

# 株式会社テーオーシー

サステナビリティレポート 2023

TOC Sustainability Report 2023

株式会社テーオーシー (TOC Co.,Ltd.)  
東京都品川区西五反田 7丁目 22 番 17 号  
<https://www.toc.co.jp/toc/ir-new/>



● 編集方針

当レポートは、当社のサステナビリティの取り組みについて、様々なステークホルダーの皆様に分かりやすくお伝えすることを目的としております。

今回新たに制定したマテリアリティの4テーマに基づき、それぞれに策定した重要課題への当社グループの取り組みについて報告しております。

当レポートを通じて当社グループの活動状況や方向性をご理解いただくとともに、ステークホルダーの皆様とのコミュニケーションツールのひとつとして活用していき、皆様のご意見を参考にしながら、今後も改善を図ってまいります。

サステナビリティについての取り組みは、当社ウェブサイトにおいても報告しております。

● 関連する他の情報発信

決算短信、有価証券報告書

● 報告対象期間

2022年度(2022年4月～2023年3月)ならびに一部2023年度の内容も含んでおります。

● 報告範囲

当社、及び当社グループを報告範囲としております。報告範囲が異なる事項については、対象となる報告範囲を明記しております。

● 目次

企業理念	3
トップメッセージ	4

テ  
ー  
オー  
シー  
につ  
いて

沿革	5
主な保有ビル	6
理念体系	7
マテリアリティ・KPI	9

明  
る  
く  
、  
活  
力  
の  
あ  
る  
、  
和  
や  
か  
な  
「  
場  
」  
の  
提  
供

新たな価値を創造する空間の提供	11
地域発展に向けた協働活動の推進	12

環  
境  
に  
配  
慮  
し  
た  
「  
場  
」  
の  
提  
供

気候変動への対応	13
省資源・リサイクル推進	14

従  
業  
員  
が  
活  
躍  
で  
き  
る  
「  
場  
」  
の  
提  
供

働きがいのある職場環境の実現	15
人権の尊重	15
教育制度の充実	16
ダイバーシティ&インクルージョンの推進	16

安  
全  
・  
安  
心  
な  
「  
場  
」  
の  
提  
供

災害への対応	17
安全・安心な製品・サービスの提供	17
リスク管理体制	18

ガ  
バ  
ナ  
ン  
ス

ガバナンス	19
情報開示体制	20
役員一覧	21

関  
連  
デ  
ー  
タ

財務サマリー	23
ESGデータ集	24
会社概要	25
関連会社	25
株式情報	26

— 企業理念 —

# 社会に役立つ企業として、 皆様に喜ばれる空間を 創造しています。

当社グループは、「社会に役立つ企業」という企業理念に基づき、お客様に「明るく、活力のある、和やかな」場を提供することにより、社会との調和の上、お客様・皆様に喜んでいただき、お役に立つことを使命として事業を推進いたしております。

全社を挙げて日々向上に努めることから、事業の発展を成し、明るい未来を創造することにより、社会に貢献していく所存でございます。

また、この方針に則り、企業の社会的責任や環境問題への対応にも真摯に取り組み、企業としての調和を図りながら、グループ全体として事業の拡大と価値の創造に邁進してまいります。

## サステナブル経営の実践により 『社会に役立つ企業』であり続けます



株式会社テオーシー  
代表取締役社長

大谷 卓男

当社は昭和45年の総合流通センター「TOCビル」のオープンを始まりとして、首都圏を中心に、半世紀以上にわたって、企画から開発・運営までを一貫して行う都市開発事業を推進し、順調に発展してまいりました。

当社は「社会に役立つ企業として、皆様に喜ばれる空間を創造すること」を企業理念に掲げています。入居していただいているテナントの皆様だけでなく、催事施設や商業施設のお客様、グループ会社が提供するフィットネスクラブ、温浴施設を利用されるお客様、健康食品を購入されるお客様、そして地域の皆様、そうした当社の事業及びサービスに関わりあいのある全ての皆様に気持ちのよい「場」を提供することにより、社会に役立つことに努めております。

ビル事業の生み出す空間は社会のあらゆる活動と人々の生活を支えるプラットフォームであり、地球環境や社会の持続可能性にも深く関わる公共性の高い資産です。当社は、提供する「場」を通し人と社会の未来のために取り組む活動そのものが持続可能な社会の実現へ向けた貢献につながるものだと考えています。

当社は「明るく、活力のある、和やかな」場を提供することによる、社会的課題の解決に向けての取り組みをビジネスチャンスとして捉えています。サステナビリティを重視したマネジメントの実践により、ステークホルダーの皆様とともに持続的な発展を実現してまいります。

当社グループとステークホルダーの皆様にとって重要度の高い課題をマトリクスにマッピングし、マテリアリティ（重要課題）を特定しました。当社グループが目指している『社会に役立つ企業』であり続けることを実現するため、以下の4つのテーマについて10のマテリアリティを定めています。

- 明るく、活力のある、和やかな「場」の提供
- 環境に配慮した「場」の提供
- 従業員が活躍できる「場」の提供
- 安全・安心な「場」の提供

取り組みを着実に進めていくためにマテリアリティごとに定量的なKPIを設定し、毎年の進捗状況について実績評価を行ってまいります。

TOCグループは、求められる責任を果たし、社会、お客様、取引先、従業員、地域社会、株主・投資家など、あらゆるステークホルダーの皆様と共有する価値を創造しながら企業価値のより一層の向上を図ってまいります。

今後ともTOCグループへのご理解と一層のご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

# テーオーシーについて

## 沿革

1911年11月	旧星製薬(株)設立。
1926年4月	医薬品の製造販売を目的として、星製薬(株)を設立。
1967年7月	不動産事業を目的とする(株)東京卸売りセンターを設立。
1970年3月	東京都品川区西五反田に「TOCビル」をオープン。
1982年4月	星製薬(株)に(株)東京卸売りセンターを合併し、不動産事業を継承。商号を(株)テーオーシーへ変更。
1983年1月	東京都品川区西五反田に「TOCフロントビル」をオープン。
1983年3月	リネンサプライを目的とした(株)テーオーリネンサプライ(連結子会社)を設立。
1983年12月	東京証券取引所市場第二部へ上場。
1986年8月	東京都台東区浅草に商業ビル「ROX」をオープン。
1986年9月	東京証券取引所市場第一部へ上場。
1987年1月	東京都品川区大崎大崎ニューシティ内にオフィスビルとして「TOC大崎ビルディング」、ホテルビルとして「ニューオータニイン東京」をオープン。
1987年9月	東京都品川区西五反田に「第5 TOCビル」をオープン。
1990年4月	東京都台東区浅草に「ROX-2」(ROXに隣接)をオープン。
1995年8月	東京都台東区浅草に「ROX-3」(ROXに隣接)をオープン。

1998年7月	東京都台東区浅草に「ROX DOME」(ROX-3に隣接)をオープン。
2004年9月	「ROX-2」を建替、「ROX2G」としてオープン。
2006年8月	東京都江東区有明に「TOC有明」をオープン。
2009年3月	商業施設の保有を目的とした(株)TORアセットインベストメントを設立。浅草ROXに係る「ROX」「ROX2G」「ROX-3」「ROX DOME」4棟を承継。
2009年8月	商業施設運営を目的とした(株)TOCディレクション及び商業施設営業を目的とした(株)TOLコマース・ディレクション(現(株)TOLCD)を設立。
2010年1月	(株)TOLコマース・ディレクション(現(株)TOLCD)に温浴施設事業及びスポーツクラブ事業を吸収。
2010年3月	神奈川県横浜市中区に複合商業施設「TOCみなとみらい」をオープン。
2015年3月	「ROX-3」を建替、「ROX・3G」としてオープン。
2016年1月	東京都品川区西五反田に「TOC五反田メッセ」をオープン。
2017年5月	神奈川県横浜市中区の複合商業施設「TOCみなとみらい」を譲渡。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からスタンダード市場へ移行。
2022年5月	「TOC五反田メッセ」を閉館。
2024年春	「TOCビル」「TOCフロントビル」を閉館予定。

## 主な保有ビル



**TOCビル (2024年春閉館予定)**  
**所在地** 東京都品川区西五反田 7-22-17  
**開館年月日** 1970年3月2日  
**敷地面積** 21,522.23㎡  
**建築面積** 15,594.80㎡  
**延床面積** 174,013.32㎡



