は含まれない)	2020年2月26日 (第70回定時株主総会)
	ストックオプション報酬	年額100百万円以内 (うち社外取締役分10百万円)	2019年2月27日 (第69回定時株主総会)
	株式報酬	常勤取締役：当社普通株式10万株以内かつ総額は年額200百万円以内 社外取締役：当社普通株式10,000株以内かつ総額は年額20百万円以内	2024年2月27日 (第74回定時株主総会)
監査役	固定報酬	年額60百万円以内	2004年2月28日 (第54回定時株主総会)

#### ■ 固定報酬

外部専門機関が実施している上場企業役員報酬サーベイの結果や当社の調査による同業他社の役員報酬水準との比較、当社従業員の最高報酬額との比較に基づき、取締役の役位、兼務する執行役員の役職に基づく固定報酬倍率ガイドラインを設け、指名報酬諮問委員会での協議を経て、取締役会で個人ごとに決定しています。

#### ■ 業績評価報酬（業績連動報酬）

常勤取締役個人の単年度の業績目標達成度に応じた業績評価報酬は、固定報酬の33%を標準評価報酬額とし毎月の固定報酬とともに支給します。目標達成状況に応じた加減算（標準評価報酬の+55%~△50%）がある場合は当該年度の定時株主総会終了後に役員賞与に追加または控除することとしています。個人ごとの評価については、当社およびグループ全体のガバナンス実践やサステナビリティ推進への貢献度、担当部門の業績達成度、連結経営指標（ROE、株価、等）の維持・向上度の要素ごとに指名報酬諮問委員会での協議を実施し、取締役会で評価を決定しています。

#### ■ 役員賞与（業績連動報酬）

役員賞与は、予め定めた税引前利益の水準に応じた係数に、単年度の税引前利益目標を達成した場合の追加係数を加算した係数を固定報酬（年額）に乗じて決定し、当該年度の定時株主総会終了後に支給しています。連結経営に携わる上場会社の取締役として、連結税引前利益水準の維持、向上、および毎期の税引前利益目標達成は重要な使命であり、当該指標を採用しています。

## 株式報酬

### (常勤取締役に対する業績連動報酬)

常勤取締役に対する株式報酬は、取締役の報酬と会社業績および当社の株式価値の連動性をより明確にし、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で予め定めた単年度の連結税引前利益の金額に応じて設定される水準の達成状況に応じて算定される数の当社の普通株式を当該年度の定時株主総会終了後に付与しています。

### (社外取締役に対する固定額報酬)

社外取締役に対する株式報酬は、当社の企業価値の持続的な向上を図るため、指名報酬諮問委員会で協議を実施し、取締役会で予め定めた単年度の連結税引前利益の金額を達成したことを条件として、当社の普通株式を当該年度の定時株主総会終了後に付与しています。

なお、常勤取締役及び社外取締役に付与される普通株式は、当社の取締役を退任するまでの間は譲渡してはならないなどの一定の譲渡制限を付しています。また、法令や社内規程への重大な違反があった場合には、株式交付を受ける権利を喪失（マルス）させることができるとしています。

## ストックオプション

中長期的な企業価値向上を意識した企業経営を実践するため、中期経営計画ごとに、取締役の役位、兼務する執行役員の役職に基づく付与数を代表取締役社長が提案し、指名報酬諮問委員会で審議を経て、取締役会で個人ごとに決定しています。また、企業価値向上に向けた経営の監視・監督機能の重要性に鑑み、社外取締役にに対し、一定数を付与しています。

## ○ 監査役報酬

監査役の報酬は、監査役の役割を考慮し、固定報酬のみとしており、各監査役の報酬については、限度額の範囲内において、監査役会の協議により決定しています。

## ○ 役員区分ごとの報酬等（2023年11月期）

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる 役員の員数（名）
		固定報酬	業績連動報酬等		非金銭報酬等	
			業績評価報酬	役員賞与	ストック オプション	
取締役 (うち社外取締役)	312,964 (21,000)	176,353 (21,000)	51,784 (-)	84,826 (-)	- (-)	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	33,960 (33,960)	33,960 (33,960)	- (-)	- (-)	- (-)	4 (4)

## 内部統制

当社は、取締役会の決議により「内部統制システムの整備に関する基本方針」を定め、本基本方針のもと、関連法令等の改正や当社グループの事業環境の変化、事業の拡大等を踏まえた「内部統制システムの整備運用計画」を毎期定め、継続して内部統制システム構築・運用に取り組んでいます。また、財務報告の適正性確保においては、金融商品取引法に適合した内部統制システム体制（COSO-ERM framework（全社的リスクマネジメント- 統合フレームワーク）を参照したいわゆるJ-SOX）を構築し、運用しています。

