

第58期 中間報告書

令和5年4月1日～令和5年9月30日



CONTENTS

- 1 株主の皆様へ
当第2四半期（中間期）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
四半期連結貸借対照表
四半期連結損益計算書
四半期連結キャッシュ・フロー計算書
- 7 株式関連情報
- 8 会社概要
- 9 株主優待のご案内
- 10 アンケートご協力のお願い
- 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5年9月30日をもって第58期上半期（令和5年4月1日から令和5年9月30日まで）を終了いたしましたので、ここに当期の中間報告書をお届けいたします。

令和5年12月

代表取締役社長 **大谷卓男**

■ 当第2四半期(中間期)の状況

全体的な概況

当第2四半期連結累計期間（令和5年4月1日～令和5年9月30日）における当社グループの主力事業であります不動産賃貸事業におきましては、東京都心部では、オフィス出社率が上昇しオフィス回帰の動きが見られるものの、新規大規模ビルの供給やテレワークの定着化に伴うオフィスの移転縮小などの影響により、入居率、賃料水準は共に下落傾向が継続しております。

また、商業ビルにおきましては、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和により個人消費は回復基調にありますが、ロシア・ウクライナ情勢の長期化によりエネルギー価格・原材料価格が上昇し、円安進行も相まって物価が高騰するなど、先行き不透明な状態のまま推移しております。

このような状況下、当第2四半期連結累計期間における売上高は6,824百万円（前年同四半期比15.3%減）、営業利益は1,239百万円（前年同四半期比53.0%減）、経常利益は1,452百万円（前年同四半期比49.2%減）となりました。また、政策保有株式の縮減方針に基づき保有株式の一部を売却し、投資有価証券売却益7,140百万円を特別利益に計上したことにより、親会社株主に帰属する四半期純利益は5,922百万円（前年同四半期比189.2%増）となりました。

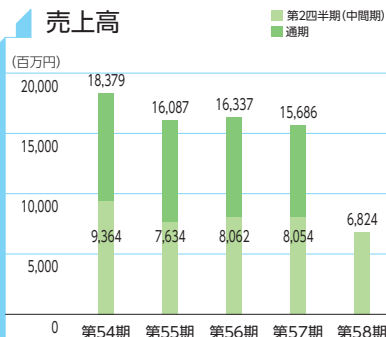
通期の見通し

連 結

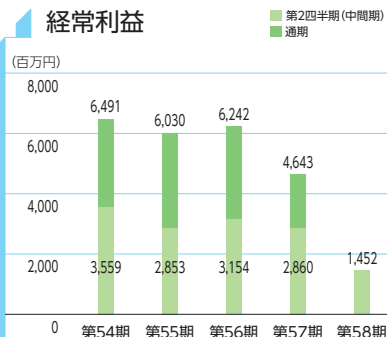
売 上 高	13,500百万円（前期比 13.9%減）
営 業 利 益	△550百万円（ － ）
経 常 利 益	△200百万円（ － ）
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	4,700百万円（前期比 44.3%増）