**ROX**  
**所在地** 東京都台東区浅草 1-25-15  
**開館年月日** 1986年8月30日  
**敷地面積** 4,239.14㎡  
**建築面積** 3,403.88㎡  
**延床面積** 36,498.84㎡



**大崎ニューシティ**  
**【1号館】**  
**所在地** 東京都品川区大崎 1-6-1  
**開館年月日** 1987年1月9日  
**延床面積** 27,592.87㎡  
 (共有部分持分 4,053.37㎡ 含む)  
**【2号館】**  
**所在地** 東京都品川区大崎 1-6-2  
**開館年月日** 1987年1月9日  
**延床面積** 21,262.56㎡  
 (共有部分持分 3,113.97㎡ 含む)

**TOCフロントビル (2024年春閉館予定)**  
**所在地** 東京都品川区西五反田 7-22-17  
**開館年月日** 1983年1月8日  
**敷地面積** TOCビル敷地内  
**建築面積** 1,862.06㎡  
**延床面積** 4,428.79㎡

**第2 TOCビル**  
**所在地** 東京都品川区西五反田 7-21-11  
**開館年月日** 1976年10月2日  
**敷地面積** 1,643.99㎡  
**建築面積** 1,271.58㎡  
**延床面積** 12,741.02㎡

**第3 TOCビル**  
**所在地** 東京都品川区西五反田 7-23-1  
**開館年月日** 1971年1月8日  
**敷地面積** 1,044.88㎡  
**建築面積** 821.46㎡  
**延床面積** 7,979.56㎡



**ROX・3G**  
**所在地** 東京都台東区浅草 1-26-5  
**開館年月日** 2015年3月20日  
**敷地面積** 2,175.30㎡  
**建築面積** 2,007.75㎡  
**延床面積** 10,716.31㎡



**TOC有明**  
**所在地** 東京都江東区有明 3-5-7  
**開館年月日** 2006年8月25日  
**敷地面積** 18,088.47㎡  
**建築面積** 12,396.55㎡  
**延床面積** 112,006.74㎡

**第5 TOCビル**  
**所在地** 東京都品川区西五反田 7-21-1  
**開館年月日** 1987年9月1日  
**敷地面積** 636.92㎡  
**建築面積** 513.99㎡  
**延床面積** 4,456.90㎡

**TOC ANNEX**  
**所在地** 東京都品川区西五反田 7-9-4  
**取得年月日** 2019年10月17日  
**敷地面積** 234.71㎡  
**建築面積** 184.29㎡  
**延床面積** 1,588.44㎡

**ROX2G**  
**所在地** 東京都台東区浅草 1-24-1  
**開館年月日** 2004年9月27日  
**敷地面積** 529.51㎡  
**建築面積** 408.94㎡  
**延床面積** 1,445.36㎡

**ROX DOME**  
**所在地** 東京都台東区浅草 1-27-5  
**開館年月日** 1998年7月25日  
**敷地面積** 956.92㎡  
**建築面積** 677.62㎡  
**延床面積** 1,293.76㎡

**TOC 両国ビル**  
**所在地** 東京都墨田区両国 2-10-5  
**開館年月日** 1981年10月1日  
**敷地面積** 307.06㎡  
**建築面積** 254.35㎡  
**延床面積** 2,020.14㎡

## 理念体系

当社では、企業理念に基づき、事業活動を通じて社会課題解決に取り組み、安全・安心で持続可能な社会の実現と、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

### ● 企業理念

当社グループは、「社会に役立つ企業」という企業理念に基づき、お客様に「明るく、活力のある、和やかな」場を提供することにより、社会との調和の上、お客様・皆様に喜んでいただき、お役に立つことを使命として事業を推進いたしております。

### ● 企業行動規範

企業行動規範に関しましては、下記の通りに定めております。

#### 1. 社会的責任と公共的使命

「社会に役立つ企業」という企業理念に基づき、社会的責任と公共的使命の重みを常に意識しつつ、社会的課題の解決に取り組むことで企業価値の創造に努めます。社会とのコミュニケーションを密にし、企業として社会と調和するように行動します。

#### 2. お客様第一

お客様を第一と考え、「明るく、活力のある、和やかな」場を提供します。

#### 3. 法令の遵守

あらゆる企業活動の場において、法令を遵守し、社会倫理に適合した良識ある活動を行います。

#### 4. 人権の尊重

各人の人権を尊重するとともに、人種・民族・宗教・国籍・社会的身分・性別・年齢・障がいの有無などによる差別を排除します。

#### 5. 環境への対応

脱炭素社会・循環型社会に資する企業活動を行い、環境と経済が調和した持続可能な社会の構築に寄与するとともに、生物多様性保全にも配慮します。

#### 6. 従業員の就業環境整備

従業員の多様性・人格・個性を尊重し、公平な処遇を実現するとともに、それぞれの能力・活力を発揮できるような安全で働きやすい職場環境をつくります。

#### 7. 顧客・消費者からの信頼獲得

顧客・消費者のニーズにかなう商品・サービスとそれらに関する正しい情報を提供するとともに、顧客情報等を適切に保護・管理します。あわせて顧客・消費者の声を真摯に受け止め、適正に対応することで顧客・消費者の信頼を獲得します。

#### 8. 取引先との相互発展

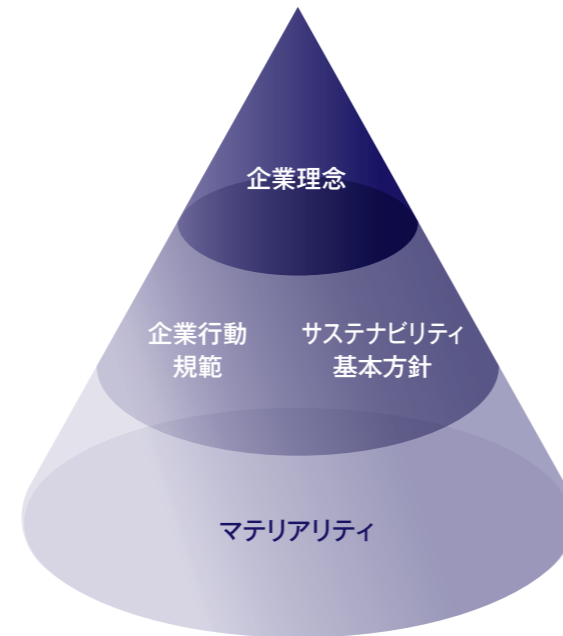
公正なルールに則った取引関係を築き、円滑な意思疎通により取引先との信頼関係を確立し、相互の発展を図ります。

#### 9. 地域との共存

地域の健全な発展と快適で安全・安心な生活に資する活動に積極的に参加・協力し、地域との共存を目指します。

#### 10. 株主・資金提供者の理解と支持

公正かつ透明性の高い企業経営により、株主や事業資金の提供者の理解と支持を得ます。資本コストや資本収益性を的確に把握し、株式市場での評価に鑑み改善に向けた方針策定や事業ポートフォリオ見直しなどの取り組みを行います。



#### 11. 政治・行政との健全な関係

政治・行政とは健全かつ透明な関係を維持し、癒着を絶ち、公正に活動します。

#### 12. 反社会的勢力への対処

社会秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力・団体に対しては、毅然とした態度で対処し、一切の関係を遮断します。

### ● サステナビリティ基本方針

「社会に役立つ企業」という企業理念に基づき「明るく、活力のある、和やかな」場を提供することにより地域社会との調和を実現し、各ステークホルダーとの緊密なコミュニケーションや協働活動を通じて、環境問題・社会課題の解決を図ることでサステナブルな社会の実現に向け貢献してまいります。

1. 気候変動・環境保全などの環境問題への取り組みを経営の重要課題として認識し、「社会に役立つ企業」という当社の企業理念に沿って、地球環境問題や大規模自然災害に対する対策に積極的に取り組みます。

2. 人権尊重を事業継続性のための重要課題の一つとして、多様性のある安全で快適な職場環境を実現し、ワークライフバランスに配慮します。

3. 安全・安心な商品・サービスの提供に努め、取引先と公正・適正な取引を行い、サプライチェーンにおける課題の解決を図ることで相互に企業価値向上を目指します。

4. 地域の社会・経済の持続可能な成長・発展に寄与し、環境に配慮したインフラの整備・生活基盤の充実など地域社会との共生を目指します。

5. 企業価値向上に向け、経営の健全性、透明性、効率性等の確保を優先課題として位置づけ、そのための最適なコーポレートガバナンス体制構築に努めます。ステークホルダーとの協働を図り、法令ならびに社会規範等の遵守のみならず、企業理念に基づく行動を実践するとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めます。