> [内部統制システムに関する基本方針 \(PDF: 365KB\)](#) 

※本レポートをPDFデータとして閲覧いただいた場合に左記のPDFリンクは有効です

## ○ コンプライアンス・リスクマネジメント

▼ [コンプライアンス・リスクマネジメント推進体制](#)

▼ [リスクマネジメント](#)

▼ [コンプライアンス](#)

▼ [教育・研修](#)

### コンプライアンス・リスクマネジメント推進体制

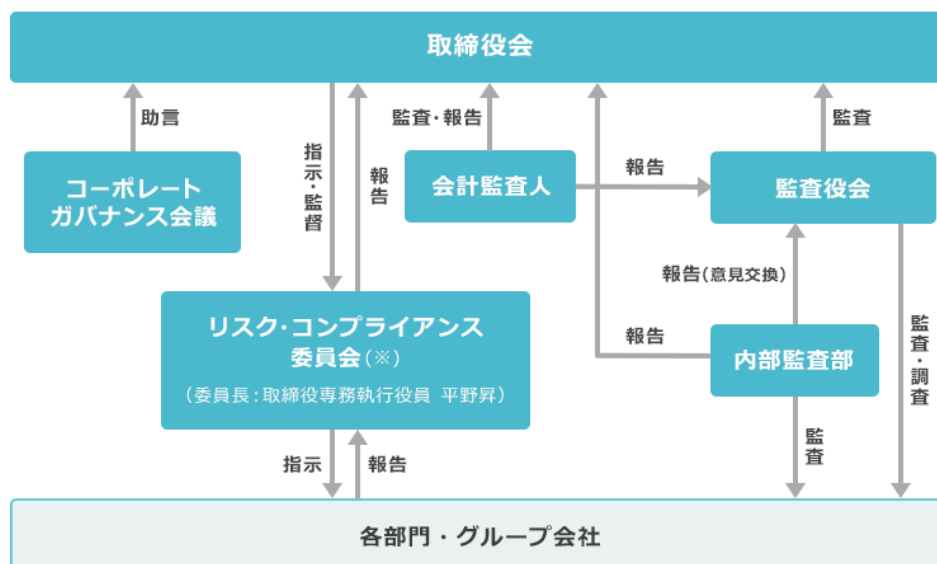
#### ○ コンプライアンス・リスクマネジメント体制

トーセイグループのサステナビリティ関連を含む一元かつ横断的なリスク管理およびコンプライアンス推進を実現するため、取締役会直属の「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しています。当委員会では、リスク管理およびコンプライアンスの全社の方針や年次計画等の検討を行うとともに、「リスク管理・コンプライアンスプログラム」の実践を通じて、グループの事業を取り巻く様々なリスクを統括管理し、グループ各社のリスク管理・コンプライアンスの遵守状況等の把握を行っています。委員長には、内部監査部を除く管理部門を統括する取締役専務執行役員が就任しています。

また当委員会の下部組織として、事業部門の全部署長が参加する「事業法務連絡会」を毎月開催し、法改正や所管省庁等からの通達等の周知を図っています。不測の事態、自然災害等が発生した場合には、執行役員社長を本部長とする「危機管理対策本部」を設置し、情報収集、事実確認、対応策の検討と実施、適切な情報開示を迅速に行うこととしています。取締役会は、リスク・コンプライアンス委員会の審議結果・進捗状況等を月次で報告を受けるほか、これらの運用状況および体制整備について適切に監督しています。

グループ各社に対しては、親会社の常勤取締役、管理部門の執行役員、内部監査部の部員等がグループ各社の取締役または監査役を兼務することで、グループ各社のリスク対応状況を監視、監督しているほか、グループ各社の経営状況、リスク対応状況につき、取締役会または取締役会事前協議会、ならびにリスク・コンプライアンス委員会において、グループ各社より毎月報告を受けています。また、親会社の内部監査部による随時の内部監査あるいはモニタリングを実施し、必要に応じて外部機関によるチェックをも実施のうえで、その結果を当社取締役会において報告を受けています。

全社リスクの中で特に重要性が高く、かつ、TCFDの提言による枠組みに基づき管理すべき「気候変動リスク及び機会」については、取締役会の監督の下、サステナビリティ委員会が主管します。リスク・コンプライアンス委員会はサステナビリティ委員会による各種施策上の要請に応じて、その実践を補佐、支援することで、全社リスクの統括的な管理をしています。