FINANCIAL HIGHLIGHTS

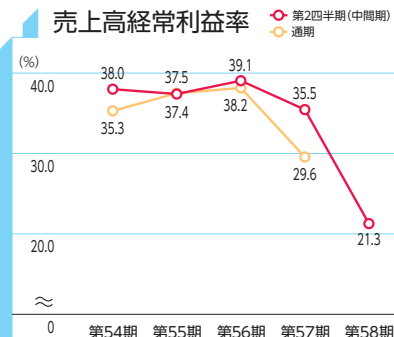
売上高



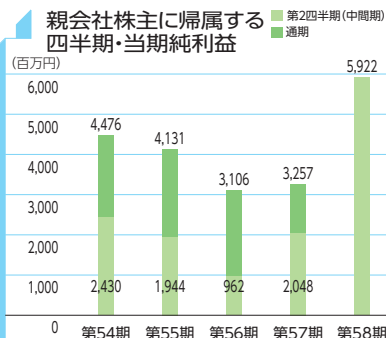
経常利益



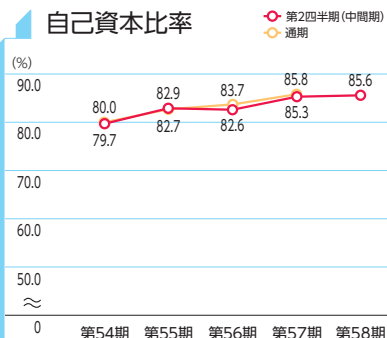
売上高経常利益率



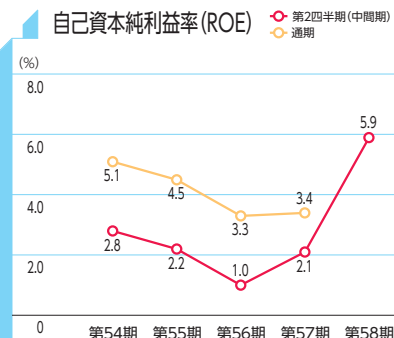
親会社株主に帰属する 四半期・当期純利益



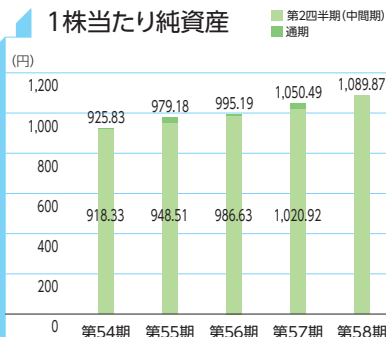
自己資本比率



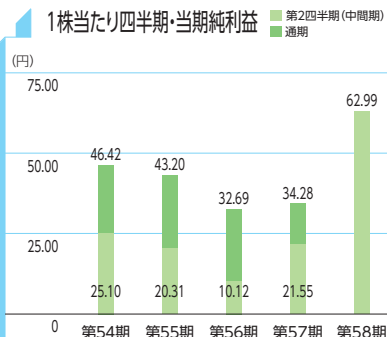
自己資本純利益率(ROE)



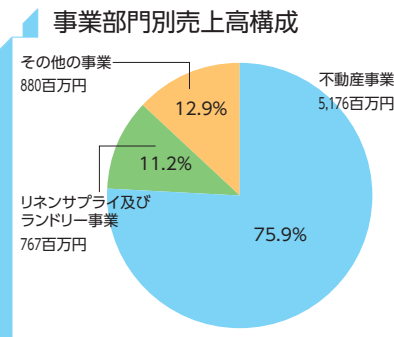
1株当たり純資産



1株当たり四半期・当期純利益



事業部門別売上高構成



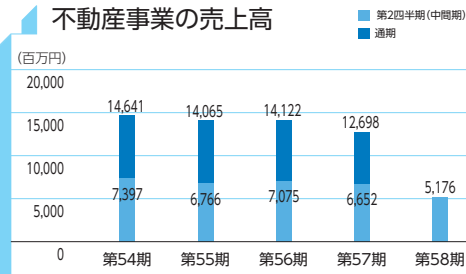
■ 事業部門別の状況

SEGMENT INFORMATION

不動産事業

不動産事業におきましては、TOCビルの建替えに向けたテナントの退去などにより、当事業での売上高は5,176百万円（前年同四半期比22.2%減）となり、営業利益は1,259百万円（前年同四半期比54.4%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、大手アパレルメーカー、IT関連最先端企業など様々な企業、数多くのお客様にご愛顧いただきました。

令和6年3月末を目的に閉館し、令和10年頃に新TOCビルを竣工する予定でございます。



● 大崎ニューシティ

J R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、幅広くご活用いただいております。



● 浅草ROX

ショッピングフロア、温泉施設、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。



● TOC有明

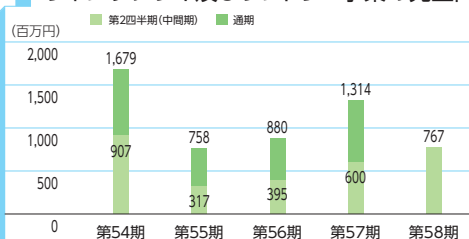
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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からの受注は、コロナ禍前の水準には至ってはいないものの回復が継続し、売上高は767百万円（前年同四半期比27.8%増）となり、営業利益は8百万円（前年同四半期は50百万円の営業損失）となりました。