### ● マテリアリティ（特定プロセス）

社会課題・ステークホルダーからの要請

当社グループを取り巻く社会課題やメガトレンド、ステークホルダー等からの要請を確認するため、SDGsやESGに関する様々なガイドライン・評価指標等を参照し、キーワードを洗い出して整理しました。

マテリアリティ候補の選定

洗い出したキーワードを踏まえ、当社グループが取り組むべきマテリアリティ候補を選定しました。

マテリアリティ候補の評価

選定したマテリアリティ候補に対して社内で議論を重ね、「ステークホルダーにおける重要度」と「当社グループにおける重要度」を評価しました。

マテリアリティ・マトリックスの策定

マテリアリティ候補の重要度の評価を踏まえ、マテリアリティ候補を見直し、マテリアリティ・マトリックスを策定しました。

経営陣によるマテリアリティの承認

マテリアリティ・マトリックスの内容を経営陣が確認し、取締役会で決議の上、マテリアリティを特定しました。

## マテリアリティ・KPI

当社グループとステークホルダーの皆様にとって重要度の高い課題をマトリックスにマッピングし、マテリアリティ(最重要課題)を特定いたしました。当社グループが目指している『社会に役立つ企業』であり続けることを実現するため、4つのテーマについて10のマテリアリティを定めサステナビリティの取り組みの指針としております。

マテリアリティに対する取組内容について、目標とその成果を評価する指標 (KPI: Key Performance Indicator) を定めております。KPIの進捗状況を管理していくことで、各アクションプランを着実に推進させ、サステナブルな社会の実現とグループ企業価値の維持・向上に努めてまいります。

### ● マテリアリティ実現のための取組内容及びKPI

テーマ	マテリアリティ	取組内容	
		項目	当面の取組・KPI
明るく、活力的な「場」の提供	<b>新たな価値を創造する空間の提供</b> オフィス・商業施設・催事業に対する多様なニーズに応え、新たな価値を創造するコミュニケーション空間を提供します。	お客様満足度の向上	<b>【当面の取組】</b> 2023年度よりお客様満足度調査（来館者様・テナント様）を導入し経営改善に活用
		商業施設への集客強化	<b>【KPI】</b> 商業施設の来店者数
地域発展に向けた協働活動の推進	<b>地域発展に向けた協働活動の推進</b> 地域イベント開催、会場提供等により地域の皆様から支持され、地域発展に貢献する協働活動を推進します。	地域協働活動の実施	<b>【KPI】</b> 地域協働催事*開催回数4回/年 ※当社が協賛・会場提供等で参画している催事
		温室効果ガス (GHG) 排出量の削減	<b>【KPI】</b> スコープ1、2の温室効果ガス排出量 2050年カーボンニュートラル実現に向け、新TOCビル計画ならびに今後の新規投資を踏まえたロードマップを2024年度中に作成
環境に配慮した「場」の提供	<b>気候変動への対応</b> 気候変動等の課題に取り組み、脱炭素社会の実現に貢献します。	保有する事業用不動産における認証取得	<b>【当面の取組】</b> 新規投資物件に加え既存ビルを含め認証を活用する
		省資源・リサイクル推進	<b>【KPI】</b> 2030年度リサイクル率70%以上
資源の有効利用、水使用量の低減や廃棄物の排出抑制に積極的に取り組み、循環型社会の実現に貢献します。	<b>働きがいのある職場環境の実現</b> 従業員それぞれのライフステージに合ったフレキシブルな働き方ができる体制を実現しワークライフバランスを推進します。	従業員満足度の向上	<b>【当面の取組】</b> 2023年度より従業員満足度調査を導入しエンゲージメントの強化に活用
		男女育児休業取得率	<b>【KPI】</b> 育児休業取得率男女とも100%
従業員が活躍できる「場」の提供	<b>人権の尊重</b> 職場の仲間の個性や多様性を認め、ハラスメントがない健全で働きやすい職場づくりを推進します。	人権教育・研修の継続実施	<b>【KPI】</b> 人権研修参加率100%
		社員研修の充実	<b>【KPI】</b> 1人当たりの研修費用を年間7万円以上とする
多様な人財が能力を発揮し、新しいことに挑戦できる組織風土実現に向け、教育制度の一層の充実を図ります。	<b>ダイバーシティ&amp;インクルージョンの推進</b> 様々な多様性を尊重し、対等なコミュニケーションを通じ、誰もが機会を得て、自らの成長と貢献に期待を持てるフェアな風土を醸成します。	女性管理職比率引上げ	<b>【KPI】</b> 2030年までに女性管理職比率を20%以上とする
		男女賃金格差是正	<b>【当面の取組】</b> 女性管理職比率引上げ等により、格差解消に努める
安全・安心な「場」の提供	<b>災害への対応</b> 自然災害・人的災害からお客様・地域を守る体制を整備します。	防火防災訓練の定期実施	<b>【KPI】</b> 各ビル年2回
		安全・安心な製品・サービスの提供	<b>【KPI】</b> 重大品質事故0件
お客様第一を実践し、安全・安心で確かなことに加え、高付加価値で常に求められる製品・サービスを提供します。	<b>安全・安心な製品・サービスの提供</b> お客様第一を実践し、安全・安心で確かなことに加え、高付加価値で常に求められる製品・サービスを提供します。	重大品質事故未然防止	<b>【KPI】</b> 重大品質事故0件

# 明るく、活力のある、和やかな「場」の提供

オフィス・商業施設・催事事業に対する多様なニーズに応え、新たな価値を創造するコミュニケーション空間を提供します。

## 新たな価値を創造する空間の提供

### ● お客様満足度の向上

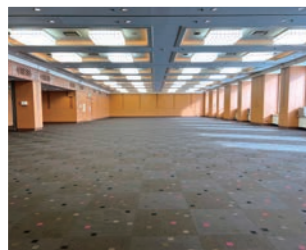
当社では企業規模の大小にかかわらず幅広いビジネスシーンに対応できる施設を運営しております。

これからご入居者のニーズに対応し、働きやすい環境を提供することを目的に2023年度よりオフィステナント様を対象としたお客様満足度調査の実施を予定しております。

調査結果をもとに、ご入居者がより働きやすく、満足度の高い「場」の提供ができるよう施設の改善につなげてまいります。

なお KPI につきましては、今後の調査結果を踏まえ数値目標を設定いたします。

### 新たなビジネスのきっかけが生まれる空間



TOCビル  
特別ホール



TOC 有明ロビー

### 心とからだをリラックスさせる空間



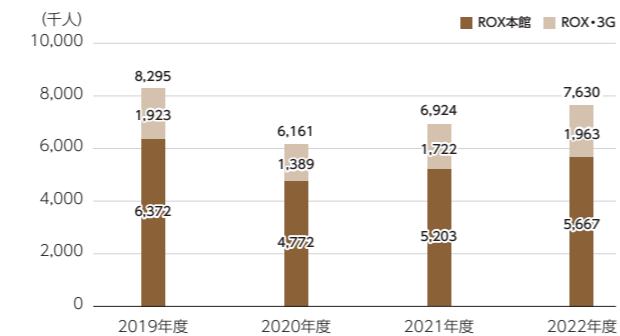
浅草 ROX まつり湯

### ● 商業施設への集客強化

当社商業施設の ROX 及び ROX・3G では来店者数調査を実施しております。

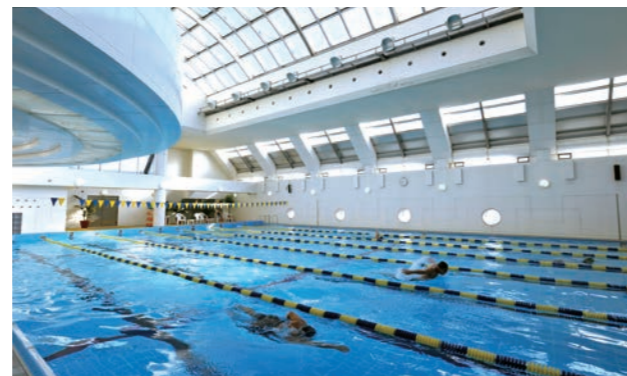
調査結果をもとに店舗配置や販売促進活動に向けての検討を行うなど、さらなる集客アップに向けて活用しております。