※気候変動に関連するリスクマネジメントの詳細については26ページをご覧ください

#### ○ リスク・コンプライアンス委員会

トーセイグループにおける一元かつ横断的なリスク・コンプライアンスについて検討する機関としてトーセイの執行役員および部署長、ならびにグループ各社のリスク管理・コンプライアンス担当役員、常勤監査役（陪席）を構成員とする「リスク・コンプライアンス委員会」を設置し、グループ各社のリスクの認識・分析・評価、個別事象の情報収集と対策の協議ならびにコンプライアンス推進について審議を行っています。年度毎に策定する“リスク管理・コンプライアンスプログラム”に従い、コンプライアンスの周知徹底、リスクマネジメントに関するPDCAを実行し、モニタリングを強化しています。

### ○ リスク管理・コンプライアンスプログラム

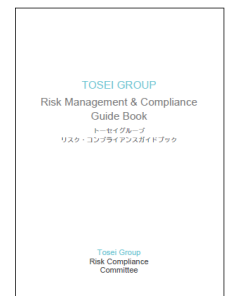
コンプライアンス推進ならびに事業をとり巻く様々なリスクに対する的確な管理を行うため、毎事業年度にグループ共通の「リスク管理・コンプライアンスプログラム」を策定し、実践をしています。本プログラムは、リスク管理プロセスの有効性・機能を評価のうえ、リスク・コンプライアンス委員会の協議を経て、取締役会が決定します。トーセイならびにグループ各社は、本プログラムに加え、各社の事業環境や組織構成等を考慮した個別のプログラムを策定のうえ実践し、定期的に進捗状況をリスク・コンプライアンス委員会に報告しています。

#### ■ リスク管理・コンプライアンスプログラム

- (1) リスクの抽出・評価・分析
- (2) 認識されたリスクへの対応策立案・実施
- (3) 対策の有効性・機能のチェック見直しに関する事項
- (4) 対応策周知のマネジメントサイクルの実践計画
- (5) コンプライアンス意識向上のための施策および実践計画
- (6) リスク管理またはコンプライアンス推進のための教育・研修・訓練等の計画

### ○ リスク・コンプライアンスガイドブック

グループの役員および従業員がリスクやコンプライアンスを正しく理解し、コンプライアンス活動を実践するための具体的な手引書として、「トーセイグループ リスク・コンプライアンスガイドブック」を作成し、配布しています。当社グループの倫理規範や法例遵守にかかる具体的な行動のチェックポイント、内部通報制度などについてわかりやすく解説しており、適宜改訂を加えながら毎期実施する研修等を通じて周知し、社員のコンプライアンス意識の醸成に努めています。



## 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。



### ○ 主要な事業リスクへの取り組み

毎期のリスクの認識・分析・評価にあたっては、期初に定める「リスク管理・コンプライアンスプログラム」に沿って、①当社グループの事業に影響が大きい約30項目の重要リスク抽出調査の実施（年1回）、②外部環境について、不動産市況や取引実態を把握するため、テーマを定めて主要取引先に対してヒアリングするほか、金融機関の融資状況を踏まえたストレステストを実施（年2回）し、その結果を取締役に報告しています。また、毎月開催のリスク・コンプライアンス委員会において、顕在化したリスクへの対応状況の確認、潜在的なリスクの情報収集を継続実施し、その内容を毎月の取締役会へ報告するとともに、対応結果につき、内部監査部がモニタリングを実施しています。グループ各社に対しては、各社の業容に照らしたリスク管理やコンプライアンス推進上のプログラム策定を指示し、親会社が適切にこれを支援するよう注力しています。

<当社グループが認識し、取締役会が監督している主要な事業リスク>

- 経済情勢の動向
- 災害（自然災害・人災等）
- 有利子負債の依存度および金利の動向
- 人事労務関連
- サステナビリティ（環境・社会・ガバナンスリスク、気候変動リスク等）

## ○ 危機・災害発生時の対応

不測の事態や災害、重大な法令違反や重大な事故等が発生した場合には、執行役員社長を対策本部長とする「危機管理対策本部」を設置の上、リスク・コンプライアンス委員会メンバーや関係部署と連携して事態の収拾に向けた対応を行います。危機的な事案が発生した場合に、迅速かつ円滑な広報活動を行うことを目的として、「クライシス広報マニュアル」を制定し、適切な対応の周知徹底に努めています。また、災害に対する基本的な理解から、地震、火災等の災害発生時の初動対応、避難救護活動の方法等までを具体的に定めた「災害対応マニュアル」を制定し、各事業所において大規模な地震、火災等を想定した避難訓練やAED講習、自衛消防隊の消火訓練などを定期的を実施し、不測の事態が生じた場合でも冷静かつ適切に行動できるように備えております。



