

第58期 期末報告書

令和5年4月1日～令和6年3月31日



CONTENTS

- 1 株主の皆様へ
当期の状況
- 2 財務ハイライト
- 3 事業部門別の状況
- 5 連結財務諸表
連結貸借対照表
- 6 連結損益計算書
連結キャッシュ・フロー計算書
連結株主資本等変動計算書
- 7 株式関連情報
- 8 会社概要
- 9 株主優待のご案内
- 10 株主様アンケート結果のご報告
- 11 株主メモ

株主の皆様へ

株主の皆様には、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社は令和6年3月31日をもって第58期事業年度(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)を終了いたしましたので、ここに当期の期末報告書をお届けいたします。

令和6年6月

代表取締役社長 **大谷卓男**

■ 当期の状況

全体的な概況

当期におけるわが国経済は、円安を背景とする海外収益の拡大、大企業を中心とする価格転嫁の動き、インバウンド需要の大幅な拡大などにより、堅調のうちに推移しました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、全社を挙げて各事業の特性及び付加価値性を活かした営業活動を推進いたしました。主にTOCビル閉館によるテナントの退去の影響により、当期における連結売上高は、13,715百万円(前期比12.6%減)となり、利益面におきましては、営業利益2,285百万円(前期比46.4%減)、経常利益2,664百万円(前期比42.6%減)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、TOCビルの減損損失はあったものの、投資有価証券売却益の計上により、5,123百万円(前期比57.3%増)となりました。

次期(第59期)業績の見通し

連結

売上高	12,800百万円(前期比 6.7%減)
営業利益	1,500百万円(前期比 34.4%減)
経常利益	1,900百万円(前期比 28.7%減)
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,200百万円(前期比 76.6%減)

※TOCビルは令和6年3月末に閉館しましたが、令和6年4月9日付で公表した「新TOCビル計画の変更等に関するお知らせ」の通り、メンテナンス・リニューアルを上半期から下半期にかけて順次実施しつつ、令和6年9月頃に営業を再開する予定で、下半期以降業績に段階的に寄与していく見込みです。

FINANCIAL HIGHLIGHTS

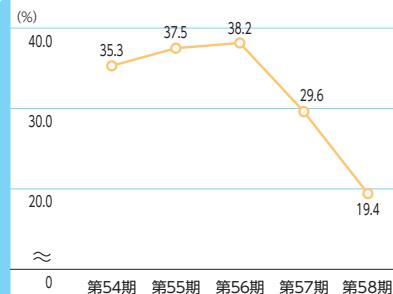
売上高



経常利益



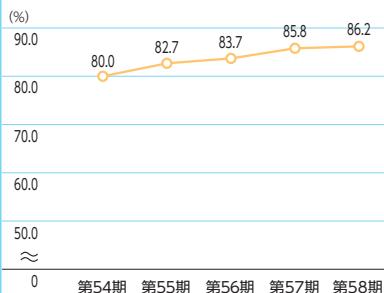
売上高経常利益率



親会社株主に帰属する当期純利益



自己資本比率



自己資本純利益率 (ROE)



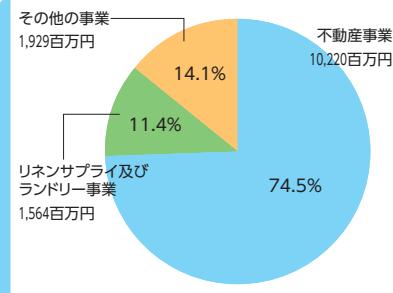
1株当たり純資産



1株当たり当期純利益



事業部門別売上高構成



■ 事業部門別の状況

SEGMENT INFORMATION

不動産事業

オフィスビルにおける事業環境は、テレワークなどの定着に伴うオフィスの移転縮小などの影響はあるものの、入居率、賃料水準は下げ止まり、東京都中心部より徐々に改善する傾向となりました。

また、商業施設における事業環境は、インバウンド需要の好調さに支えられ、堅調に推移しました。

このような状況下、不動産事業におきましては安全対策、環境対策等に注力し、運営・管理面において差別化されたサービスと低コストとの両立を押し進め、所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図ってまいりました。

建物の賃貸等では、引き続きビルの特性に応じたテナント獲得を進め、TOC有明など既存ビルの入居率・賃料の改善はあったものの、建替えを見据えて閉館いたしましたTOCビルにおけるテナント退去の影響により、減収となりました。期末時点における入居率は64.9%（前期末70.9%）となりました。（なお、通常稼働の建物の入居率は93.7%でした。）