### ROX 来館者数



(注) ROX本館及びROX・3Gにおける来館者カウンターによる数値

### 毎日の元気を育む空間



ROX フィットネスクラブ begin



ROX・3G スーパーマルチコート

## 地域発展に向けた協働活動の推進

地域イベント開催への参加、会場提供等により地域の皆様から支持され、地域発展に貢献する協働活動を推進してまいります。また、KPIとして年4回以上の地域協働催事の実施を目標といたします。

春

- 品川区企業説明会体験 ● 春の徳の市

夏

- 浅草三社祭 ● 夏の徳の市 ● 氷川神社例大祭

秋

- 秋の徳の市 ● 浅草六区こどもまつり ● ROXキッズフリマ

冬

- 冬の徳の市 ● ROX ☆ KIDS 絵画・イラストコンクール

### 浅草三社祭

日本を代表する祭礼のひとつである三社祭。当社グループはお手伝いを通じ地域の方々とともに盛り上げております。



### ROX☆KIDS 絵画・イラストコンクール

小学生以下による浅草のゆく年くる年をテーマとした当社グループ主催の絵画コンクール。当社グループでは未来ある子供たちの成長も支援しております。



### 品川区企業説明会体験

品川区と区内企業が協力し、中学生へ向けた「生産の喜びや働くことの意義や尊さを学び、将来に向けた望ましい勤労観や職業観をもつことができること」を目的とした活動に当社も参加しております。



### TOC五反田 徳の市

TOCビルで行われる全館挙げてのセール。普段は卸売営業のみのテナント様も徳の市期間は小売販売を行うことから数多くのお客様がご来館されます。



# 環境に配慮した「場」の提供

気候変動等の課題に取り組み、脱炭素社会の実現に貢献します。

## 気候変動への対応

### ●基本方針

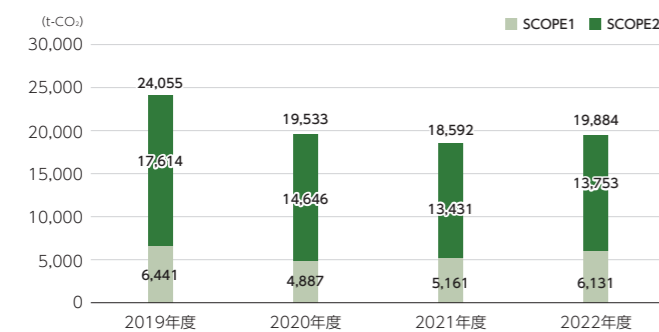
気候変動や資源問題、環境保全などの環境問題への取り組みを経営の重要課題として認識しており、「社会に役立つ企業」という当社の企業理念に沿って環境に関する法令等を遵守し、地球環境問題と大規模自然災害に対する防災に積極的に取り組んでまいります。

1. 脱炭素・低炭素、省資源、省エネルギー、廃棄物削減などの取り組みを通じて、地球温暖化対策や循環型社会の実現に向け貢献します。
2. 自然災害や防災・減災に関する知見を施設運営、サービスの提供につなげ、事前・事後の安全・安心の提供を通じて、自然災害に強い街（施設）づくりを推進します。

### ●気候変動への対策

主力事業である不動産事業に伴う温室効果ガス排出の排出状況及びエネルギー消費について、適切に把握・管理するとともに、各種取り組みを通じて温室効果ガス排出削減及び効率的なエネルギー利用、再生可能エネルギーの活用等を推進していくことで、気候変動への対策を推進してまいります。

#### 温室効果ガス SCOPE1 + 2



ハイブリッド型ファンコイルと蓄熱槽による中間期における熱源エネルギー削減、氷蓄熱システムによる夜間電力の有効活用、非常用発電装置としてリチウムイオン電池を採用するなどの取り組みを行っております。

### ●カーボンニュートラルに向けた取り組み

当社グループでは、日本政府が掲げる「2050年カーボンニュートラル実現」を踏まえ、温室効果ガス排出削減に向けた取り組みを進めてまいります。

計画中の新ビル計画を踏まえたロードマップについては、2024年度中の作成を予定しております。



環境負荷が低いリチウムイオン電池を導入

### ●自社保有物件における環境認証取得への取り組み

当社では環境に配慮した事業活動を推進するため、新規投資物件に加え、既存ビルの環境認証取得に向けて取り組んでまいります。

## 省資源・リサイクル推進

資源の有効利用、水使用量の低減や廃棄物の排出抑制に積極的に取り組み、循環型社会の実現に貢献いたします。

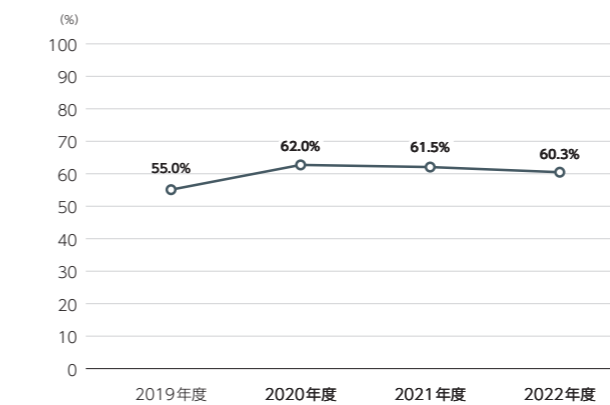
### ●廃棄物処理量の削減

各種施設・設備などを長く大切に利用する取り組み、各種リサイクルの取り組みなどを通じて、廃棄物処理量の削減、施設のライフサイクルコストの低減などに努め、省資源に取り組んでおります。

不動産開発事業において、設計・施工会社などと協働し、環境問題に適切に対応するため、サプライチェーン全体での取り組みを進めております。

KPIとして2030年度までに達成するリサイクル率目標は70%といたします。

#### リサイクル率



(注) 当社主要施設（五反田・浅草・有明）における廃棄物のリサイクル率

### ●水資源に対する取り組み

水使用状況について適切に把握、管理するとともに、一部施設において節水機器の採用や雨水・雑用水をトイレ洗浄水として再処理する設備を導入するなど各種効率化施策の実行を通じて、水資源の効率的な利用を推進しております。

### ●主な保有ビル内におけるゴミ分別回収

施設内においてゴミの分別回収を行っております。



また、回収したゴミのうち、発泡スチロールに関しては、スチロールポストにて処理を行い、環境負荷軽減に取り組んでおります。

スチロールポストにて減容化処理を行うことにより、輸送にかかるコスト・燃料使用量・CO<sub>2</sub>排出量の削減を可能とし、プラスチックの再生原料として活用することで資源循環を実現しております。



スチロールポスト（処理前）



スチロールポスト（処理後）



# 従業員が活躍できる「場」の提供

人権尊重を事業継続性のための重要課題のひとつとして、多様性のある安全で快適な職場環境を実現し、ワークライフバランスに配慮します。

## ● 社会（人権・労働）にかかる基本方針

人権尊重を事業継続性のための重要課題のひとつとして、労働者の人権に関する法令を遵守いたします。

1. 従業員の権利を尊重し、差別や様々なハラスメントがなく、ワークライフバランスのとれる多様な働き方が可能な職場環境を確保します。
2. 業務効率化を推進し、時間外労働時間の削減に努めるとともに、従業員の健康の増進を図り、安全な職場環境の整備を図ります。
3. あらゆる強制労働、児童労働をサプライチェーン全体を通じて禁止します。

## 働きがいのある職場環境の実現

当社グループは衛生委員会、産業医、健康保険組合と連携しながら、健康で安全な職場環境作りを推進しており、健康診断や産業医面談、ストレスチェックなどの取り組みを実施しております。また、協力会社等においても、従業員の健康・安全のための取り組みの実施を要請しております。

2023年度より、従業員満足度調査を導入し、エンゲージメントの強化に活用してまいります。

ワークライフバランスのとれる多様な働き方に関しては、子育て支援（育児休業、時短勤務、時間外労働の免除、お祝い金の贈呈）、介護支援（介護休業、時短勤務、時間外労働免除）、福利厚生（フレックスタイム制、テレワーク勤務、夏季休暇、リフレッシュ休暇、有給休暇の繰越制度、半休制度）の増進を継続的に行っております。また、男女育休の取得を奨励し、男女育休取得率をKPIとして、100%の取得を目指してまいります。

