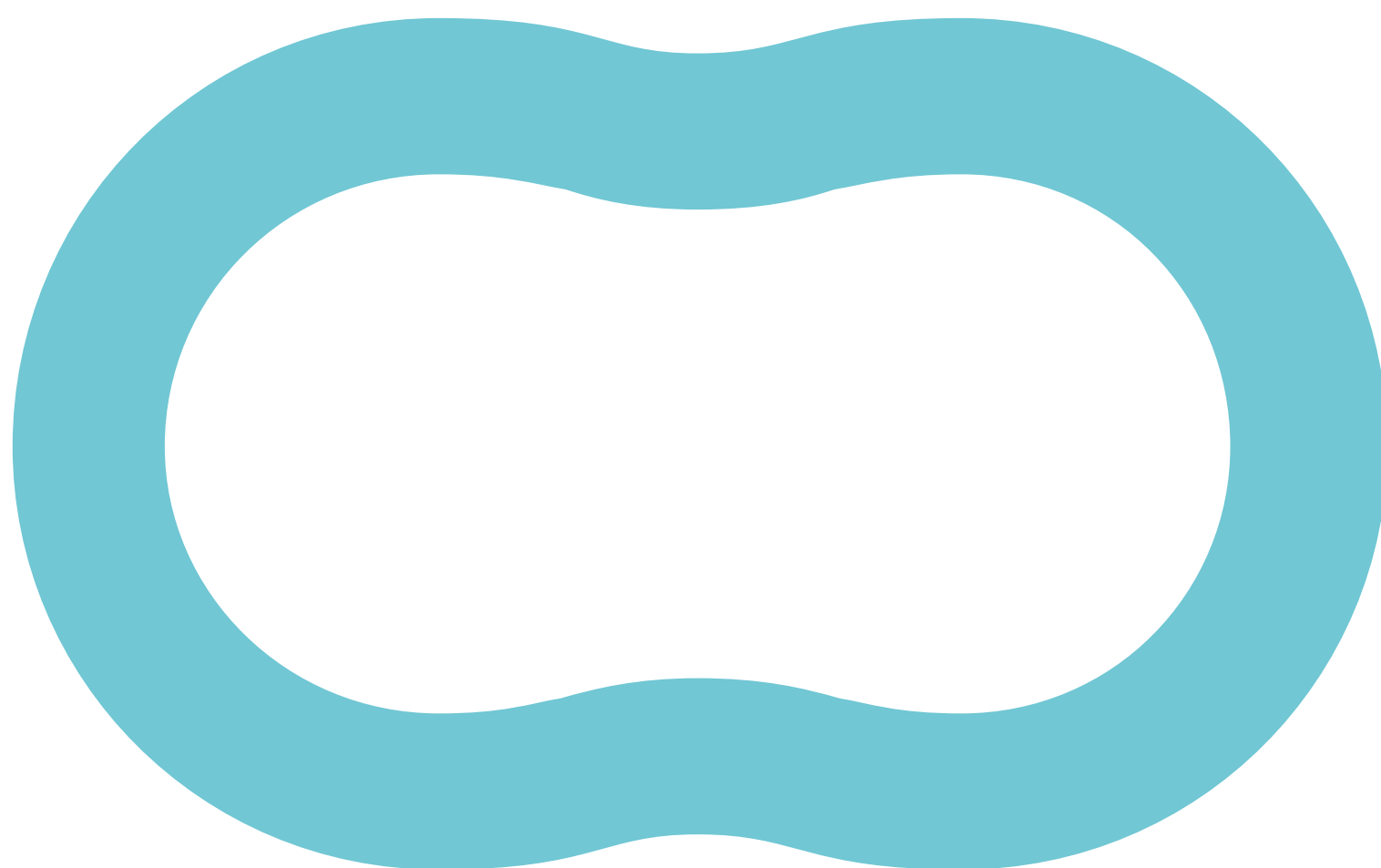


トーセイグループ ESGレポート 2025





CONTENTS

● トップコミットメント	4
● トーセイグループのサステナビリティ	6
・ 方針・規程	
・ 推進体制	
・ トーセイグループの重要課題（マテリアリティ）	
・ イニシアチブへの参加	
・ ステークホルダー・エンゲージメント	
● 環境	20
・ 環境マネジメント	
・ TCFD提言に基づく情報開示	
・ 気候変動への対応	
・ 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	
● 社会	61
・ 労働安全衛生・健康経営	
・ 人権	
・ 働き方・ダイバーシティ	
・ 人材育成	
・ 品質管理	
・ 商品やサービスを通じた社会的課題の解決	
・ 地域社会貢献	
● ガバナンス	91
・ 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	
● 外部からの評価	108
● （資料編）ESGデータ集	110

■ 報告対象期間

2025年11月期

（2024年12月から2025年11月まで）

方針・規程

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

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続することにより、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を目途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

サステ

ステークホルダーとの関わり

ステークホルダー	トーセイグループとの関わり	主な取り組み・コミュニケーション
お客さま	トーセイグループは、いつもお客さまの視点に立ち、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ます。	お客さまの安心安全・お客さま満足度の追求 - テナント、購入者アンケート - 会員向けアンケート - 宿泊者アンケート - Webサイトの問合せフォーム等 → 品質管理 → 商品やサービスを通じた社会的課題の解決
従業員	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集団を育成し続ける」という経営理念のもと、人権を尊重し、多様な人材が個性を生かして健やかに働ける環境の構築と人材育成に努めます。	多用な人材の活躍・働きがいの追求 - 教育研修、表彰制度 1on1ミーティング - 定期的な人事面談 心身の健康増進 - 衛生委員会 - 保健師による健康相談会 - 健康増進プログラム → 労働安全衛生・健康経営 → 働き方・ダイバーシティ → 人材育成
