

トーセイグループ  
CSR活動のご報告 2011  
(2011年11月期)



都市に、心を。

**T** **SEI** CORPORATION

## 目次 - CONTENTS

### 1. トーセイグループの経営体制

- ・コーポレート・ガバナンス
- ・コンプライアンス
- ・リスクマネジメント
- ・情報開示

### 2. 環境への取り組み

- ・エコ宣言・エコミッション
- ・環境配慮型マンション開発・再生
- ・屋上の活用
- ・金融機関の環境評価融資活用
- ・社内のエコ活動

### 3. 品質への取り組み

- ・商品の品質管理

### 4. 地域・社会とともに

- ・地域、社会への貢献

### 5. 社員とともに

- ・従業員の育成
- ・従業員の労働安全衛生

## 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 123名(2011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

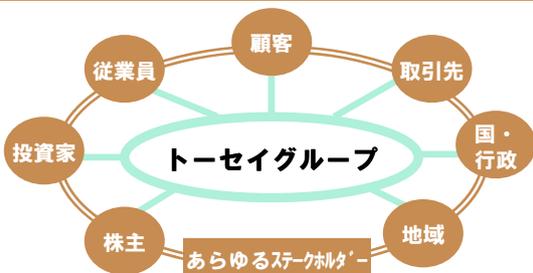
事業内容 債権売買に関する業務、M&Aに関する業務、不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業 など

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

# 1. トーセイグループの経営体制

## ◆コーポレート・ガバナンス

経営環境の変化に迅速かつ確に対応し、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。

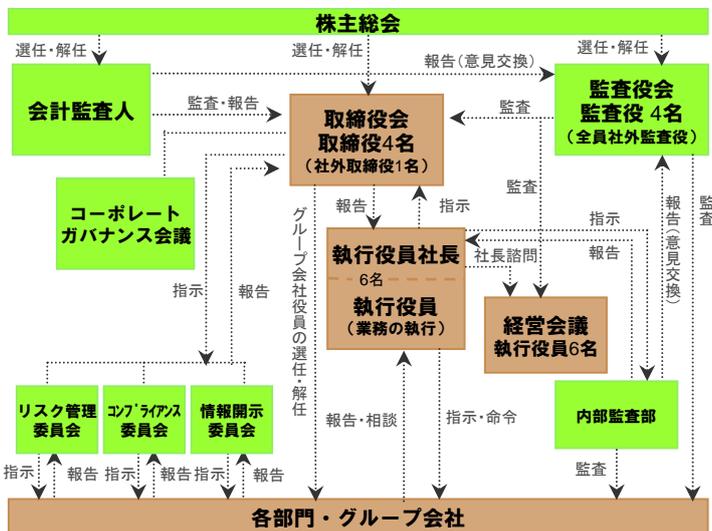
### ➤コーポレート・ガバナンスの充実

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4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实践



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、2011年11月末現在で6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正勧告を行い、具体的な指導などのフォローを充実することで不備事象の改善を支援しています。

会計監査人監査は、年間監査計画に従い監査を実施しており事業年度末の監査に加え、四半期末のレビューも実施しています。（監査法人：新創監査法人）

# 1. トーセイグループの経営体制

## ▶コンプライアンス

トーセイグループでは、コンプライアンスの遵守を経営の最重要事項と定め経営トップからグループ社員に至るまで周知徹底しています。

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

今期は従業員を対象とした集合研修や、eラーニングによるインサイダー研修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リーフレット「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。



コンプライアンス集合研修の様子



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。

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。

今期は前期より準備を進めておりました「事業継続計画（BCP）」を策定いたしました。また東日本大震災発生にともない、「震災対策マニュアル」に首都圏直下型地震を想定した改訂を行ったほか、社内に3日分の備蓄を整備し、帰宅困難者への対応等を強化しました。8月には緊急避難所である芝公園まで徒歩にて避難訓練を行うなど、社員ひとりひとりの危機管理意識を高める取り組みを行いました。