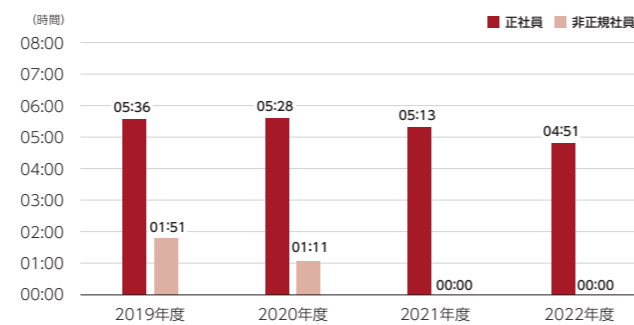
## 人権の尊重

当社グループは「人権方針・労働方針」に従い、従業員の人権を尊重し、より良い職場環境を作るために、安全な職場環境の整備、過重労働・労働災害の防止に努めております。人権研修への参加率をKPIとして定め、参加率100%を目標としております。

### 育児休業取得率

	2019年度		2020年度		2021年度		2022年度	
	人数	取得率	人数	取得率	人数	取得率	人数	取得率
取得者 男性	0	0%	該当者なし		1	100%	該当者なし	
取得者 女性	1	100%	1	100%	2	100%	1	100%
合計 取得者	1	50%	1	100%	3	100%	1	100%

### 法定時間外労働（月間）



## 教育制度の充実

育成に関して、あらゆる人材に対し、能力開発及びキャリアアップの機会を公平に提供することで、従業員の働きがいを高め、成長意欲と主体性を持った人材を育成しております。

具体的には、入社後数年ごとに複数の部署を経験するジョブローテーションの実施や、OJTによる不動産知識の習得、業務遂行に必要な能力の継続的な育成に力を入れております。また、新入社員研修からマネジメント研修までキャリアプランに合わせた研修や、業務に有用な資格取得などのための外部講習会・研修受講支援を行っており、KPIとして、1人当たりの研修費用について年間7万円以上を目標としております。

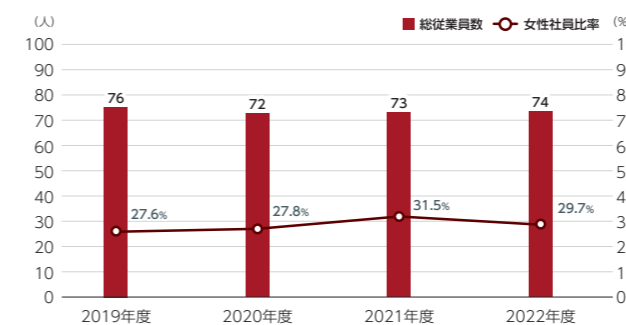
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
従業員数	90人	84人	90人	90人
研修費用	4,444千円	5,659千円	4,993千円	4,320千円
1人当たり	49千円	67千円	55千円	48千円



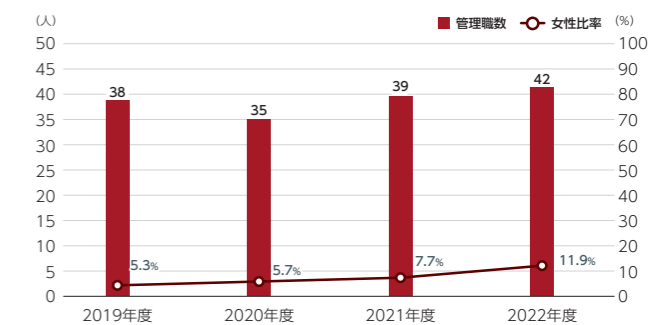
## ダイバーシティ&インクルージョンの推進

当社グループでは、性別、年齢、国籍、価値観等の多様性を受け入れ、従業員が最大限に能力を発揮できる環境を整備し、多様な人材の活躍を推進しております。女性・中途採用者に関しては、積極的な採用を進め、幹部人材としての登用も進めております。KPIとして2030年までに女性管理職比率20%以上を目標としております。

### 総従業員数（うち女性社員比率）



### 管理職数（うち女性比率）



# 安全・安心な「場」の提供

自然災害・人的災害からお客様・地域を守る体制を整備します。

## 災害への対応

当社では KPI として年2回の防火防災訓練の定期実施を設定しており、各事業所において、テナントの皆様とともにいつでも発生するかが分からない災害に備え定期的な防火防災訓練を実施しております。

また、敷地内には非常用電源の設置及び防災用品や食料等の備蓄庫を備えております。

このような取り組みを通じ、いつ災害が発生しても被害を最小限にとどめ、事業を円滑に継続できる対応に努めております。

### 主要ビルにおける自衛消防訓練の実施状況

	五反田TOCビル	浅草ROX	TOC有明
2021年	自主訓練* 5月10日 ～6月10日	自主訓練* 8月27日前後	自主訓練* 5月6日 ～5月31日
	自主訓練* 10月18日 ～11月19日	一斉消防訓練 11月29日 まちかど防災訓練車を使用した訓練、消防団による指導及び講評	自主訓練* 11月10日 ～11月30日
2022年	自主訓練* 4月18日 ～5月20日	自主訓練* 7月25日 ～8月31日	自主訓練* 5月9日 ～5月31日
	自主訓練* 10月24日 ～11月21日	一斉消防訓練 11月29日 まちかど防災訓練車を使用した訓練、消防団による指導及び講評	自主訓練* 11月14日 ～12月2日
2023年	一斉消防訓練 5月18日 初期消火訓練、煙ハウス体験、起震車体験、消防署による指導及び講評	一斉消防訓練 5月31日 初期消火訓練、煙ハウス体験、消防団による指導及び講評	自主訓練* 5月10日 ～5月31日
	一斉消防訓練 10月26日 初期消火訓練、煙ハウス体験、起震車体験、消防署による指導及び講評	自主訓練* 11月6日 ～12月15日	自主訓練* 11月10日 ～11月31日

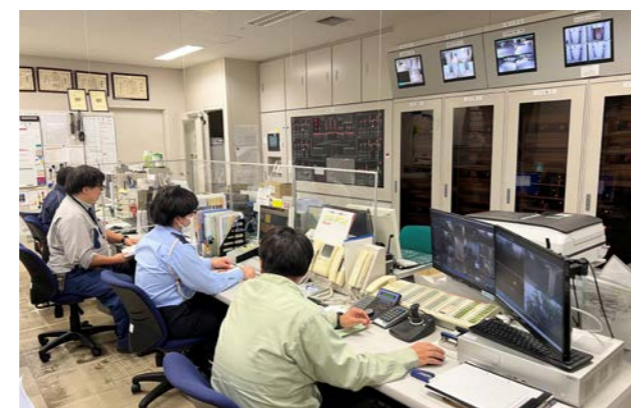
※新型コロナウイルス感染予防の観点から自主訓練を実施



五反田 TOC ビルでの起震車体験

## 安全・安心な製品・サービスの提供

当社では KPI として重大品質事故0件と設定し、オフィスでは快適で安全・安心に過ごせる空間を、商業施設では楽しく過ごせる賑わい空間をお客様に提供するため、協力会社とともに、安全管理体制を構築しております。



TOC有明防災センター

グループ会社の星製菓では、健康の喜びを追求し、人々の健康維持のお役に立てる製品の開発・販売を行っております。



ホシ饅頭エキス



ティファロ・オーリーブアロマバスオイル

## リスク管理体制

テオーシーでは安全・安心な「場」の提供に向け、事業リスク等に対する管理の重要性を踏まえ、管理手法の高度化を図るとともに個々のリスクのコントロールを行い、経営の健全性の確保と収益力の向上を実現するため、リスク管理に関する体制整備を行っております。

リスク評価を踏まえ現時点の主要なリスクを以下の通りとしており、主要なリスクは管理状況について定期的にモニタリングを実施し、見直しを行ってまいります。

リスクカテゴリー	主要なリスク項目
<b>A：投資リスク</b> 個別の投資（不動産投資・戦略投資など）に関するリスク	① 不動産投資に伴うリスク ② 戦略投資・新規事業に伴うリスク
<b>B：外部リスク</b> 事業に影響を及ぼす外的要因に関するリスク	③ 市場の変化によるリスク ④ 経済情勢の変化によるリスク ⑤ 政治・社会情勢・制度（法規制・税制・会計制度など）の変化によるリスク ⑥ 事業の前提となる社会情勢の変化・イノベーションに遅れることによるリスク
<b>C：災害・社会リスク</b> 顧客及び事業継続などに大きな影響を与える災害・犯罪に起因するリスク	⑦ 顧客及び事業継続などに大きな影響を与える災害（地震・台風・洪水・津波・噴火・大火災・感染症の流行など）に起因するリスク ⑧ 所有不動産に対する犯罪行為によるリスク
<b>D：内部リスク</b> 当社及びグループ各社で発生するオペレーショナルなリスク	⑨ 法令違反によるリスク ⑩ 品質不良の発生によるリスク ⑪ 情報システム危機発生によるリスク ⑫ 人材に関する事項への対応不備によるリスク ⑬ 不正、過失などの発生によるリスク
<b>E：サステナビリティリスク</b> 環境や人的資本等、サステナブル経営に重大な影響を与えるリスク	⑭ 気候変動によるリスク ⑮ 労働生産性の低下や人材の流出によるリスク ⑯ 人権に関する事項への対応不備によるリスク