AED講習の様子

## ○ 事業の継続に向けた対応

災害や事件、事故等の発生により当社グループの中核事業を中止せざるを得ない場合や、通常の組織・人員体制による事業活動が困難である場合に速やかに事業の継続または早期復旧を図るための対応策を実行できるよう、「事業継続計画（BCP）」を策定しています。

## ○ 情報資産管理

情報資産は、最も重要な経営資源の一つであると認識し、情報を適切に保護し、適正な活用に向けて情報管理の環境を整備・保持することを「情報資産管理の基本方針」に定め、「情報資産管理規程」、「個人情報保護規則」を制定しています。また、当社の全従業員を対象とした個人情報を含む情報資産管理研修、インサイダー取引防止研修を毎期実施し、重要情報の取扱いルールの啓蒙、徹底を継続しています。なお、標的型攻撃メール等による情報漏洩や情報隔離のリスクを低減すべく、模擬的な訓練や外部の第三者機関によるネットワークの脆弱性診断等を実施しているほか、重要情報の漏洩防止への取組みとして、情報資産（紙媒体、データ）の取扱いルールの遵守状況につき、全部署において自主点検を実施するとともに、内部監査部による監査を実施し、ルール違反者への罰則の強化、個別指導を継続実施しています。

2023年11月期においては、より複雑化、巧妙化するネットワーク犯罪による情報漏洩や情報隔離のリスクを低減すべく、模擬的な標的型攻撃メールの訓練や外部の第三者機関による社内ネットワークの脆弱性診断等を例年に引き続き実施しました。また、重要情報の漏洩防止への取組みとして、全部署において情報資産取扱いルールの遵守状況やSNS等を利用した情報漏洩のリスクに着目した従業員のSNS利用に関する自主点検を実施し、従業員に対する啓蒙を実施いたしました。

## コンプライアンス

トーセイグループは、コンプライアンスの遵守を経営の最重要事項と位置づけ、グループの役員・従業員一人ひとりが遵守すべき企業倫理・コンプライアンス上の基本的な事項を「トーセイグループ倫理規範」ならびに「トーセイグループ ESG行動指針」に定めています。周知徹底に努め、コンプライアンスの推進に取り組んでいます。

## ○ トーセイグループ倫理規範

グループの役員・全従業員が事業活動を行う際に遵守すべき事項を倫理規範として定め、具体的な手引書である「トーセイグループ リスク・コンプライアンスガイドブック」の配布ならびに研修等の実施により、周知徹底を行っています。また、グループ全役員および全従業員を対象とした「コンプライアンス・企業理念浸透確認アンケート」を毎期実施し、規範の浸透度合いを定期的に調査し有効性を確認したうえで規範の改訂や研修プログラムの見直しを実施しています。

## ○ トーセイグループ倫理規範

わたしたちは、企業人としての社会的責任を全うするために、当社グループの掲げる企業理念を追求しつつ、常に高い倫理観と遵法精神を大切にし、以下の規範に則って事業活動を展開します。

### 1. 持続可能な経済成長と社会的課題の解決

いつもお客様の視点に立ち、安全と安心に根ざした商品・サービスの開発、提供に努め、謙虚な姿勢を失わず、誠実に事業活動を行い、持続可能な経済成長と社会的課題の解決に努めます。

### 2. 公正な情報開示

投資家の皆様をはじめ広く社会から正しい評価・理解を得るために、必要な情報を適時、適切かつ公正に開示します。

### 3. 公正かつ透明な意思決定

法令や社内ルールに則り、適切かつ説明可能な根拠に基づいて、意思決定を行います。

### 4. 法令遵守の徹底と公正な取引

国内にとどまらずグローバルな視点で法令等の趣旨を理解し、これに反するような行為や不正な行為を行いません。また、公正かつ自由な競争ならびに適正な取引を遂行し、贈収賄およびそれに類する不当な利益の授受はいかなる方法であっても行いません。

