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/

サステナビリティレポート 2026

TOC Sustainability Report 2026



株式会社 テーオーシー

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

2025年度（2025年4月～2026年3月）ならびに一部2026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
学術・教育活動への支援

安全・安心な「場」の提供
災害への対応 13
TOCビル耐震補強工事 14
震災・防災マニュアルの作成 14
安全・安心な製品・サービスの提供 14

環境に配慮した「場」の提供
気候変動への対応 15
省資源・リサイクル推進 16

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 17
人権の尊重 17
教育制度の充実 18
ダイバーシティ&インクルージョンの推進 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



株式会社テーオーシー
代表取締役社長
大谷 卓男

当社は1970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おります。不動産事業を通じ「明るく、活力のある、和やかな」場を提供していく中で、社会的課題の解決に向けて取り組むことをビジネスチャンスとして捉え、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永続的な発展を実現してまいります。

こうした考えのもと、当社グループが目指している『社会に役立つ企業』であり続けることの実現のため、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おります。

明るく、活力のある、和やかな“場”の提供
安全・安心な“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

それぞれのテーマにおける取組状況をご紹介します。

「明るく、活力のある、和やかな“場”の提供」

TOCビルは営業再開後、テナントの入居が進むとともに来館されるお客様も増加するなど、活気を取り戻しております。テナントの皆様をはじめ、施設をご利用いただく皆様により快適にお過ごしいただけるよう、引き続き施設の改善に取り組んでまいります。

浅草ROXの2025年度の来館者数は、コロナ禍前の水準を上回り、過去最高となりました。引き続き、「お客様満足度調査」の結果などをもとに、より満足度の高い「場」の提供に努めてまいります。

「安全・安心な“場”の提供」

TOCビルにおいては、耐震改修促進法に基づく耐震診断結果にかかる安全性評価をⅡからⅢに引き上げるための耐震補強工事が2026年12月に完了します。

また、近年の自然災害、人的災害の発生状況を踏まえ、災害を想定した訓練ならびに従業員教育のさらなる充実を図ってまいります。不測の事態に備え、「全役員・従業員のうち30%が普通救命講習の救命技能認定を保有する」ことを新たなKPIに設定いたしました。

引き続き、お客様の安全を確保すること、地域社会に貢献することを最優先に、災害対応への備えを不断に実施し、災害が発生しても被害を最小限にとどめるとともに、事業を円滑に継続できる対応に努めております。

「環境に配慮した“場”の提供」

TOC有明に対して、「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」として、DBJ Green Building認証が付与されました。今後の新規取得物件についても、環境認証の活用に取り組んでまいります。気候変動への対応としては、2050年カーボンニュートラルに向け、東京都地球温暖化対策報告書制度に基づき非化石燃料使用を推進するほか、使用量削減に向けた省エネルギー設備の導入に努めてまいります。

「従業員が活躍できる“場”の提供」

働きがいのある職場環境実現のため、従業員一人一人との対話をもとに、人事制度の見直しを開始しております。ワークライフバランスがとれる多様な働き方の推進についても、積極的に取り組んでおります。

こうしたサステナビリティに関する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継続してまいります。

また、社会構造の変化、市場からの要請、企業経営に関するステークホルダーの皆様の意識変化などを踏まえ、コーポレートガバナンスの継続的な見直し・強化に取り組み、経営の健全性・透明性・効率性を高めてまいります。

TOCグループは、求められる責任を果たし、お客様、取引先、従業員、地域社会、株主・投資家をはじめとするあらゆるステークホルダーの皆様と価値を共創しながら、企業価値の持続的な成長を果たしてまいります。

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 コマーシャル・ディレクション （現（株）TOLCD）を設立。
2010年１月	（株）TOLコマーシャル・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。

主な保有ビル



TOCビル
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㎡

TOCフロントビル
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２TOC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３TOC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㎡