展示場・会議室の賃貸は、TOCビル閉館により、また駐車場の賃貸に関しましては、TOCビルのテナント減少による定期駐車台数の減少などにより、いずれも減収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は10,220百万円（前期比19.5%減）となり、営業利益は2,302百万円（前期比48.4%減）となりました。

不動産事業の売上高



● TOCビル

TOCビルは、流通機能を凝縮したマーケットセンターとして、昭和45年のオープン以来、数多くのお客様にご愛顧いただきました。

現在メンテナンスを実施しており、令和6年9月の再開に向け、準備を進めております。



● 浅草ROX

ショッピングフロア、温浴施設、スポーツクラブ等で構成される浅草ROXは、ROX、ROX2G、ROX・3G、ROX DOME4館体制です。地域の皆様を中心に多くの方々に親しまれております。



● 大崎ニューシティ

JR大崎駅に直結する大崎ニューシティは、当社所有のホテル棟、オフィス棟に加え、ショッピングセンター、レストラン街等が併設され、幅広くご利用いただいております。



● TOC有明

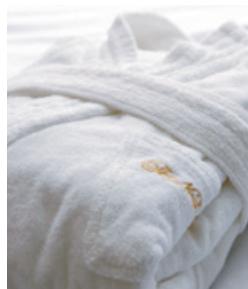
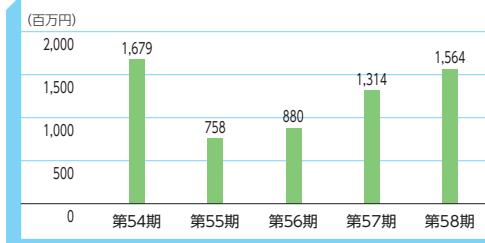
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



リネンサプライ及びランドリー事業

リネンサプライ及びランドリー事業におきましては、主な顧客先であるホテル業界の業績回復により、売上高は1,564百万円（前期比19.0%増）となりましたが、修繕費等の計上もあり、営業損失は2百万円（前期は87百万円の営業損失）となりました。

リネンサプライ及びランドリー事業の売上高

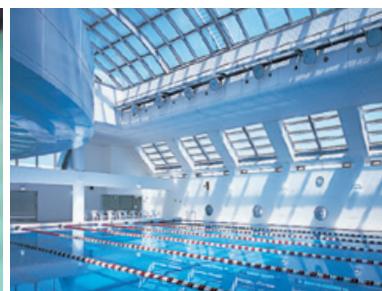
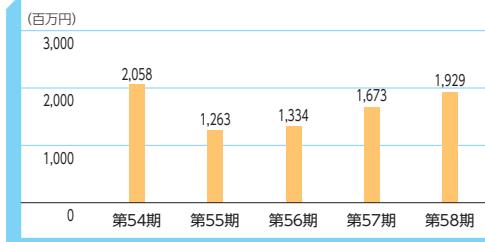


その他の事業

ビル管理関連サービス事業は、請負工事の受注増により増収となりました。製菓事業は、主力製品である隈笹エキスの売上増により増収となりました。また、スポーツクラブ事業並びに温浴施設事業は、コロナ禍前の業績には至ってはいないものの、増収となりました。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,929百万円（前期比15.3%増）、営業損失は32百万円（前期は130百万円の営業損失）となりました。

その他の事業の売上高



■ 連結財務諸表

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 令和6年3月31日現在	前連結会計年度末 令和5年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	40,380	32,667
現金及び預金	39,328	31,652
受取手形及び営業未収入金	558	611
商品及び製品	18	17
仕掛品	18	32
原材料及び貯蔵品	229	196
その他の	231	164
貸倒引当金	△4	△8
II 固定資産	78,165	83,666
1.有形固定資産	53,092	56,134
建物及び構築物	20,002	23,195
機械装置及び運搬具	334	329
土地	29,962	29,974
建設仮勘定	2,750	2,575
その他の	42	58
2.無形固定資産	7,109	7,120
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他の	15	26
3.投資その他の資産	17,963	20,411
投資有価証券	17,153	19,508
保険積立金	528	495
繰延税金資産	7	5
その他の	274	401
資産合計	118,546	116,334