非難訓練の様子

## ▶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。今期は個人株主の皆様向けに、2月の第61回株主総会開催後に事業戦略説明会を実施したほか、3月と11月に個人投資家説明会を実施しました。

ホームページでは、今期は日本語、英語ホームページを全面リニューアルし、「個人投資家の皆さまへ」や「環境・CSR」などの新コンテンツを追加しました。グローバル化を見据え英語の情報開示にも積極的に取組んでおり、適時開示資料については和文リリース開示同日中に東証（TD-NET）ならびに自社ホームページに掲載しています。



個人投資家説明会の様子



当社ホームページ（IR情報）

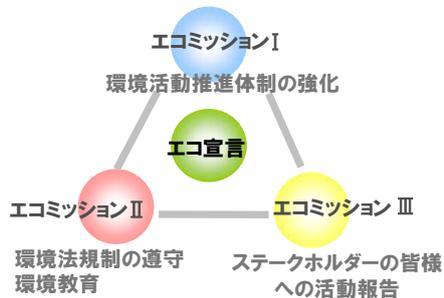
### 2011年度 IRサイトランキング 受賞実績



## 2. 環境への取り組み

### ◆事業を通じた環境負荷軽減

#### ▶エコ宣言・エコミッション



トーセイ  
グループ  
エコ宣言

トーセイグループは、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造するという企業理念を掲げ、“都市に、心を。”の実現に向けて、人と環境に優しい企業活動を推進し、地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

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。

**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。

#### ▶環境配慮型マンションの開発・再生

##### 新築分譲マンション

新たな物件（新築・バリューアップ）の企画時に、40項目を超える独自の環境商品リストの中から、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、開発中の分譲マンション「THEパームス月島ルナガーデン」「THEパームス高田馬場四丁目」において、共用部LEDや省エネ給湯器、省エネガラス、節水型の水栓やトイレ、カーシェアリングなどのほか、月島において、当社初となる太陽光発電、電力一括購入システムを導入するなど、環境配慮型のマンション開発に注力しました。なお、「THEパームス月島」「THEパームス高田馬場四丁目」はいずれも住宅エコポイント対象住宅です。

ECO

##### 主な環境配慮型設備、サービス導入実績

- 屋上緑化・屋上菜園・庭園
- 省エネ型給湯器（エコジョーズ）
- 太陽光発電システム
- 省エネガラス
- 省エネサッシ
- LED照明、人感センサー照明
- 節水型水栓、節水トイレ
- カーシェアリング
- レンタサイクル
- リサイクル素材



THEパームス月島屋上（太陽光発電・屋上菜園）



THEパームス月島共用部（LED照明）

##### Restyling事業

トーセイグループは2009年9月より不動産流動化事業の新たなビジネスとしてRestyling事業を推進しています。同事業は1棟まるごと既存のマンションを購入することで、エントランス等のデザイン性向上や宅配ボックスなどの設置、カーシェアリングの導入といった利便性向上、セキュリティ強化などマンション全体をバリューアップして資産価値を高めることが可能です。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。

##### ◆2011年グッドデザイン賞を受賞

Restyling事業は事業開始以来、累計15棟を手がける流動化の主力事業へ成長しました。人気のエリアで稀少な中古住宅を提供でき、また価格も新築に比べて割安であることから、Restylingマンションの販売は好調に進捗しています。同事業は、既存の住宅に新たな価値を与える“アップサイクル”の発想を取り入れており、このような取り組みと実績が評価され、2011年グッドデザイン賞をビジネスモデルとして受賞しました。

**GOOD DESIGN  
AWARD 2011**



マスターズYハウス目黒三田

ルネ東寺尾（SKY PATIO）

## 2. 環境への取り組み

### ◆屋上の活用

#### ➤屋上緑化・屋上菜園

2006年より積極的に導入を進めてきた保有、販売物件への屋上緑化については、物件の特性や効果等に鑑みて実施しています。2011年11月末現在累計68棟、約3,200㎡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」