### 5. 危機管理の徹底

反社会的勢力との一切の関係を絶ち、テロ、サイバー攻撃、自然災害等に備え、組織的な危機管理を行います。

### 6. 守秘すべき情報の保護

当社グループの重要情報や、お客様の個人情報・取引先の情報等の守秘すべき情報を保護し、管理を徹底します。

### 7. 人権の尊重と良好な職場環境の構築

人権を尊重し、差別やハラスメントなど個人の尊厳を損なう行為を許容しません。また、人材の育成に努め、相互信頼と良識のある職場環境の構築に努めます。

### 8. 環境課題への取り組み

持続可能な社会の実現に向けて、環境問題の重要性を強く認識し、環境への負荷低減および、資源循環、気候変動リスク対策への取り組みを推進します。

### 9. 社会貢献

良き企業市民の一員として地域社会や国際社会との調和を図り、積極的かつ継続的に社会貢献活動を推進します。

### 10. 経営トップのコミットメント

本規範の精神の実現を自らの役割であることを認識し、本規範に反する事態が発生したときには経営トップ自らが主体的に問題解決にあたり、原因の究明と再発の防止に努め、市場や社会への適時、適切な情報開示を行うなど説明責任を果たし、自らを含めた公正かつ厳格な処分を行います。

## ○ コンプライアンス遵守の強化

- ・法令等遵守に対する意識の浸透・醸成を目的として、事業年度ごとに「リスク管理・コンプライアンスプログラム」を策定のうえ、プログラムに基づき各種法令関連研修、リーガルマインド醸成施策を実施しています。また、「リスク・コンプライアンス委員会」ならびに、事業部門の全部署長が参加する「事業法務連絡会」を毎月開催し、法改正、所管省庁等からの通達等の周知に努めているほか、全役員・従業員を対象とした「コンプライアンス・企業理念アンケート」を毎期実施し、問題点の把握および対応策の検討を行い、次期のプログラムにおける各施策に反映しています。
- ・法令等違反に対するチェック機能を強化するため、取締役会を始め常勤取締役の出席する重要会議や委員会において、法令等違反の予兆、発生の確認、対応指示、状況報告を実施しています。また、常勤監査役による業務監査および子会社調査、内部監査部によるグループ全体の事業活動全般に対する内部監査、部署ごとに行う自主点検を実施し、社内・社外・監査役の3つの窓口を有する内部通報制度の運用および、通報者保護を含めた制度の理解促進のための研修を継続して実施しています。

## ○ 公正な取引の実践

トーセイグループは、グループ倫理規範に「法令遵守の徹底と公正な取引」を掲げ、健全な事業活動を推進しています。

(トーセイグループ倫理規範より抜粋)

### 4. 法令遵守の徹底と公正な取引

国内にとどまらずグローバルな視点で法令等の趣旨を理解し、これに反するような行為や不正な行為を行いません。また、公正かつ自由な競争ならびに適正な取引を遂行し、贈収賄およびそれに類する不当な利益の授受はいかなる方法であっても行いません。

公正な取引の実践ならびにグローバルな視点での法令等遵守の心構えを、グループの手引書である「トーセイグループ リスク・コンプライアンスガイドブック」に明記しています。独占禁止法や下請法、宅地建物取引業法、金融商品取引法等の遵守はもちろんとして、公正・透明・自由な競争を阻害する行為を具体的に示し、コンプライアンス意識の醸成に努めています。

## ○ 反社会的勢力への対応

反社会的勢力との関係を断固拒絶し遮断すべく、重点項目として対応策を講じています。反社会的勢力とトラブル等が発生した場合は毅然と立ち向かうことを基本方針とし、具体的な手順を「反社会的勢力対応マニュアル」に策定し運用しているほか、反社会的勢力対応研修の継続実施や、「トーセイグループ リスク・コンプライアンスガイドブック」の配布により、反社会的勢力との取引排除の重要性をグループ全役員・従業員に周知徹底しています。また、日常業務においては、取引開始前の取引先チェックの徹底に加えて、継続的な取引先についても定期的なチェックを実施し、取引の継続の是非を確認することで関係排除に努めています。



反社会的勢力対応研修

## ○ 腐敗防止

トーセイグループは倫理規範において、贈収賄およびそれに類する不当な利益の授受の禁止を定めており、顧客や取引先に対する不当な利益供与や優遇措置の享受を目的とする接待、贈答、金銭等の授受、さらにはマネーロンダリングや違法な政治献金・寄付など、あらゆる種類の腐敗や汚職に繋がる行為を禁止しています。