第５TOC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㎡



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㎡



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㎡

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㎡



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）

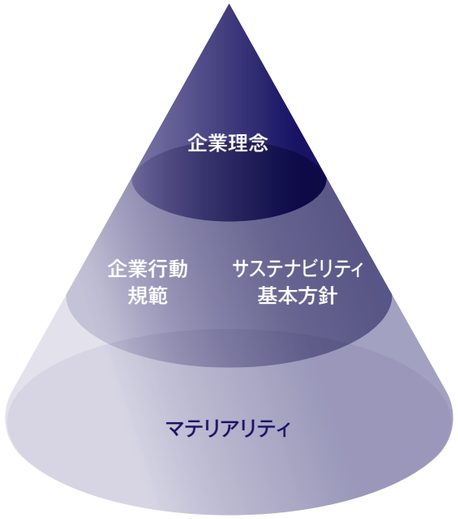


TOC有明
所 在 地 東京都江東区有明３-5-7
開館年月日 2006年８月25日
敷 地 面 積 18,088.47㎡
建 築 面 積 12,396.55㎡
延 床 面 積 112,006.74㎡

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、ステークホルダーなど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）を設定しております。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** 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。	お客様満足度の向上	【KPI】オフィス【TOC 有明】、商業【浅草 ROX】 それぞれのお客様満足度調査において総合評価 3.75点を確保 2026年度よりオフィス【五反田 TOC ビル】の調査を実施予定
		商業施設への集客強化	【KPI】商業施設の来館者数
	地域発展に向けた協働活動の推進 **学術・教育活動への支援** 地域イベント開催、会場提供等により地域の皆さまから支持され、地域発展に貢献する協働活動を推進します。 学術発展や教育活動への支援を進めます。	地域協働活動の実施	【KPI】地域協働の取組はサステナビリティレポートにて報告する
安全・安心な「場」の提供	**災害への対応** 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・防災訓練の充実	【当面の取組】・各ビル年２回テナント参加のリアル訓練を実施 ・防災に関する社内研修の充実
		役員・従業員の救命技能認定取得	【KPI】全役員・従業員のうち 30%が普通救命講習の救命技能認定を保有する
	安全・安心な製品・サービスの提供 お客様第一を実践し、安心・安全で確かなことに加え、高付加価値で常に求められる製品・サービスを提供してまいります。	重大品質事故未然防止	【KPI】重大品質事故 0件
環境に配慮した「場」の提供	**気候変動への対応** 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。	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	【KPI】SCOPE1、2の温室効果ガス排出量 【当面の取組】東京都地球温暖化対策報告書制度に則り、2025年度から 2029年度にかけての期間においては、2000年度比で温室効果ガス排出量の 50%削減を目標とする
		保有する事業用不動産における認証取得	【当面の取組】新規投資物件において認証を活用する
	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します。	廃棄物リサイクル率の向上	【KPI】当社主要ビルから排出される廃棄物のリサイクル率 70%以上
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** 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	【KPI】従業員満足度調査における平均点 3.75点以上
		育児休業取得率	【KPI】育児休業取得率 100%
	人権の尊重 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	【KPI】人権研修参加率 100%
	教育制度の充実 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。	社員研修の充実	【KPI】１人当たりの研修費用を年間７万円以上とする
	ダイバーシティ＆インクルージョンの推進 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	【KPI】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	【当面の取組】女性管理職比率引上げ等により、格差解消に努める

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

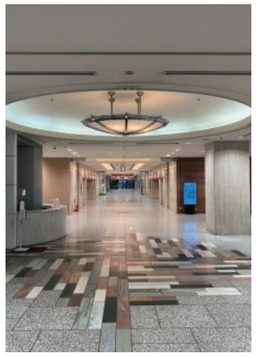
当社では、企業規模の大小にかかわらず幅広いビジネスシーンに対応できる施設を運営しております。

入居テナント様のニーズに対応し、働きやすい環境を提供することを目的に、オフィステナントならびに商業テナントを対象としたお客様満足度調査を実施しております。2025年度は、オフィステナント（TOC有明）からは総合評価3.75点、商業テナント（浅草ROX）からは総合評価4.03点の評価（満点は5点）をいただきました。

調査結果をもとに、入居テナント様がより働きやすく、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、それぞれにおいて総合評価3.75点を確保できるよう努めてまいります。

■ 新たなビジネスのきっかけが生まれる空間



TOC ビル ロビー



TOC 有明ロビー

■ 心とからだをリラックスさせる空間



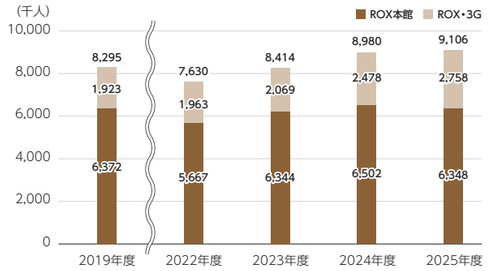
浅草 ROX まつり湯

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。2025年度の来館者数は、コロナ禍前までの水準を上回る結果となりました。