#### ➤本社ビル屋上菜園の運営

トーセイグループでは従来より、屋上緑化の推進に注力してきました。本社ビルである虎ノ門トーセイビルの屋上では、2010年からヒートアイランド現象緩和への貢献に加え、社員の環境に対する意識の昂揚・グループコミュニケーションの活性化等を目指して屋上菜園を始めました。苗の植え付けや収穫祭等、社員参加型のイベントを実施しています。



虎ノ門トーセイビル屋上菜園

### ◆金融機関の環境評価融資活用、環境講演

2010年の北陸銀行「環境評価融資制度適用」に次いで、2011年2月八千代銀行の環境評価融資「ECOリンクローン」の環境ランク4つ星を取得し、1年間にわたり融資の基準金利よりマイナス0.4%の金融優遇を受けました。環境ランクの評価においては、グループ全体で環境に配慮した事業活動や社内のエコ活動を積極的に推進する経営をご評価いただきました。

また同行が参加する昭島市環境配慮事業者ネットワークにおいて、当社の環境への取り組みについて講演しました。



八千代銀行高橋常務取締役より  
ツームストーン（盾）を授与されました



昭島市環境講演の様子

### ◆社内のエコ活動～チャレンジ25PJ活動



トーセイグループは環境省主導の国民運動「チャレンジ25PJ」に加入しています。社内目標として「省エネ推進で62期末までに本社ビル専有部の消費電力10%削減（59期比）」、「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。

今期は電気使用量削減目標期間の最終年度となりましたが、クールビズ、ウォームビズで60期以降電気使用量を徐々に削減してきたことに加え、東日本大震災以降、共用部の照明消灯や間引き、空調利用の制限などで夏季の電気使用量を大幅に削減したことから、59期比で本社ビル専有部の電気使用量を15.4%削減することができました。

【3Rとは】

「リユース(Reuse)：再利用」「リデュース(Reduce)：減らす」「リサイクル(Recycle)：リサイクル」の3つの省資源活動のこと。



【文具リユース】



【温度設定対策】

空調パネルが対応するエリアを指示することで、エリア毎のこまめなon・offや温度設定がしやすくなり省エネに繋がりました。

### 3. 品質への取り組み

#### ◆商品の品質管理～お客様の安心・安全に向けた取り組み

##### ▶ISO9001（品質マネジメントシステム）

トーセイグループでは、マンション、オフィスビル、商業ビルの企画・設計・工事管理及びアフターサービス（定期点検）についてISO9001の認証を取得しています。

当初は新築マンションのみを対象としておりましたが、当社グループの業容拡大に伴いその対象を事務所ビル、商業ビル、改修工事にも広げ、新築、中古、オフィスビル、マンションなどにおいてISO9001に則した厳格な品質管理を行っております。



JQA QMA11353  
マンション、事務所ビル、  
商業ビルの企画・設計・工事管理  
およびアフターサービス(定期点検)

##### ■グループ会社 トーセイ・コミュニティもISO9001取得

分譲マンション、オフィスビル、賃貸マンションにおける総合管理業務について、グループ会社であるトーセイ・コミュニティにおいてもISO9001を取得しており、ISOの品質管理基準に沿ったサービスの企画及び提供を行っております。

##### ▶顧客ニーズに応え商品の品質向上を追求～クレーム未然防止検討会・TOSEI-QC10～

トーセイグループでは、ISO9001の品質管理の一貫としてさらに独自の取り組みを追加しております。

##### 【クレーム未然防止検討会】

新築、中古、オフィスビル、マンションなどにおいて、工事着工直後と仕上げ工事前の2回、当社、設計・工事監理者、施工管理者の三者によって、仕様の細かなチェック、指示内容の綿密な打合せを行っています。問題等の発生を未然に防ぎながらより良い商品の提供に向けて関係者の連携を強化しています。

##### 【TOSEI-QC10】

新築、中古、オフィスビル、マンションなどの施工管理に関するすべてのプロセスは「TOSEI-QC10」を基準に、当社、設計・工事監理者、施工管理者の三者によって管理し、特にお客様の目の届かない部分への検査・確認を重点的に行うことで、安心・安全な商品の提供に努めています。