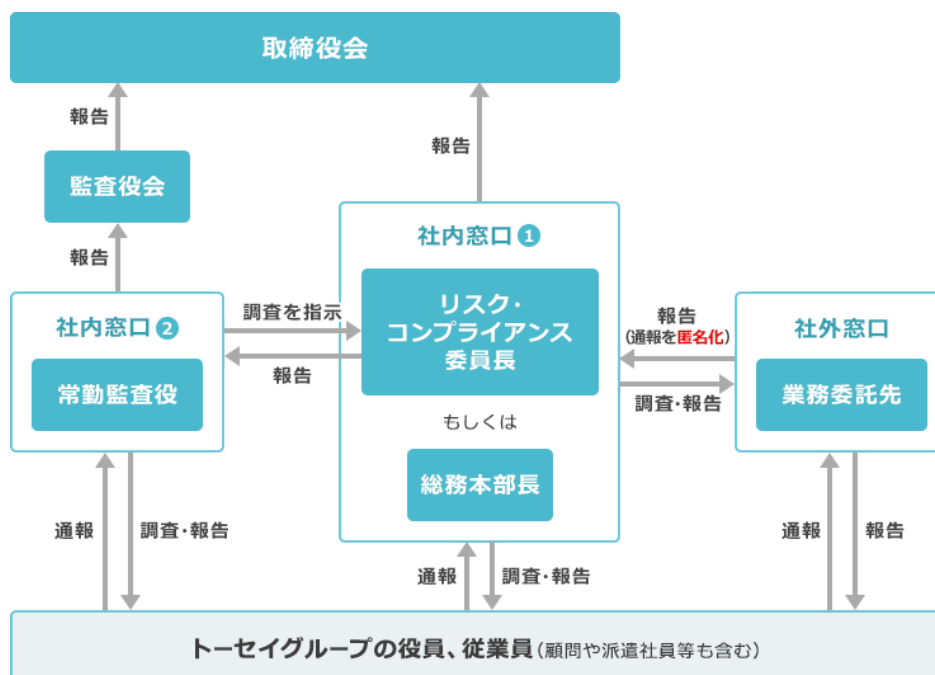
### 腐敗防止への取り組み

- 贈収賄やマネーロンダリングなどのあらゆる種類の腐敗や汚職に繋がる行為について、違反行為の例示や取引開始時の法令等遵守の確認、違反行為認知後の報告手順など事業活動における具体的な行動を「トーセイグループ リスク・コンプライアンスガイドブック」に定め、当該ガイドブックの配布や役員ならびに契約社員を含む全従業員を対象としたESG研修を通じて、あらゆる種類の腐敗や汚職に繋がる行為の禁止について周知徹底に努めています。
- 腐敗に繋がる高リスクと判断される業務（犯罪収益移転防止に関する法律に基づく宅地建物取引業および金融商品取引業、不動産特定共同事業の特定業務・特定取引）については、取引時確認および疑わしい取引の届出に関する管理体制を構築しています。なかでも高リスクとして評価される取引については、国家公安委員会が毎年度公表する犯罪収益移転危険度調査書の内容や過去の疑わしい取引の届出状況等を参考に定期的にリスク評価を見直し、厳格な取引時確認を実施のうえ、統括責任者が取引実行を承認しています。また、当社グループは公共事業は少ないものの、贈収賄リスクを踏まえ、公務員に対する接待や贈賄を社内規程で禁止しています。さらに、取引先・業務委託先からの過度な贈答・供給を受けることを禁止し、万が一、これらの腐敗行為が確認された場合は、社内規則に則り懲戒等の処罰を行うこととしています。
- 年間取引額が一定以上の取引先（請負業者）については、贈賄や汚職など法令遵守状況等を確認するアンケートを実施し、確認のうえ取引の継続可否を決定しています。
- リスク・コンプライアンス委員会は、グループの腐敗防止を含む法令違反の予兆や発生をモニタリングし、事実関係調査により法令違反またはその恐れがある行為が明らかになった場合は、すみやかに是正措置および再発防止措置を講じます。また、取締役会は、リスク・コンプライアンス委員会より月次で報告を受け、これらの運用状況および体制整備について適切に監督しています。

### 腐敗行為に関連する法令違反等の状況

当社グループでは、腐敗・贈収賄に関連した法令違反や罰金・課徴金等が発生したことはありません。また、当社は、違法な政治献金・寄付を行いません。政治団体の活動に関わる支援を行う場合、政治資金規正法や公職選挙法などの法令に則り、適切に対応します。