これらの調査結果をもとに、店舗配置や販売促進活動に向けての検討を行うなど、さらなる集客力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
学術・教育活動への支援

地域イベントへの参加や会場提供などにより、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、学術の発展や教育活動に寄与するため、各種団体への支援を行っております。
KPIにつきましては、年4回以上の地域協働催事の実施を目標としております。

地域発展への貢献

浅草三社祭への参加

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



しながわ防災ジュニアプロジェクトへの協賛

「しながわ防災ジュニアプロジェクト」は、中学生が“自分や家族、地域を守る力”を育むことを目的に2025年度から品川区でスタートした防災教育の新たな取り組みです。同プロジェクトを通じて、生徒たちが主体的に防災を学び、地域全体の防災意識を高めていくことを目指しています。

当社はこのプロジェクトに協賛し、教育機関・行政・地域企業の連携による災害に強いまちづくり推進を支援しております。

城南信用金庫と包括的連携協定を締結

当社は、地域社会の発展に寄与することを目的として、当社と同じく品川区西五反田に本店を置く城南信用金庫と、2025年10月に「包括的連携に関する協定」を締結いたしました。本協定は、同金庫が持つ広範なネットワークを活用し、当社施設において中小企業支援や地域創生に向けた取り組みを推進することを目的としています。今後は相互の企画などを通じ、五反田を起点とした中小企業やスタートアップ企業の育成・支援に取り組んでまいります。

教育活動の支援

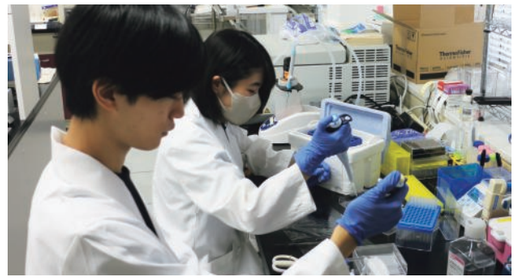
ROX☆KIDS絵画・イラストコンクール開催

小学生以下のお子様を対象とした絵画コンクールをこれまでに24回開催しております。台東区と台東区教育委員会からも後援いただき、未来ある子どもたちの成長を支援しております。



星薬科大学との共同研究

隈笹についての共同研究、ならびに大学院生への奨学金無償給付を行い、未来の社会発展に寄与する人材育成に努めております。



日本大学生産工学部への学術支援

ビルにおける省エネルギーの研究のため、データの分析を通じた新しい技術開発に向けた支援を行っております。



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、敷地内に防火・防災設備を備え、年に２回の防火・防災訓練を当面の取り組みとして設定しております。各事業所ではテナントの皆様と連携し、不測の災害に備えて定期的な訓練を実施することで、災害発生時の被害を最小限に抑え、事業の継続性を確保できるよう努力しております。

■ 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
2023年	**一斉消防訓練** 5月18日 初期消火訓練、煙体験ハウス、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、煙体験ハウス、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、煙体験ハウス、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30日
2024年	**自主訓練** 4月15日～5月17日	**自主訓練** 5月20日～6月28日 テナントごとに個別実施	**自主訓練** 5月13日～5月31日
	自主訓練 10月15日～11月22日	**自主訓練** 11月11日～12月13日 テナントごとに個別実施	**自主訓練** 11月15日～12月6日
2025年	**自主訓練** 5月8日～6月12日	**一斉消防訓練** 6月23日	**自主訓練** 5月9日～5月31日
	一斉消防訓練 11月13日	**一斉消防訓練** 11月7日	**一斉消防訓練** 11月14日