主要なリスクについてはカテゴリーごとに以下の体制で管理を行ってまいります。

<b>A：投資リスク</b> <b>B：外部リスク</b>	常勤役員会が直接モニタリングや指導などを実施
<b>C：災害・社会リスク</b> <b>D：内部リスク</b>	リスク管理委員会が定期的にモニタリング、評価・分析するとともに、発生前の予防、発生時対応、発生後の再発防止などについての対応策の基本方針を審議
<b>E：サステナビリティリスク</b>	サステナビリティ委員会において、サステナビリティに関する企画、リスク管理（リスク及び機会の認識・評価・管理）について基本方針を審議

### ● 常勤役員会（A：投資リスク B：外部リスク）

経営に関する様々なリスクを審議するため、常勤役員会をリスクの管理主体として定め、主要なリスクの状況について定期的にモニタリング、評価・分析し、各部門及びグループ各社に必要な指導、助言を行う。

### ● リスク管理委員会（C：災害・社会リスク D：内部リスク）

常勤役員会の下部組織であるリスク管理委員会は、取締役会で指名された取締役・執行役員・部長で構成し、代表取締役社長を委員長とする。リスク管理にかかる施策の企画立案・モニタリングを行うとともに、その内容を定期的に取締役会に報告する。

### ● サステナビリティ委員会（E：サステナビリティリスク）

常勤役員会の下部組織であるサステナビリティ委員会は、取締役会で指名された取締役・執行役員・部長で構成し、代表取締役社長を委員長とする。サステナビリティにかかる施策の企画立案・モニタリングを行うとともに、その内容を定期的に取締役会に報告する。

# ガバナンス

企業価値向上に向け、経営の健全性、透明性、効率性等の確保を図るコーポレートガバナンス体制の構築に努めます。

## ● ガバナンスの基本方針

企業価値向上に向け、経営の健全性、透明性、効率性等の確保を優先課題として位置づけ、そのための最適なコーポレートガバナンス体制構築に努めてまいります。株主様をはじめとするステークホルダーとの協働を図り、法令ならびに社会規範等の遵守のみならず、基本方針に記載した企業理念に基づく行動を実践するとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めてまいります。また、社外取締役、独立役員、社外監査役を選任し、適正、公正な経営判断がなされる体制の確保に努めてまいります。

1. 「企業行動規範」に基づき、法令遵守体制構築に向けて適進し、政治・行政との間で、贈収賄に類する事柄は勿論のこと、接待や贈答など癒着が疑われるような行動は行いません。また反社会的勢力との取引の排除を行います。
2. 内部通報制度を構築し適正に運営することにより、不正・腐敗の防止及びハラスメント防止を図ります。また、内部統制システムを構築し、経常的な相互監視を実効性あるものとするとともに監査法人監査も経ることによって不正と過誤の防止を図ります。
3. 内部統制システム、事業運営・法務・財務等のリスク管理体制を整備し、取締役会へのレポートを通じて適切な意思決定、リスクテイクが行われるように運営します。
4. 人的資本・知的財産への適切な投資等、経営資源の配分に関する戦略の実行が、企業の持続的な成長に資するよう、サステナビリティ委員会のモニタリングも経て、取締役会において監督を行います。

## ● ガバナンス体制

当社取締役会は、優れた見識、能力及び豊富な経験等を有する人材により構成されており、女性取締役の選任など多様性の確保にも努めております。

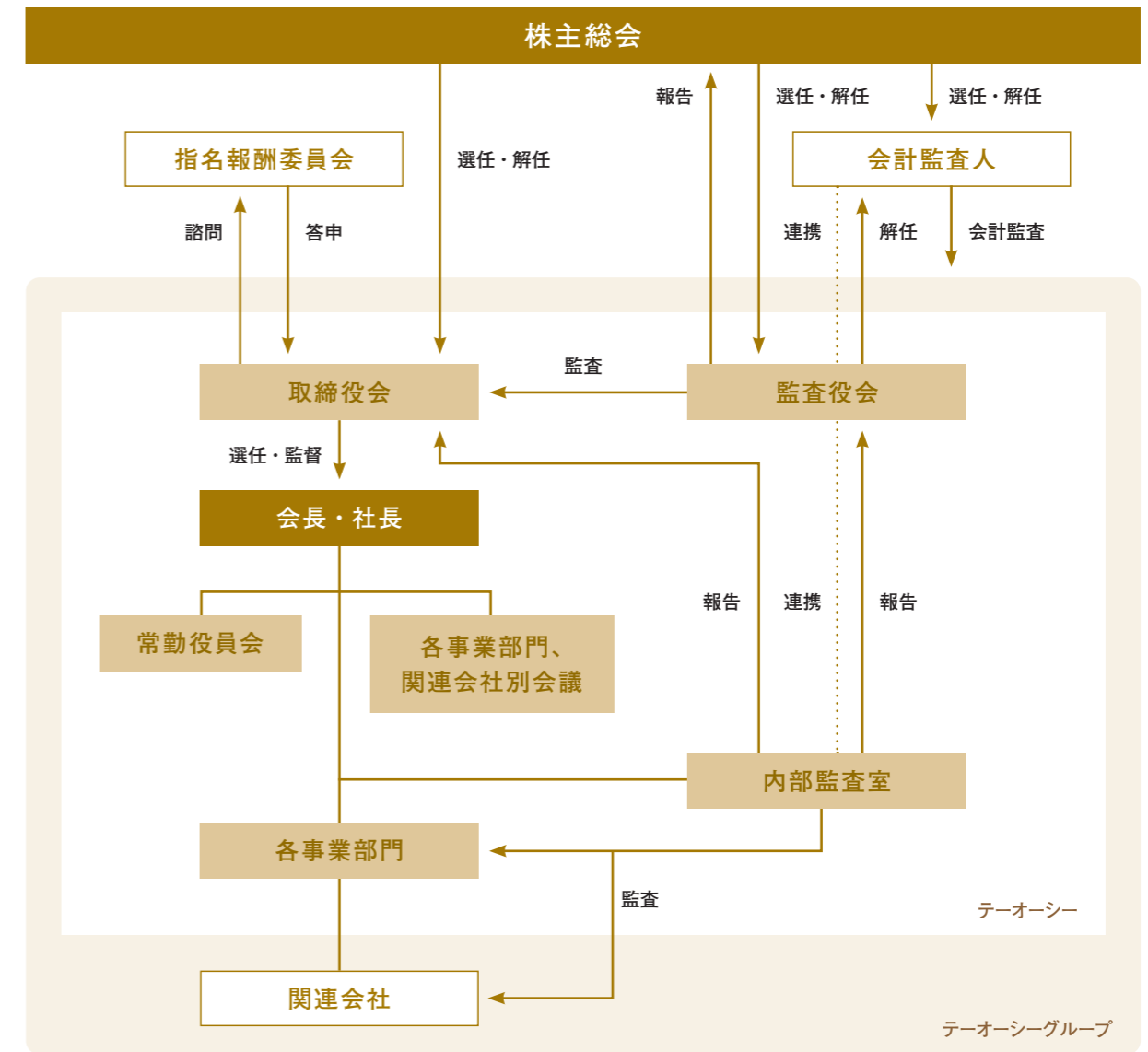
また、全ての社外取締役が東京証券取引所の定める独立役員として指定された独立社外取締役であり、適正、公正な経営判断がなされる体制で運営されております。

社外取締役については、豊富な経験と広い見識を有し、独立的な立場から経営の監督を行い、当社の中長期的な成長と持続的な企業価値の向上に寄与する人材を選任しております。

指名・報酬にかかる取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化するため、独立社外取締役が過半数を占める指名報酬委員会を設置し、指名や報酬等に関する事項を審議し、取締役会に答申を行っております。