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 令和6年3月31日現在	前連結会計年度末 令和5年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	7,269	4,621
買掛金	46	45
短期借入金	718	810
1年内返済予定の長期借入金	681	531
未払金	703	801
未払消費税等	57	62
未払法人税等	2,928	683
前受金	494	583
賞与引当金	84	84
その他の	1,554	1,019
II 固定負債	8,460	11,306
長期借入金	133	667
長期預り保証金	5,082	6,065
退職給付に係る負債	439	471
資産除去債務	693	693
繰延税金負債	1,861	3,145
その他の	250	264
負債合計	15,729	15,927
純資産の部		
I 株主資本	95,181	91,932
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326
利益剰余金	74,234	71,011
自己株式	△147	△173
II その他の包括利益累計額	7,054	7,905
その他有価証券評価差額金	7,054	7,905
III 非支配株主持分	580	568
純資産合計	102,816	100,406
負債及び純資産合計	118,546	116,334

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 令和5年4月1日から 令和6年3月31日まで	前連結会計年度 令和4年4月1日から 令和5年3月31日まで
売上高	13,715	15,686
売上原価	9,657	9,736
売上総利益	4,057	5,949
販売費及び一般管理費	1,772	1,682
営業利益	2,285	4,266
営業外収益	417	408
営業外費用	38	32
経常利益	2,664	4,643
特別利益	7,206	131
特別損失	2,421	—
税金等調整前当期純利益	7,449	4,774
法人税、住民税及び事業税	3,209	812
法人税等調整額	△895	722
当期純利益	5,135	3,238
非支配株主に帰属する当期純利益又は 非支配株主に帰属する当期純損失(△)	11	△18
親会社株主に帰属する当期純利益	5,123	3,257

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 令和5年4月1日から 令和6年3月31日まで	前連結会計年度 令和4年4月1日から 令和5年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,807	921
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,229	△1,509
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,361	△1,286
現金及び現金同等物の増減額	7,675	△1,875
現金及び現金同等物の期首残高	31,595	33,471
現金及び現金同等物の期末残高	39,270	31,595

連結株主資本等変動計算書

(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計		
令和5年4月1日残高	11,768	9,326	71,011	△173	91,932	7,905	7,905	568	100,406
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△943		△943				△943
親会社株主に帰属する当期純利益			5,123		5,123				5,123
自己株式の取得				△946	△946				△946
自己株式の処分		△0		15	14				14
自己株式の消却			△957	957	—				—
自己株式処分差損の振替		0	△0		—				—
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						△850	△850	11	△839
連結会計年度中の変動額合計	—	—	3,222	26	3,249	△850	△850	11	2,409
令和6年3月31日残高	11,768	9,326	74,234	△147	95,181	7,054	7,054	580	102,816

■ 株式関連情報

STOCK INFORMATION

(令和6年3月31日現在)

株式の状況

発行可能株式総数

547,517,000 株

発行済株式総数

93,849,352 株

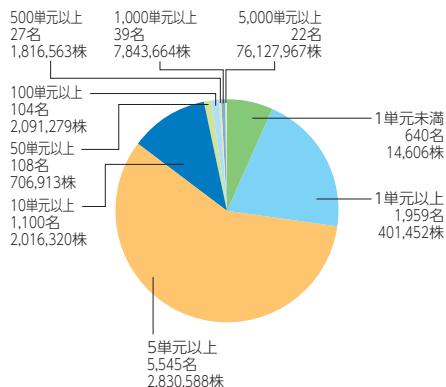
株主数

9,544 名

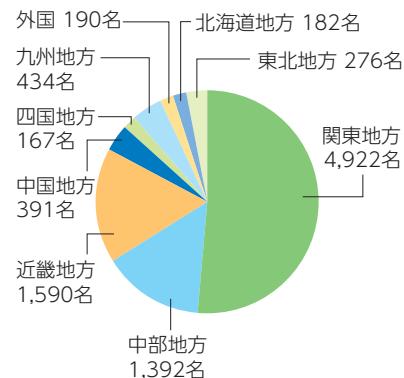
株主1人当たり平均持株数

9,833 株

所有株数別分布状況



地域別株主数



大株主

株主名	持株数
株式会社ニュー・オータニ	21,251 千株
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
有限会社大谷興産TO	3,784
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,097
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)	2,280
株式会社みずほ銀行	2,130

CORPORATE DATA

会社の概要

(令和6年3月31日現在)

