

**トーセイグループ
CSR活動のご報告 2012
(2012年11月期)**

A large teal graphic with a wavy, organic shape, resembling a stylized heart or a drop with rounded ends, framing the central text.

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 116名(2012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

Tosei Singapore Pte.Ltd.

事業内容 海外投資家の開拓、海外投資家向けアセットマネジメント業の
連携業務

【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的確に対応し、あらゆるステークホルダーに対して、『健全な成長を実現する事業活動』を持続する体制



トーセイグループは、経営環境の変化に迅速且つ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先をはじめとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、存在意義のあるグループであり続けたいと考えています。

➤コーポレート・ガバナンスの充実

トーセイグループが事業活動を持続する上で最も重要と位置づけているものが、コーポレート・ガバナンスの充実です。会社法、金融商品取引法等の関係法令に依拠した健全な経営及び経営に対する監視体制の運営はもとより、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。

コーポレート・ガバナンスにおける三大主要項目	
コンプライアンス	最重要事項と定め経営トップからグループ社員に至るまで周知徹底
リスクマネジメント	あらゆるリスクを想定し、平時と緊急時の対応を準備、実践
情報開示	投資家をはじめあらゆるステークホルダーに対し適時適切な開示を実践

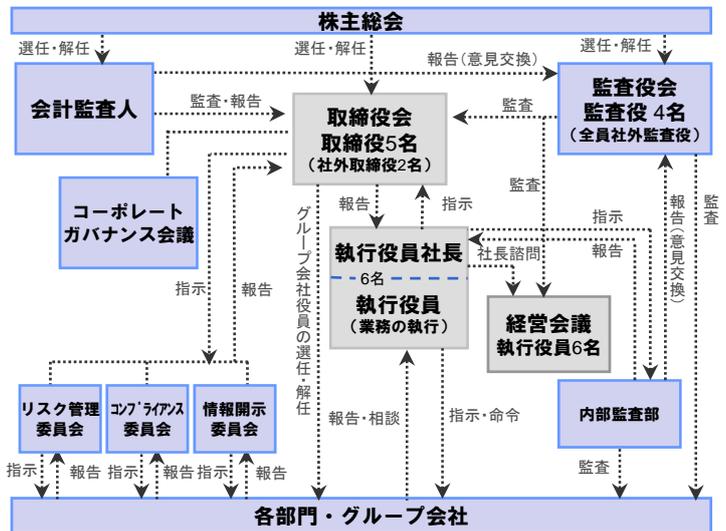
■健全な経営及び監視体制の運営

健全な経営及び監視体制の運営に向け、当社では「取締役会」「監査役会」を設置しています。取締役会は取締役5名（2名は社外且つ独立役員）で構成され、経営の最高意思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。

➤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。



■健全な経営及び監視体制の運営

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当社では「執行役員制」を導入しており、2012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思決定に関する諮問を受け、審議しています。

➤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、金融商品取引業研修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、ポスター掲示をしています。その他、従業員のコンプライアンス意識、リーガルマインド醸成のためのメールマガジン「コンプライアンスマインド」を発行し、グループ社員へ配信を行っています。



コンプライアンス集合研修の様子



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。

今期は前期に作成した「事業継続計画（以下BCP）」の「総論（BCPに関する考え方を取りまとめたもの）」に基づきグループ内の各部門における具体的な取り組みを策定した「BCP各論」を作成しました。

また、2月には反社会的勢力対応研修、9月に防災訓練、11月に自衛消防隊訓練とAED使用研修を行うなど、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。



自衛消防隊訓練の様子

▶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、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て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62回株主総会開催後に事業戦略説明会を実施したほか、3月は東京証券取引所主催の個人投資家向けイベント「東証IRフェスタ」にブース出展しました。

ホームページでは、前期の日本語ページフルリニューアルに続き、英語ホームページを全面リニューアルし、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り組んでおり、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。

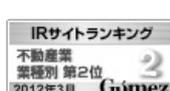


東証IRフェスタ



当社ホームページ（IR情報）

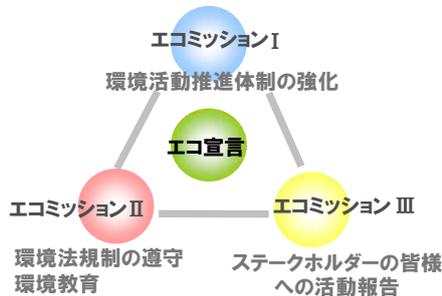
2012年度 IRサイトランキング 受賞実績



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。

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。

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。

▶環境配慮型マンションの開発・再生

新築分譲マンション

トーセイでは、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、お客様へ引き渡しを行った分譲マンション「THEパームス月島」では、当社初となる太陽光発電、電力一括購入システムを導入したほか、LEDや省エネ型の給湯器やガラスサッシなど環境配慮型設備を多数採用しました。また、安心、安全な住まい創りに向けた取り組みとして、防災備蓄倉庫を完備し「防災マニュアル」を入居者様へ配布しました。