## ○ 内部通報制度 (Tosei Hot Line)



## 内部通報制度の概要

当社グループの役員や従業員（退職から1年以内の者、顧問や派遣社員等も含む）などから、倫理規範違反ならびに腐敗行為を含む法令に違反する行為もしくは法令に違反するおそれのある行為を発見した場合のグループ全体の「内部通報窓口」として“Tosei Hot Line”を設置しております。内部通報制度を利用した通報については、秘密が厳守されます。また、社外窓口を利用する場合、匿名での通報も可能です。通報者は「公益通報者保護法」および「リスク・コンプライアンス規程」により、通報を理由として不利益行為を被ることがないように保護されます。事実関係の調査においては、必要に応じて顧問弁護士・公認会計士等の外部有識者を活用し、法令違反またはその恐れがある行為が明らかになった場合はすみやかに是正措置および再発防止措置を講じます。事後においては、是正措置または再発防止策が正しく機能しているか、通報者が不利益な扱いを受けていないかを確認します。そして、取締役会は、内部通報制度の運用状況についてリスク・コンプライアンス委員会より定期的に報告を受けることにより、内部通報体制の整備・運用状況を適切に監督します。

なお、2023年11月期においては、コンプライアンス研修において当社取締役による講話を動画として広く配信し、特に内部通報を行った場合の通報者保護に関する会社の姿勢、ハラスメント防止の重要性について、役員、従業員に周知することに努めました。

さらに、当社グループでは、「内部通報窓口」とは別に、ハラスメントの未然防止や早期発見の一層の推進、働き方改革や人事諸制度に関する相談の受付を目的として、グループ各社の人事所管組織に「ハラスメント・働き方相談窓口」を設けています。

## コンプライアンス違反時の対応

事実関係調査の結果、法令違反またはその恐れのある行為が明らかになった場合は、違反行為者への懲戒処分その他の適切な措置、是正措置ならびに再発防止措置を講じるとともに、必要に応じて関係行政機関等への報告および法的措置を講じます。

## コンプライアンス関連データ

	2021年度	2022年度	2023年度
内部通報件数	2	4	5
うち、公益通報者保護制度の対象となる法令違反に繋がる通報	0	0	0
その他	2	4	5
当事業に関連するコンプライアンス違反件数	0	0	0
腐敗・贈収賄に関連した法令違反件数	0	0	0
腐敗防止に関する規程・規範によって懲罰または解雇された従業員数	0	0	0
腐敗・贈収賄に関連した罰金・課徴金等（円）	0	0	0
政治献金（千円）	720	960	680
将来発生可能性の高いESG課題に関する罰金・和解金についての重要な引当金計上（円）	0	0	0

対象範囲：トーセイグループ全体

○ 教育・研修

毎期初に策定する「リスク管理・コンプライアンスプログラム」に基づき、各種法令関連研修やリーガルマインド醸成施策を実施しています。また、グループの全ての役員および従業員を対象に「コンプライアンス・企業理念アンケート」を毎期実施し、問題点の把握および対応策の検討を行い、次期のプログラムにおける各施策に反映しています。

2023年11月期においても、取締役会で承認された「リスク管理・コンプライアンスプログラム」に基づき各種研修を実施いたしました。具体的には、顧問弁護士を講師に招き、当社グループの事業に関係の深い法令等の違反事例を中心に取り上げた研修を実施したほか、ハラスメント防止に資する研修を実施しました。また、反社会的勢力との関係断絶を目的とした「反社会的勢力対応研修」、金融商品取引業務に従事する従業員を対象とした「金融商品取引法研修」、重要情報の取扱いルールの啓蒙・徹底を目的とした「情報資産管理研修（個人情報管理、インサイダー取引防止研修を包含）」を実施しました。このほか、グループ全社におけるサステナビリティ意識啓蒙を目的として「ESG研修」を実施し、環境・社会課題および、倫理規範やコンプライアンス全般（あらゆる種類の腐敗や汚職に繋がる行為の禁止を含む）について理解浸透に努めました。また、グループ理念や内部通報制度に関する常勤の取締役による講話を動画配信するなど、適法・適正な事業活動の推進ならびに、法令等遵守に対する意識の啓蒙を図りました。

また、従業員のコンプライアンス意識の一層の醸成を図るべく、朝礼の場を活用した役員からの訓示や事務所内への「コンプライアンス標語」の掲示、グループ共通のポータルサイトを利用した簡易な動画視聴などを通じ、継続的に、「倫理規範」「内部通報制度」に対する理解の深耕や、関連業法のほか、インサイダー取引規制ルール、ハラスメント、贈賄等の腐敗行為など、直接的に法令違反に繋がる禁止行為の理解促進とグループ共通のルール浸透を図っております。