浅草ROX消防訓練における煙体験ハウスの実演

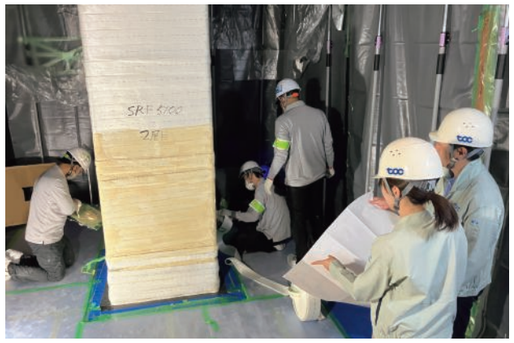

五反田TOCビル消防訓練における消火器訓練

TOCビル耐震補強工事

TOCビルでは、耐震改修促進法に基づく安全性評価をⅡからⅢに引き上げるため、耐震補強工事を実施しております。

本工事では、ベルト状に織成したポリエチレンテレフタレート繊維をコンクリート部材の外周面に定着させて補強するSRF工法と鉄筋コンクリート造壁工法を用いて、耐震性能を向上させております。SRF工法は、一般財団法人日本建築防災協会の技術評価、及び一般財団法人土木研究センターの建築技術審査証明を取得している耐震補強工法となります。

なお、工事は2026年末には完了する見込みです。





震災・防災マニュアルの作成

地震災害を想定した「震災等対応マニュアル」、火災を想定した「防災マニュアル」を当社主要の五反田・浅草・有明の各ビルにおいて発行し、万が一の際の備えについて入居テナント様へ情報を提供しております。



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を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。

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


TOC有明防災センター



ホシ隈笹エキス

環境に配慮した「場」の提供

気候変動などの課題に取り組み、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などを遵守し、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。

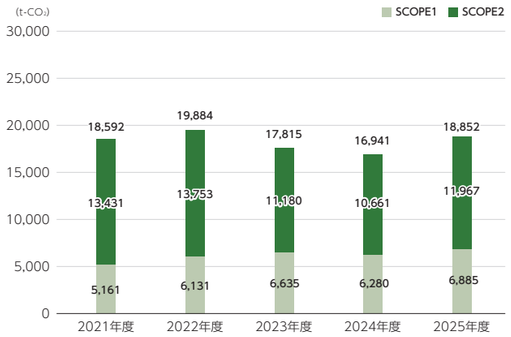
1. 脱炭素、省資源、省エネルギー、廃棄物削減などの取り組みを通じて、地球温暖化対策や循環型社会の実現に向け貢献します。
2. 自然災害や防災・減災に関する知見を施設運営、サービスの提供につなげ、事前・事後の安全・安心の提供を通じて、自然災害に強い街（施設）づくりを推進します。

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など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。

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、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。

■ 温室効果ガス排出量 SCOPE1＋2



(注) テーオーシーグループ全体の数値
SCOPE2はマーケット基準



環境負荷が低いリチウムイオン電池を導入

カーボンニュートラルに向けた取り組み

当社グループの主要ビルでは、東京都地球温暖化対策報告書制度に基づき、2025年度から2029年度の間、温室効果ガス排出量を2000年度対比で50%削減を達成させるため、現在使用している電力の非化石率を高めるほか、使用量削減に向けた省エネルギー設備の導入を図ることで温室効果ガス排出量削減に向けた取り組みを進めてまいります。



LED 照明を導入した TOC ビルエントランス

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、TOC有明においてDBJ Green Building認証を取得いたしました。今後の新規投資においても認証を活用できるよう検討してまいります。

DBJ Green Building
2024

DBJ Green Building 認証

日本政策投資銀行が、環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物として認証されました。



省資源・リサイクル推進

資源の有効利用や水使用量の低減、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。

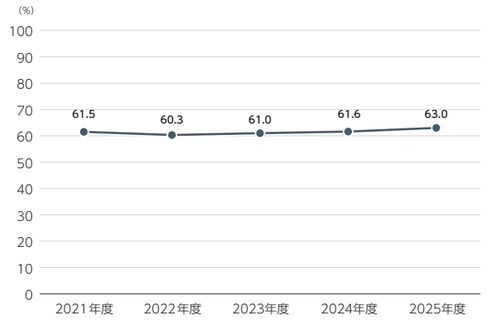
廃棄物処理量の削減

各種施設・設備などを長く大切に利用する取り組みや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は、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。

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は、下記グラフの通りとなります。

■ リサイクル率（テナント排出分を含む）



(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_2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. 従業員の人権を尊重し、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づくりを推進しており、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、協力会社などにおいても、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実施しており、2025年度の平均点は5点満点中の3.33点でした。この結果を踏まえ、従業員が自らのキャリア像を描けるよう、2025年度より人事部門長との定期的なHR面談の機会を設けることといたしました。