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七丁目22番17号
資本金	117億6,819万1,630円
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ● オフィスビル、複合商業施設、流通関連施設の企画・開発・運営 ● コンベンションホール・駐車場等の運営、イベントの企画・運営 ● 土地・建物等の開発・分譲等
従業員数	71名 (関連会社を含めた従業員数は147名)
持分法適用会社	大崎再開発ビル株式会社
	設立年月日 昭和58年5月6日
	資本金 2億円
	事業内容 建物賃貸・ビル管理業務受託事業等

役員

(令和6年6月現在)

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	柳沢和彦
社外取締役	稲葉弘文
社外取締役	鳥巢元太
社外取締役	小森谷友絵
常勤監査役	山岡英夫
社外監査役	酒巻弘
社外監査役	峯岸芳幸

主な連結子会社

(令和6年3月現在)

- **株式会社テーオーシーサプライ**
 設立年月日 昭和45年4月8日
 資本金 5,000万円
 事業内容 ビル管理関連サービス事業
- **星製薬株式会社**
 設立年月日 昭和57年3月3日
 資本金 7,500万円
 事業内容 製薬事業
- **株式会社テーオーリネンサプライ**
 設立年月日 昭和58年3月18日
 資本金 9,600万円
 事業内容 リネンサプライ及びランドリー事業
- **株式会社I-TINK**
 設立年月日 平成12年11月15日
 資本金 986万円
 事業内容 情報処理関連事業
- **株式会社TORアセットインベストメント**
 設立年月日 平成21年3月13日
 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**
 設立年月日 平成21年8月11日
 資本金 9,200万円
 事業内容 商業施設の企画、開発、運営
- **株式会社TOLCD**
 設立年月日 平成21年8月11日
 資本金 1億円
 事業内容 スポーツクラブ事業及び温浴施設事業

■ 株主優待のご案内

3月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主の皆様へ下記のとおり進呈させていただきます。

500株以上1,499株以下ご所有の株主様 1セット（下記A、B、Cより選択）

1,500株以上ご所有の株主様 2セット（下記A、B、Cより選択）

株主優待 >>>>>> A ビューティーサポートセット



スペイン産オリーブオイルを贅沢に使った肌にやさしいアロマバスオイル。お湯に入ると白く広がるオイルが全身を包み込みます。お風呂上がりのお肌はしっとりすべすべ。ローズ、ジャスミン、ラベンダーの香りをセットで。
〈内容量〉各200ml・10回分

美肌と健康に役立ち女性に人気のコラーゲンは、からだの中で重要な働きをしています。そんなコラーゲンを毎日お手軽に補給できるのが、「ホシコラーゲン」。毎日のお食事にプラスして皆さまの元氣と綺麗にお役立てください。
〈内容量〉120g



株主優待 >>>>>> B クマザサシリーズセット



新潟県産と北海道産の高品質の隈笹を天然自然水で独自の製法技法で抽出した多糖体エキスです。
〈内容量〉22g

ホシ隈笹エキスの成分をそのままに、顆粒・分包化したものです。携帯用におすすめいたします。
〈内容量〉1.7g×30包



クマザサエキスをはじめとした各種植物エキス（保湿成分）をバランスよく配合した、みずみずしい使用感のソフトなジェル。肌荒れ、かさつきが気になる方に。シンプルなお手入れで、ベールに包まれたようなうおいが持続します。
〈内容量〉50g



株主優待 >>>>>> C 「浅草ROXまつり湯」ご招待券4枚

11種類のお風呂をはじめ充実のリラクゼーション施設で、まる一日お楽しみいただけます。

〔交通案内〕

- つくばエクスプレス「浅草駅」より徒歩1分
- 東京メトロ銀座線「田原町駅」より徒歩5分
- 都営浅草線・東武スカイツリーライン「浅草駅」より徒歩8分
- 駐車場は当施設利用の方、2時間まで無料となります。

〔営業時間〕 年中無休
月～土曜日 10:30AM～翌9:00AM
（大浴場終了8:00AM）
日曜日 10:30AM～11:00PM
（大浴場終了10:30PM）