リスクコンプライアンスポータルサイト

## 情報開示

### 株主・投資家への取り組み

#### 適時・適切な情報開示

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・取引先をはじめとするステークホルダーの皆様に対し、適時適切な企業情報の提供を行っています。

#### 情報開示外部評価

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とまない日本語・英語の同時開示を行っています。また、ホームページでは、「投資家情報」において、決算説明会の動画配信や決算説明資料の掲載等により、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し開示情報の充実に努めているほか、ESG情報、株式・株主情報などあらゆるステークホルダーの皆様に向けて企業情報を公開しています。

外部からの開示評価一覧は81ページをご覧ください。



当社ホームページ

#### 決算説明会や個人投資家説明会の開催

当社は、主に機関投資家やアナリストの皆さまを対象とした経営トップによる決算説明会を毎年2回（第2四半期、期末）実施しています。

また、機関投資家との個別面談、個人投資家向け説明会を複数回実施し、双方向コミュニケーションに努めているほか、欧州やシンガポールなどの海外機関投資家を訪問し積極的にIR活動を展開しています。こうした取り組みを通じ、ステークホルダーの皆さまに当社についてご理解いただけるように努めています。



個人投資家向け説明会（オンライン）

## ● 外部からの評価

▼ ESG評価

▼ 健康安全

▼ 情報開示・ウェブサイト

▼ 環境不動産認証

▼ 経営インフラ

### ESG評価

#### ○ FTSE Blossom Japan Index Series

当社は、「FTSE Blossom Japan Index」と「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」の2つの構成銘柄に選定されました。両インデックスは、環境・社会・ガバナンス（ESG）について優れた対応を行う日本企業を組み入れた指標で、サステナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く活用されています。



FTSE Blossom  
Japan Index



FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index

#### ○ MSCI 日本株ESGセレクト・リーダーズ指数

当社は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資のためにベンチマークとして採用している「MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に選定されました。同指数は、MSCI日本株IMI指数の構成銘柄の中から、業種内でESG評価が高い上位50%の銘柄によって構成されます。

2024 CONSTITUENT MSCI日本株  
ESGセレクト・リーダーズ指数

#### ○ GRESBリアルエステイト評価

責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されたグローバルな不動産会社のベンチマーク制度で、不動産を保有・運用する不動産会社やファンドのESG配慮を評価します。当社は2019年より参加し、2022年は「GRESBレーティング」で「2スター」及び「グリーンスター」評価を取得しました。



G R E S B  
☆☆☆☆ 2022

### 環境不動産認証

▼取得済の環境不動産認証一覧は37ページをご覧ください

#### ○ BELS

BELSとは、国土交通省が定めたガイドラインに基づき、第三者評価機関が、建築物の省エネ性能を審査し、エネルギー消費性能を多段階で評価する認証制度です。なおBELSは、Building-housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）の略称です。当社は淡路町トーセイビルをはじめ保有資産10物件で認証を取得しています。



#### ○ DBJグリーンビルディング認証

DBJグリーンビル認証とは、日本政策投資銀行が建物の環境性能に加え、防犯や防災、利便性や快適性など、様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価を行うものです。当社は旧本社である虎ノ門トーセイビルなど保有資産4物件で認証を取得しています。



## 健康安全

### 健康経営優良法人

当社は、2023年に続き「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」に認定されています。健康経営優良法人とは、地域の健康課題に即した取組や日本健康会議が進める健康増進の取組をもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。当社は「トーセイグループ 健康経営方針」を制定し、従業員の健康と安全を重要な経営課題と捉え、従業員がいきいきと働ける職場環境を整備し、健康維持・増進の施策に積極的に取り組んでいます。



## 経営インフラ

### DX認定

経済産業省が定めるDX認定制度に基づき、2021年10月1日付で「DX認定取得事業者」としての認定を取得しました。

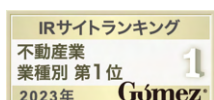


## 情報開示・ウェブサイト

### IR・ESGサイトランキング

上場企業の投資家情報を表彰する外部評価において、情報の充実度や使いやすさなどが評価され、2023年度も高い評価を獲得いたしました。なお、2023年もESGサイトを評価する「Gomez ESGサイトランキング」にて優秀企業に選出されました。

### 2023年 受賞実績



### GRESB開示評価

ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、2022年は最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。





【お問い合わせ先】  
トーセイ株式会社 経営管理本部  
TEL : 03-5439-8807 FAX : 03-5439-8809

初版：2024年5月31日発行  
第2版：2024年9月27日発行