今後も2023年度に目標として掲げた平均点3.75点以上の達成に向けて、改善に努めてまいります。

ワークライフバランスが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、育児休業の取得についても引き続き奨励し、育休の取得率をKPIとして設定し、100%の取得を目指しております。

人権の尊重

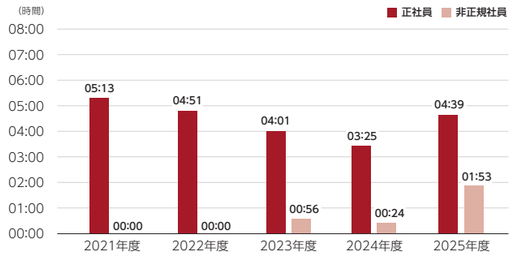
当社グループは、「人権方針・労働方針」に従い、従業員の人権を尊重し、より良い職場環境をつくるために、安全な職場環境の整備、過重労働・労働災害の防止に努めております。人権研修への参加率をKPIとして設定し、参加率100%を目標としております。

■ 育児休業取得率

	2021年度		2022年度		2023年度		2024年度		2025年度	
	人数	取得率	人数	取得率	人数	取得率	人数	取得率	人数	取得率
男性取得者	1	100%	該当者なし		2	100%	1	100%	1	100%
女性取得者	2	100%	1	100%	1	100%	1	100%	該当者なし	
合計取得者	3	100%	1	100%	3	100%	2	100%	1	100%

（注）当社からの出向者を含みます

■ 法定時間外労働（月間）



（注）当社からの出向者は含まれておりません

教育制度の充実

育成に関して、あらゆる人財に対し、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財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。

また、前述の通り、教育制度の一環として、有資格手当を見直し、幅広く、専門性の高い資格も対象とし、1人当たり10万円を限度として支給しております。

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
従業員数	90人	98人	92人	90人	96人
研修費用	4,993千円	4,320千円	6,932千円	6,638千円	5,749千円
1人当たり	55千円	44千円	75千円	73千円	59千円

（注）当社からの出向者を含みます

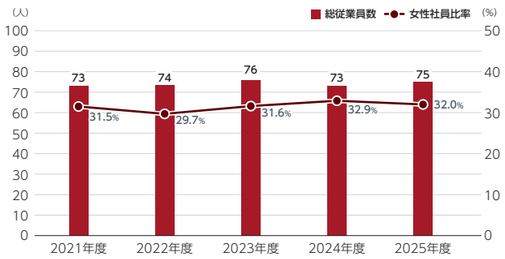




ダイバーシティ＆インクルージョンの推進

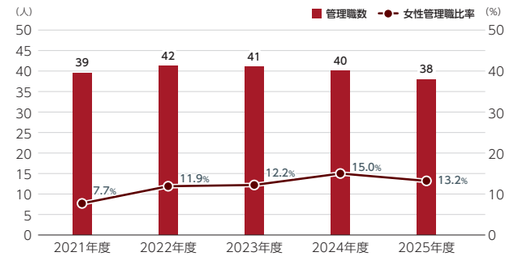
当社グループでは、性別、年齢、国籍、価値観などの多様性を受け入れ、従業員が最大限に能力を発揮できる環境を整備し、多様な人材の活躍を推進しております。女性・中途採用者に関しては、積極的な採用を進め、幹部人材としての登用も進めております。KPIとして、2030年までに女性管理職比率20%以上を目標としております。

■ 総従業員数（うち女性社員比率）



（注）当社からの出向者は含まれておりません

■ 管理職数（うち女性管理職比率）



（注）当社からの出向者は含まれておりません

ガバナンス

企業価値向上に向け、経営の健全性、透明性、効率性など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、効率性など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などの遵守のみならず、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邁進し、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で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ティング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など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。