議長は、独立社外取締役である委員を選任しております。

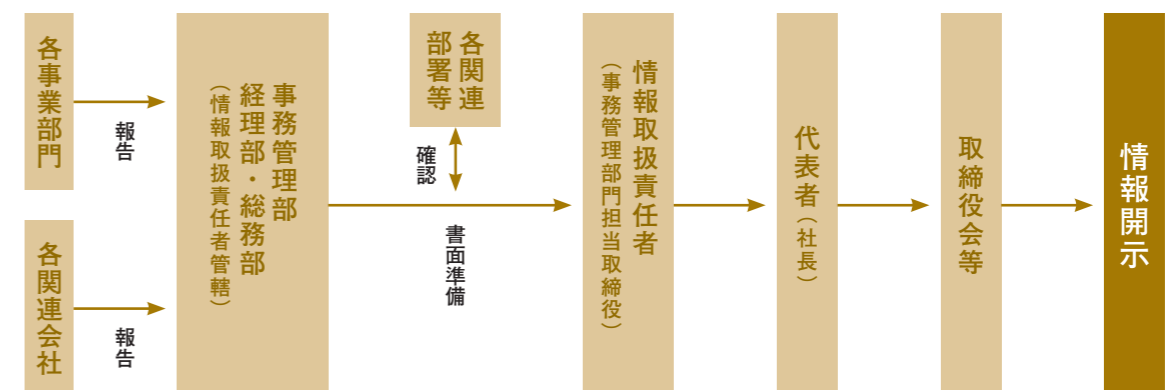
コーポレートガバナンス体制についての模式図



## 情報開示体制

株主・投資家の投資判断に資する公平かつ適時、正確な情報開示を目指してまいります。

情報開示に当たっては、関係法令等を遵守するとともに当社の事業活動を理解いただくために経営戦略や財務情報等を迅速かつ正確に開示いたします。適時開示規則や関係法令等に該当しない情報についても、投資判断に資すると判断される情報については、速やかに開示いたします。



## 役員一覧



代表取締役社長  
大谷 卓男  
指名報酬委員



代表取締役会長  
大谷 和彦



常務取締役  
近藤 正一  
ビル施設管理部門担当



常務取締役  
石田 雅彦  
事務管理部門担当



取締役  
松村 康弘  
ビル営業事業部門担当



社外取締役  
稲葉 弘文  
指名報酬委員長



社外取締役  
鳥巢 元太  
指名報酬委員



社外取締役  
小森谷 友絵

### ● 取締役会のスキル・マトリックスならびに実効性の評価

当社取締役は、会社経営に関わる各分野で高度な知見、経験を持った人財にて構成しております。そのうち会社経営において特に重要な分野を以下の通り定義し、各取締役及び監査役は、その能力を十分に発揮しております。

また、取締役会全体の実効性の分析・評価についてアンケートを実施し、取締役会全体としての実効性については、適切であるとの評価を受けております。取締役会評価の結果、今後取り組むべきテーマに関しては、アンケートを踏まえ、社外取締役を交えた取締役会において審議し、見直し・改善を図っております。

		経営全般	営業・マーケティング	財務・会計	法務・コンプライアンス	プロパティマネジメント	リスクマネジメント	サステナビリティ
代表取締役会長	大谷 和彦	●						
代表取締役社長	大谷 卓男 ○	●						
常務取締役	近藤 正一					●	●	●
常務取締役	石田 雅彦			●	●			●
取締役	松村 康弘		●			●		
取締役（社外）	稲葉 弘文 ◎	●						
取締役（社外）	鳥巢 元太 ○	●						
取締役（社外）	小森谷 友絵					●		●
常勤監査役	山岡 英夫			●	●			
監査役（社外）	酒巻 弘	●		●				
監査役（社外）	峯岸 芳幸			●	●			

**経営全般** 一定規模以上の企業等での経営者（代表権のある取締役）としての経験

**営業・マーケティング** 営業・販売部門の担当役員・部長及びこれに準じる上級管理職としての経験または実務責任者としての経験

**財務・会計** 経理領域に関する部門の担当役員・部長及びこれに準ずる上級管理職としての経験または実務責任者としての経験

**法務・コンプライアンス** 法務・コンプライアンスに関する部門の担当役員・部長及びこれに準じる上級管理職としての経験または実務責任者としての経験

**プロパティマネジメント** プロパティマネジメント部門での担当役員・部長及びこれに準じる上級管理職としての経験または実務責任者としての経験

**リスクマネジメント** リスク管理に関する部門の担当役員・部長及びこれに準じる上級管理職としての経験または実務責任者としての経験

**サステナビリティ** ESG/CSR などサステナビリティに関する部門の担当役員・部長及びこれに準じる上級管理職としての経験または実務責任者としての経験

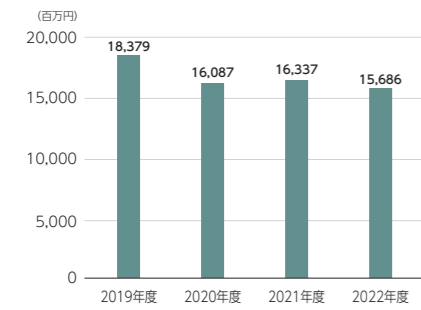
(注) 1. 取締役会を構成する取締役及び監査役の専門分野をマトリックスにて示すもので、各取締役及び監査役の有するスキル及び期待されるスキルの主なものに「●」印をつけております。

(注) 2. 指名報酬委員会におきましては、委員に「○」印、委員長に「◎」印を、氏名欄につけております。

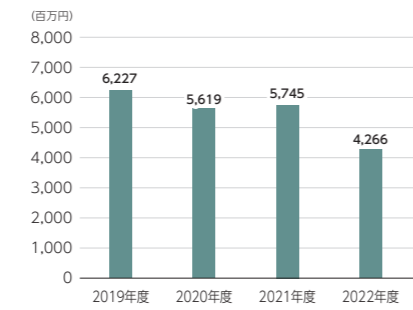
# 関連データ

## 財務サマリー

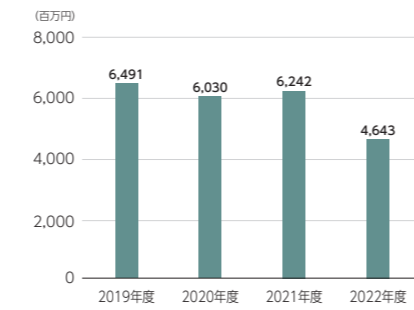
### 売上高



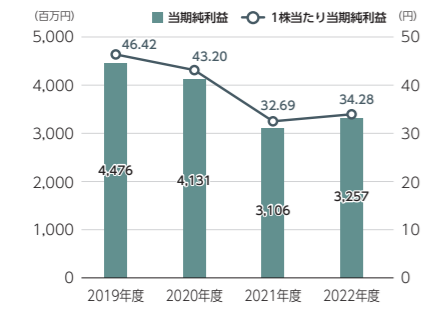
### 営業利益



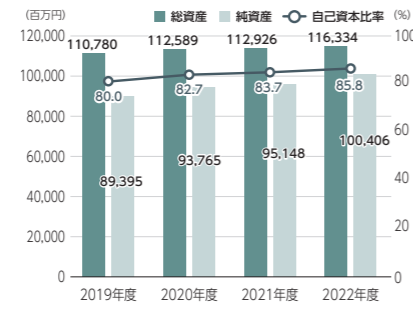
### 経常利益



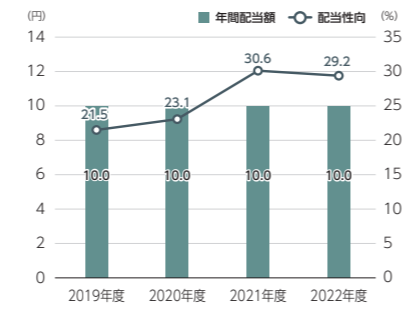
### 親会社株主に帰属する当期純利益



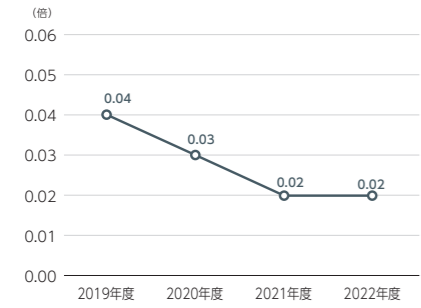
### 総資産・純資産・自己資本比率



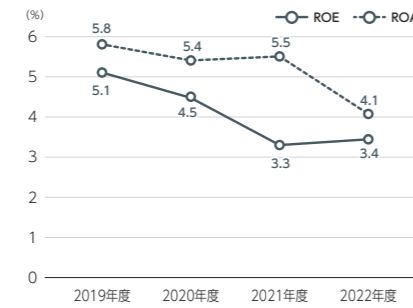
### 1株当たり配当額



### D/Eレシオ



### ROE・ROA



### 格付推移

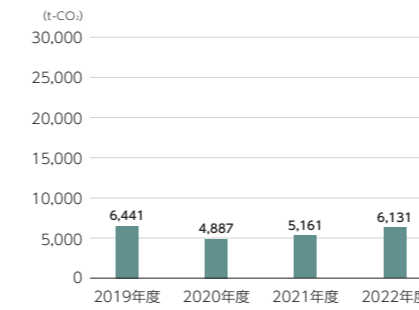
格付日	長期発行体格付	見通し
2021年2月9日	A	安定的
2022年6月28日	A	安定的
2023年8月15日	A	安定的