THEパームス月島 ルナガーデン



THEパームス月島 入居者向け防災マニュアル

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

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し、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たうえで、分譲販売しています。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配慮にも寄与するビジネスモデルです。

■グッドデザイン賞を2011年、2012年連続受賞



Restyling事業は事業開始以来、累計16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。

2012年は、当社が同事業を継続、進化させ、リスタイリング事業にファンドを活用するなど、総合的な事業へと発展させている取り組みが評価され、二度目の受賞となりました。



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。2012年11月末現在累計70棟、約3,500㎡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。



THEパームス月島 屋上庭園・菜園

➤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

北陸銀行の環境評価融資制度「エコリードマスター」を2012年2月に活用しました。同行の環境評価融資制度活用は今回で2回目となり、今回も前回同様「Sランク」のご評価をいただき、宅地取得にかかる融資を受ける際、基準金利よりマイナス0.2%の金利優遇を受けました。また、9月には、みずほ銀行の環境評価融資制度「エコアシスト」を活用し、物件を取得いたしました。なお、融資制度の環境ランク評価においては、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。



北陸銀行エコリードマスターを活用して用地を取得したTHEパームス小伝馬町Visage



みずほ銀行横山町第二部矢島部長より賞状を授与されました

◆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。「省エネルギーと省資源の推進」を目標に掲げ、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。

5月から9月まで実施したクールビズ期間の本社ビル電気使用量は、2010年同期比で約20%の削減となりました（2011年は震災直後の節電強化による大幅削減を達成したため、比較対象は一昨年比）。空調の温度管理等に加え、扇風機の利用や共用部の照明消灯などを継続していることが寄与したものです。省エネ、省資源の推進については、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。



【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掲示することで、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・コミュニティにおける品質管理体制

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おります。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おります。



一般社団法人日本住宅建設産業協会 第2回優良事業表彰 戸建分譲住宅部門 「パームスコート三鷹アダージョ」が優良事業賞を受賞

■優良事業表彰について

優良事業表彰は、一般社団法人日本住宅建設産業協会（注1）が優秀なプロジェクト（事業及び企画・開発）を実施した会員を表彰することにより、優良な住宅供給及び住環境の整備を促進すること、ひいては住宅・不動産業の健全な発展と会員の資質向上に寄与することを目的として行っているものです。



授賞式の模様（2012年6月）

■パームスコート三鷹アダージョ

今回、優良事業賞を受賞した「パームスコート三鷹アダージョ」は、都心への通勤アクセスの良さと緑豊かな住環境が人気の街、三鷹下連雀の閑静な住宅街に所在する全10棟の戸建住宅です。同物件は、同地区の分譲マンション2棟とともに「三鷹シンフォニープロジェクト」の一環として、開発したもので、2011年11月にご好評のうちに全戸完売しました。



パームスコート三鷹アダージョ

【優良事業賞 選評（抜粋）】

- ・ 植栽の配置を工夫することにより10棟の各住戸を魅力あるコミュニティ空間に仕上げている
- ・ 外観は全体的な統一感を持たせながら、ポイントを絞って各住戸に特徴を持たせている
- ・ リビング・ダイニングを2階に配置するなど日照を確保するための配慮がみられる

（注1）一般社団法人に本住宅建設産業協会は、住宅及び宅地の供給、流通等に関する事業の発展を図り、良好な住環境の整備を推進し、住宅産業の健全な発展と国民の住生活の向上ならびに公共の福祉に寄与することを目的としている団体で、当社は会員企業です。

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。

➤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。(2011年12月-2012年11月実績：17,016個、ワクチン21.15人分、CO2換算134kg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4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。

➤東日本大震災 被災地支援活動

トーセイグループでは、東日本大震災の被災地域支援活動を継続しています。当期は、義援金寄付や宮城県七ヶ浜地域での瓦礫撤去作業のほか、東松島市でボランティア活動をしているNPO法人「児童養護施設支援の会」からの要請を受け、被災地域にある保育所での歯科講習、仮設住宅におけるお祭りの出店支援などを行いました。トーセイグループでは東日本大震災で被災された地域での支援活動を今後も継続してまいります。



ボランティア活動の様子

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、社外の経営スクールを活用した次世代育成研修を行いました。

■グローバル人材育成 英語研修

トーセイグループの事業におけるグローバル化を見据え、グループ社員を対象とした英語研修（TOEIC・コミュニケーション）を実施しています。

➤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。

■メンタルヘルスクエア

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。また、全社員向けにメンタルヘルスのセルフケア研修、部長以上の管理者向けにラインによるメンタルヘルスマネジメントなどを学ぶ研修を行いました。今期より外部の専門医療機関と連携した「こころの健康相談」サービスを導入し、従業員とご家族が電話やメールを通じて、安心して気軽に健康相談ができる窓口を新設しました。