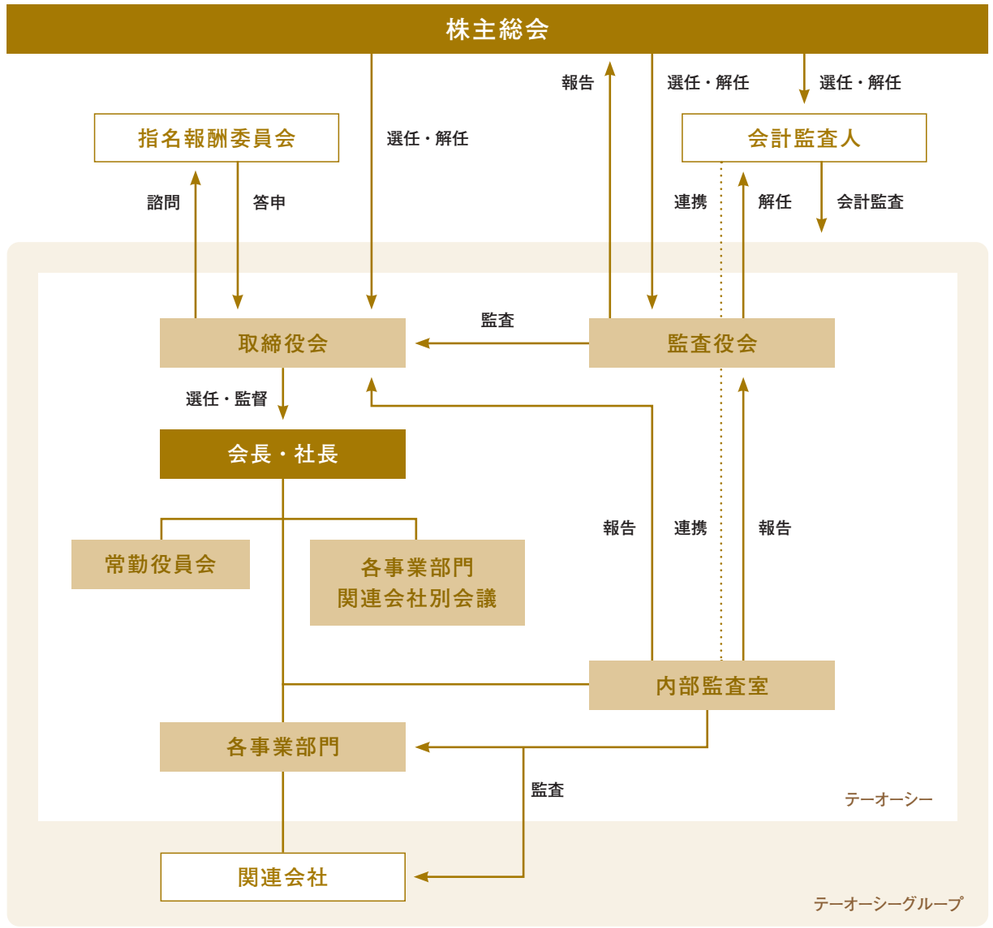
また、全ての社外取締役が東京証券取引所の定める独立役員として指定された独立社外取締役であり、適正、公正な経営判断がなされる体制で運営されております。

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、指名や報酬など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。

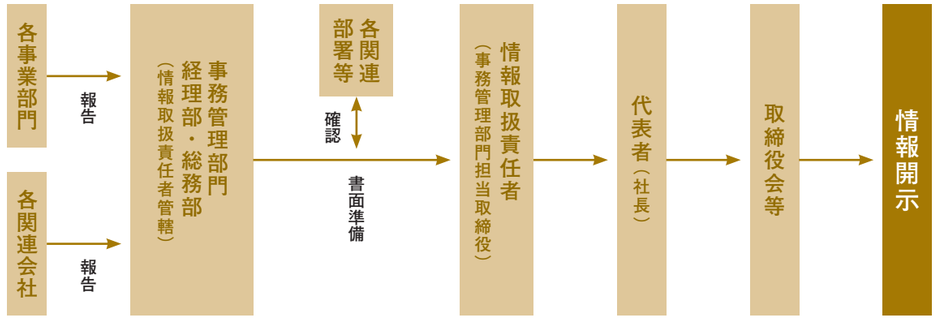
■ コーポレートガバナンス体制についての模式図



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おります。

情報開示に当たっては、関係法令などを遵守するとともに当社の事業活動をご理解いただくために、経営戦略や財務情報など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など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



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
柳沢 和彦
ビル営業事業部門担当



取締役
前野 和夫


取締役
清水 肇


社外取締役
稲葉 弘文
指名報酬委員長



社外取締役
鳥巣 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、経験を持った人材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	柳沢 和彦		●			●		
取締役	前野 和夫			●			●	
取締役	清水 肇	●	●					
取締役（社外）	稲葉 弘文 ◎	●						
取締役（社外）	鳥巣 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などの経営者（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