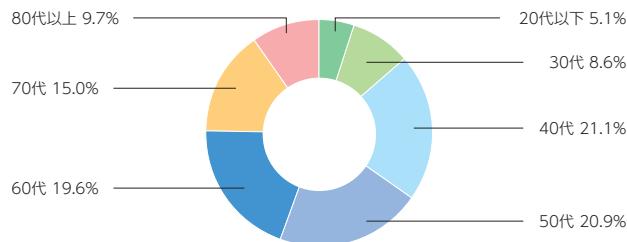


※今後の社会情勢により、休館または営業時間の変更を行う場合がございます。恐れ入りますが、浅草まつり湯ホームページ（<https://www.matsuri-yu.com>）にて最新状況の確認をお願いいたします。

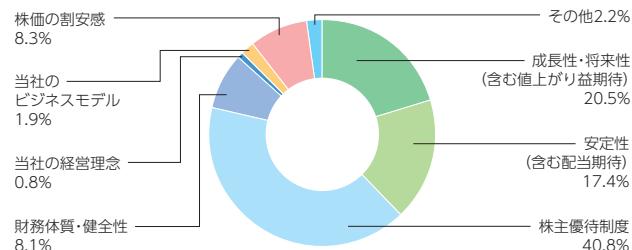
株主様アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

第58期中間報告書にて実施いたしました株主様アンケート結果の一部をご報告申し上げます。

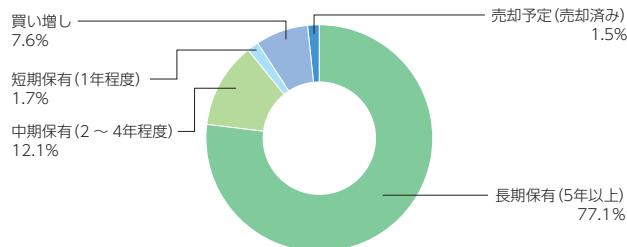
Q 世代



Q 当社株式を購入・取得された際、最も重視したことをお聞かせください。(1つだけ)



Q 今後の保有方針についてお聞かせください。(1つだけ)



株主の皆様からのお声をご紹介します。

- 売上高経常利益率の回復を今後どうするかが気になった。
- 配当をあげられるよう、宜しく願っています。
- 堅実に経営を進めてください。若者向き、高齢者向き、各々に力を入れてください。
- 既存の経営資源を有効活用して、更なる業績の向上を期待します。
- 資産価値を高め高収益企業となってほしい。
- 株主優待制度を年1回から、年2回に増やしてほしい。
- 社会貢献する企業として頑張ってください！応援しています。

株主の皆様からのご意見・ご要望は、株主施策やIR活動の参考とさせていただきます。
今後も皆様とのコミュニケーションの一環として、アンケートを行ってまいりますので、
ご協力くださいますようお願い申し上げます。

■ 株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
期末配当金受領株主 確定日	3月31日
中間配当金受領株主 確定日	9月30日
定時株主総会	毎年6月
株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同 連 絡 先	
上場証券取引所	東京証券取引所
公 告 方 法	電子公告の方法により行います。ただし、電子公告によることができない やむをえない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL https://www.toc.co.jp/koukoku/index.html

株式に関するお手続きについて

特別口座保有の株主の皆様へ

信託銀行の特別口座に記録された株式は、証券会社の一般口座へ振替えなければ売買ができません。また、特別口座と一般口座をお持ちの場合は株式を複数の口座で管理することになります。

つきましては、特別口座に記録された株式について、証券会社の一般口座への振替請求や単元未満株式の買取（買増）請求の手続きをおすすめいたします。

特別口座に記録された株式のお手続きに関しては以下をご参照ください。

○特別口座に記録された株式

お手続き、ご照会等の内容	お問合せ先	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 特別口座から一般口座への振替請求 ○ 単元未満株式の買取（買増）請求 ○ 住所・氏名等のご変更 ○ 特別口座の残高照会 ○ 配当金の受領方法の指定（*） 	特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
<ul style="list-style-type: none"> ○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会 ○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会 ○ 株式事務に関する一般的なお問合せ 	株主名簿管理人	

（*）特別口座に記録された株式をご所有の株主様は、配当金の受領方法として株式数比例配分方式はお選びいただけません。

○証券会社等の口座に記録された株式

お手続き、ご照会等の内容	お問合せ先	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会 ○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会 ○ 株式事務に関する一般的なお問合せ 	株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
○ 上記以外のお手続き、ご照会等	口座を開設されている証券会社等にお問合せください。	

株式会社 テーオーシー

〒141-0031 東京都品川区西五反田七丁目22番17号

Tel.03 (3494) 2111 (代)

<https://www.toc.co.jp/toc/>