格付機関 株式会社日本格付研究所

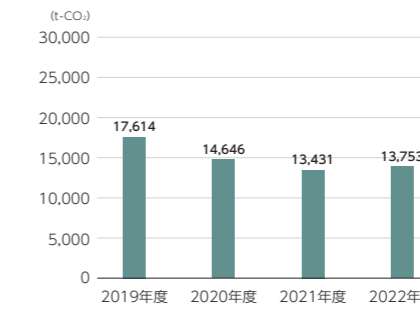
## ESG データ集

### ● 環境指標

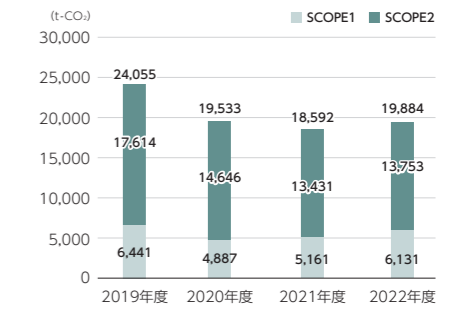
#### 温室効果ガス SCOPE1



#### 温室効果ガス SCOPE2

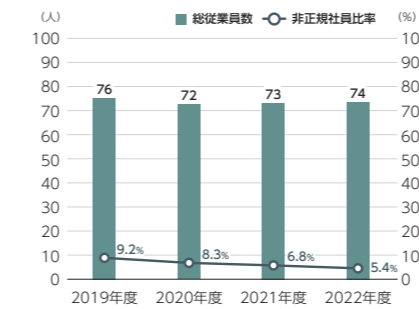


#### 温室効果ガス SCOPE1 + 2

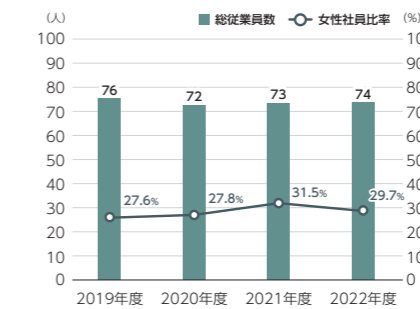


### ● 社会指標

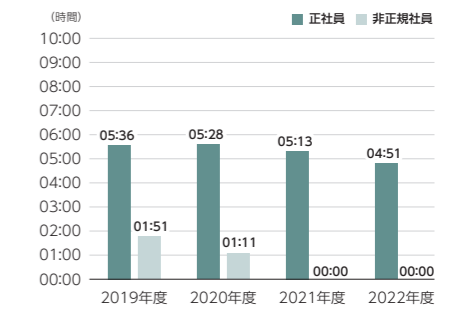
#### 総従業員数 非正規社員比率



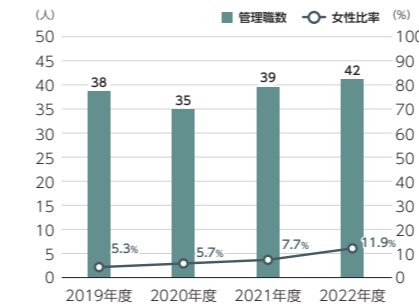
#### 総従業員数 女性社員比率



#### 法定時間外労働 (月間)

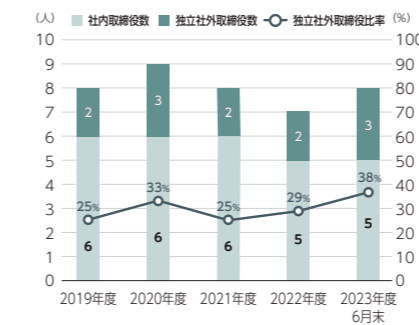


#### 管理職数 女性比率

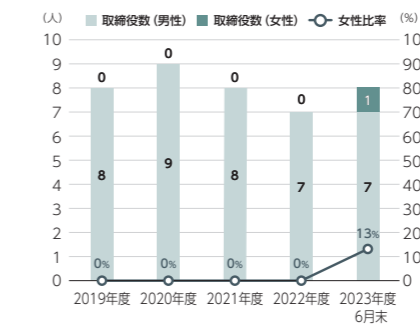


### ● ガバナンス指標

#### 取締役数 独立社外比率



#### 取締役数 女性比率



## 会社概要

商号	株式会社テーオーシー (TOC Co.,Ltd.)
本社所在地	東京都品川区西五反田7丁目22番17号
創立年月日	1926年4月3日
代表者	代表取締役社長 大谷 卓男
資本金	117億6,819万円 (2023年3月末現在)
上場年月日	1983年12月19日
発行済株式総数	95,279,352株 (2023年3月末現在)*
従業員数	71名 (連結154名) (2023年3月末現在)

\* 2023年9月末時点の発行済株式総数は、93,849,352株となります。

## 関連会社

### ● 株式会社テーオーリネンサプライ

資本金 9,600万円  
事業内容 リネンサプライ、ランドリー

### ● 株式会社テーオーシーサプライ

資本金 5,000万円  
事業内容 ビル管理関連サービス

### ● 星製薬株式会社

資本金 7,500万円  
事業内容 製薬、健康食品の製造販売

### ● 株式会社TORアセットインベストメント

資本金 9,000万円  
事業内容 不動産の売買、賃貸、管理

### ● 株式会社TOCディレクション

資本金 9,200万円  
事業内容 商業施設の企画、開発、運営等

### ● 株式会社TOLCD

資本金 1億円  
事業内容 スポーツクラブ、温浴施設運営等

### ● 株式会社I-TINK

資本金 986万円  
事業内容 情報処理関連

### ● 大崎再開発ビル株式会社

資本金 2億円  
事業内容 不動産の所有、賃貸、管理、仲介、駐車場の運営管理

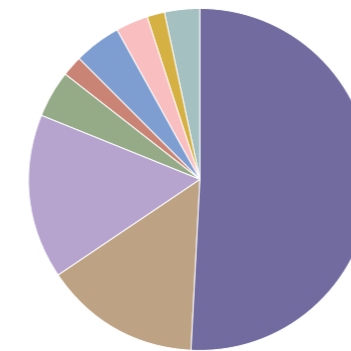
## 株式情報

株式の状況 (2023年3月末現在)

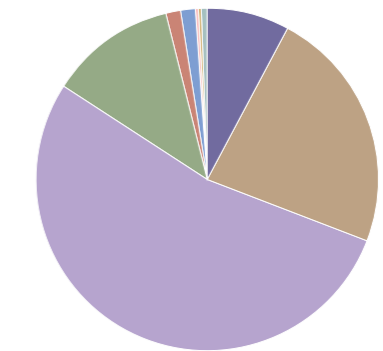
- 発行可能株式総数 547,517,000株
- 株主数 7,958名
- 株主1人当たり平均持株数 11,973株
- 発行済株式総数\* 95,279,352株

\* 2023年9月末時点の発行済株式総数は、93,849,352株となります。

地域別株主数



所有株数別分布状況



大株主

株主名	持株数
株式会社ニュー・オータニ	21,251
有限会社大谷興産	14,615
株式会社オオタニ・ファンド	6,927
大成建設株式会社	4,800
新菱冷熱工業株式会社	4,466
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,806
有限会社大谷興産 TO	3,784
日本生命保険相互会社	2,812
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	2,279
株式会社みずほ銀行	2,130

単位：千株