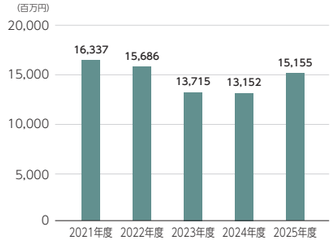
（注）1. 取締役会を構成する取締役及び監査役の専門分野をマトリックスにて示すもので、各取締役及び監査役の有するスキル及び期待されるスキルの主なものに「●」印をつけております。

（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。

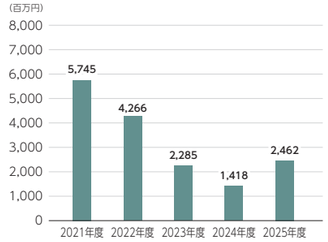
関連データ

財務サマリー

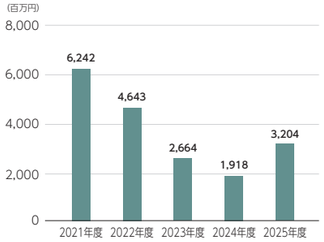
■ 売上高



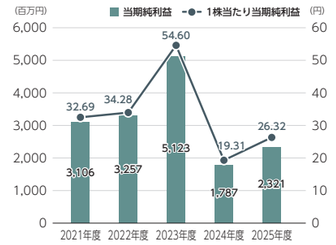
■ 営業利益



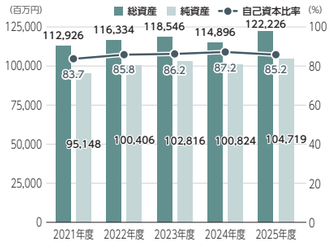
■ 経常利益



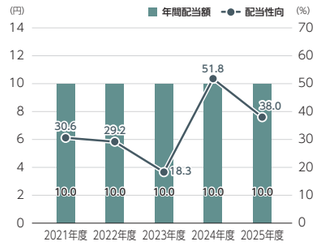
■ 親会社株主に帰属する当期純利益



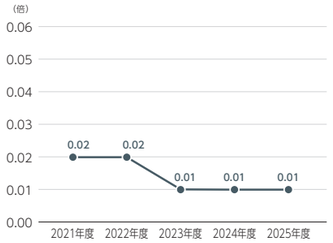
■ 総資産・純資産・自己資本比率



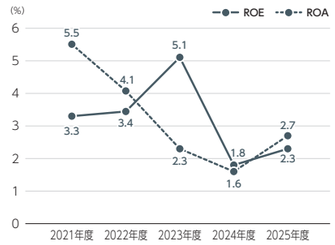
■ 1株当たり配当額



■ D/Eレシオ



■ ROE・ROA



■ 格付推移

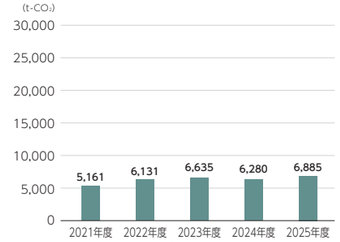
格付日	長期発行体格付	見通し
2022年6月28日	A	安定的
2023年8月15日	A	安定的
2024年9月18日	A	安定的
2025年8月1日	A	安定的
2026年9月29日	A	安定的

格付機関　株式会社日本格付研究所

ESGデータ集

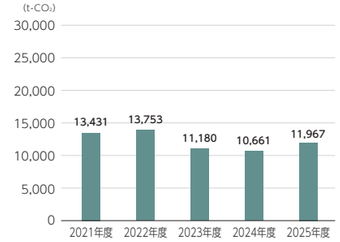
● 環境指標

■ 温室効果ガス排出量 SCOPE1



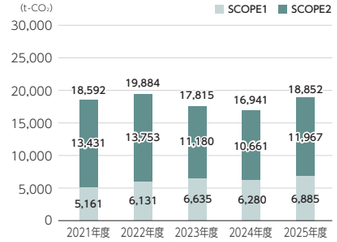
(注) テーオーシーグループ全体の数値

■ 温室効果ガス排出量 SCOPE2



(注) テーオーシーグループ全体の数値
マーケット基準

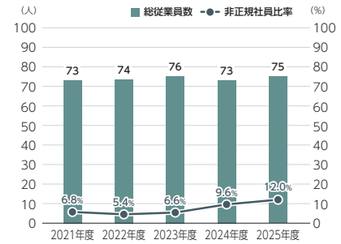
■ 温室効果ガス排出量 SCOPE1＋2



(注) テーオーシーグループ全体の数値
SCOPE2はマーケット基準

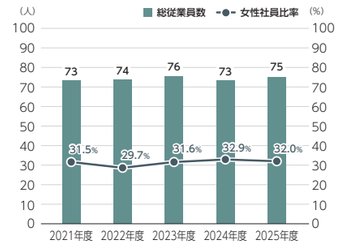
● 社会指標

■ 総従業員数(うち非正規社員比率)