##### 【お客さまの要望を商品にフィードバック】

アフターサービス点検時のクレームや要望、内覧会や入居者アンケートで得られたお客様の生の声を社内にフィードバックし、より質の高い商品の企画設計に向けた取組みを行っています。



#### 東日本大震災発生後のトーセイグループの取り組みについて ～保有・管理物件の安全確認、修繕ならびに節電への対応～

トーセイグループでは東日本大震災発生直後より、代表取締役社長を委員長とする危機管理対策本部を設置し、全社員の安否確認、帰宅困難者への対応を行うとともに、当社保有、管理物件への対応を行いました。

##### ▶保有、管理物件の状況確認、修正対応

震災の影響を把握するため、グループ会社トーセイ・コミュニティを中心に保有、管理物件の被災状況確認を行いました。一部の物件にエレベーター停止等の緊急対応が必要となりましたが、重大な被害は発生せず、設備の破損などの修繕工事等を早急に行いました。

##### ▶保有物件の節電強化

夏季の電力需要逼迫に対応するため保有、管理物件における節電（共用部の消灯、間引き、看板照明消灯等）を強化しました。毎年行っている保有ビルテナント様向けの省エネ啓発活動では、夏季の節電強化に向けて、ポスターを配布しテナント様にご協力を依頼しました。

##### ▶事業継続計画（BCP）の見直し

震災マニュアル、経営危機管理規程の見直しを実施したほか、BCP策定にあたり、首都圏直下型地震対策を盛り込むなどの見直しを行いました。



2011年度エコポスター

## 4. 地域・社会とともに

### ◆地域社会への貢献

トーセイグループでは、社員が気軽に参加できる地域社会への貢献活動として2つの寄付活動を推進しています。

#### ➤緑の募金

東京都の緑を守るため、森林整備や森林ボランティアの育成、子どもたちの森林・環境教育などへの協力を目的としています。(2010年12月-2011年11月実績：17,558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。(2010年9月-2011年11月実績：31,695個、ワクチン39.6人分、CO2換算249.61kgの削減)

#### ➤『海の森』植樹イベントへ参加

『海の森』は東京湾に浮かぶごみと残土で埋め立てられた面積約88ヘクタールの土地にタブ、スタジイなどの苗木を植え、美しい森に生まれ変わらせる東京都の事業です。当社では、社員やその家族が楽しみながら環境に対する意識を高めることができる活動として、2009年より同イベントに継続的に参加し、今回で3回目となります。

『海の森』植樹イベント



#### ➤地域清掃活動

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



本社ビル周辺清掃活動



#### ➤東日本大震災 被災地支援活動

トーセイグループでは、東日本大震災への支援活動として、当社、グループ会社の社員有志による義援金を日本赤十字社を通じて寄付しました。また、5月と7月の2回、宮城県気仙沼市と石巻市を訪問し、個人宅の瓦礫撤去や清掃活動、側溝の泥かきなどを役員と社員有志にて行いました。

## 5. 社員とともに

### ➤従業員の育成

#### ➤人材教育研修

従業員の自己研鑽、スキル向上をバックアップするため、人材育成研修の実施や自己啓発援助制度、資格取得奨励制度を導入しています。前期に引き続き今期も、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、現場の業務改善をチームで討議するコミッティや、若手層の企画提案力育成に向けた提案制度を実施しました。



英会話クラスの様子

#### ➤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、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

従業員の健康管理のため年1回の健康診断受診を義務づけています。従業員と提携産業医によって構成される「衛生委員会」により、職場環境の整備状況、健康診断受診状況など労働環境全般のレビューを月次で行い、従業員にフィードバックしています。

#### ➤メンタルヘルス

提携産業医指導のもと、残業時間が一定時間を超える従業員に面談を行うなど、従業員の心身の健康管理に向けた取り組みを実施しています。