取引先	トーセイグループは、安心安全に配慮した商品・サービスの提供および品質の向上に向け、あらゆる取引先の皆さまと公正な取引を行うとともにサプライヤーの皆さまの安心安全に努めます。	安心・安全な商品・サービスの提供 - ISO9001 - 独自の品質管理システム(TOSEI QC10等) - サプライヤーアンケート - 業務品質向上大会、不動産ポートフォリオ管理方針 → 品質管理 → 労働安全衛生・健康経営
株主・投資家	トーセイグループは、市場取引の公平性や健全性を重視し、正確かつ迅速に情報を開示するよう努めます。また、株主・投資家の皆さまとの建設的な対話を実施し、対話において把握された意見を経営陣や取締役会に報告・議論し、会社の成長と企業価値向上に努めます。	健全な成長を促すコーポレート・ガバナンス 株主・投資家の皆さまとの建設的な対話 - 株主総会 - 事業戦略説明会 - 機関投資家・アナリスト向け説明会 - IRミーティング(国内・海外等) - 個人投資家向け説明会 - 各種IRツールによるコミュニケーション - Webサイトの問合せフォーム等 → 株主・投資家情報 → 個人投資家の皆さまへ

ステークホルダー	トーセイグループとの関わり	主な取り組み・コミュニケーション
国・地域社会	トーセイグループ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、広く社会に貢献します。	地域コミュニティの創出・再生・活性化 • 物件の企画・開発等における地域住民や行政等との対話 • 地域清掃活動をはじめとするボランティア活動 • 児童養護施設支援や災害復興支援等を通じた交流 • ホテル運営等を通じた地域住民との交流 → 地域社会貢献

— 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

一 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接し、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)	- WEO2020; Sustainable Development Scenario (SDS) - WEO2021~WEO2024 ; Net Zero Emissions by 2050 (NZE) - ETP2017; Beyond 2℃Scenario (B2DS)	-
物理的リスク	IPCC（気候変動に関する政府間パネル） NGFS（気候変動リスク等に係る金融当局ネットワーク）	IPCC 第6次報告書; IPCC SSP1-2.6	- IPCC 第6次報告書; IPCC SSP5-8.5 - NGFS (climate-impact-explore RCP8.5)