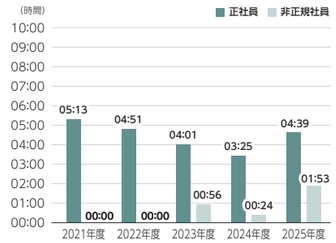
(注) 当社からの出向者は含まれておりません

■ 総従業員数(うち女性社員比率)



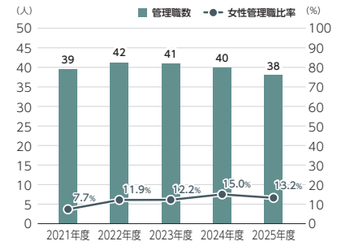
(注) 当社からの出向者は含まれておりません

■ 法定時間外労働 (月間)



(注) 当社からの出向者は含まれておりません

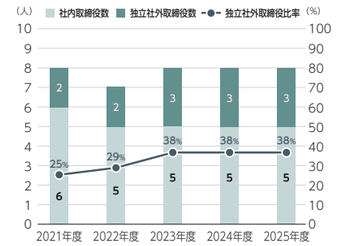
■ 管理職数(うち女性管理職比率)



(注) 当社からの出向者を含みます

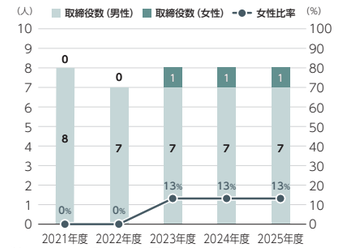
● ガバナンス指標

■ 取締役数(うち独立社外取締役比率)



(注) 各年度末時点での記載となります

■ 取締役数(うち女性比率)



(注) 各年度末時点での記載となります

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	1911年11月4日
代表者	代表取締役社長　大谷 卓男
資本金	117億6,819万円（2026年3月末現在）
上場年月日	1983年12月19日
発行済株式総数	93,849,352株（2026年3月末現在）
従業員数	67名（連結148名）（2026年3月末現在）

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

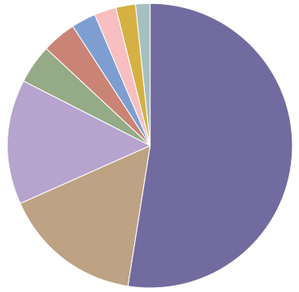
資本金　2億円
事業内容　不動産の所有、賃貸、管理、仲介、駐車場の運営管理

株式情報

■ 株式の状況（2026年3月末現在）

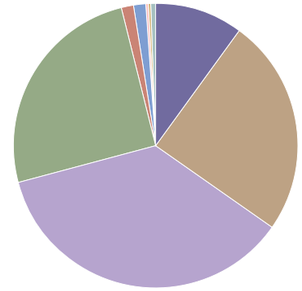
- 発行可能株式総数　547,517,000株
- 株主数　8,088名
- 株主１人当たり平均持株数　11,604株
- 発行済株式総数　93,849,352株

■ 地域別株主数



関東地方	4,262名
近畿地方	1,265名
中部地方	1,161名
九州地方	345名
中国地方	326名
東北地方	233名
外国	202名
四国地方	160名
北海道地方	134名

■ 所有株数別分布状況



1単元未満	823名	14,713株
1単元以上	2,000名	407,558株
5単元以上	2,916名	1,513,199株
10単元以上	2,052名	3,195,573株
50単元以上	102名	654,214株
100単元以上	112名	2,281,037株
500単元以上	24名	1,625,833株
1,000単元以上	34名	7,743,350株
5,000単元以上	25名	76,413,875株

■ 大株主

単位：千株

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
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）	3,327
有限会社大谷興産 TO	3,059
日本生命保険相互会社	2,812
株式会社みずほ銀行	2,130
中本 有紀	1,646
東映株式会社	1,520