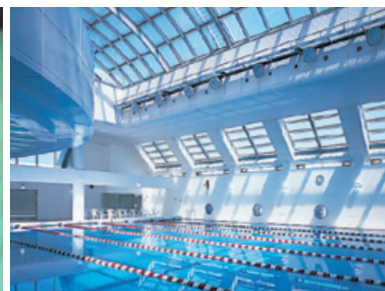
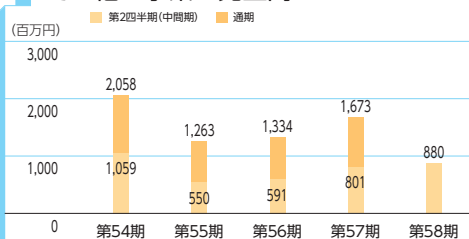
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



その他の事業

その他におきましては、ビル管理関連事業では、請負工事の受注減等により、製菓事業では、主力製品の販売減によりそれぞれ減収となりました。また、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業では、コロナ禍前の業績には至ってはいないものの回復基調にあり、増収となりました。その他での売上高は880百万円（前年同四半期比9.9%増）となり、営業損失は41百万円（前年同四半期は90百万円の営業損失）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

四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 令和5年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和4年9月30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	40,241	32,702	32,667
現金及び預金	39,119	31,710	31,652
受取手形及び営業未収入金	715	581	611
商品及び製品	20	23	17
仕掛品	30	28	32
原材料及び貯蔵品	221	189	196
その他	142	178	164
貸倒引当金	△8	△7	△8
II 固定資産	78,951	80,993	83,666
1.有形固定資産	55,886	56,445	56,134
建物及び構築物	22,533	23,639	23,195
機械装置及び運搬具	300	362	329
土地	30,040	29,932	29,974
建設仮勘定	2,961	2,443	2,575
その他	51	67	58
2.無形固定資産	7,114	7,125	7,120
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	17	17	17
その他	20	30	26
3.投資その他の資産	15,949	17,422	20,411
投資有価証券	15,059	16,504	19,508
保険積立金	500	491	495
繰延税金資産	6	5	5
その他	383	420	401
資産合計	119,192	113,696	116,334

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 令和5年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和4年9月30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	6,489	4,334	4,621
買掛金	24	29	45
短期借入金	792	799	810
1年内返済予定の長期借入金	353	531	531
未払金	486	401	801
未払消費税等	83	144	62
未払法人税等	2,911	204	683
前受金	633	867	583
賞与引当金	89	87	84
その他	1,112	1,268	1,019
II 固定負債	10,078	11,753	11,306
長期借入金	678	832	667
長期預り保証金	6,009	7,228	6,065
退職給付に係る負債	448	456	471
資産除去債務	693	693	693
繰延税金負債	1,998	2,279	3,145
その他	250	264	264
負債合計	16,567	16,088	15,927
純資産の部			
I 株主資本	96,448	91,198	91,932
資本金	11,768	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326	9,326
利益剰余金	75,501	70,277	71,011
自己株式	△147	△173	△173
II その他の包括利益累計額	5,595	5,830	7,905
その他有価証券評価差額金	5,595	5,830	7,905
III 非支配株主持分	581	578	568
純資産合計	102,625	97,607	100,406
負債及び純資産合計	119,192	113,696	116,334

四半期連結損益計算書

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結累計期間 令和5年4月1日から 令和5年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 令和4年4月1日から 令和4年9月30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	6,824	8,054	15,686
売上原価	4,654	4,592	9,736
売上総利益	2,170	3,462	5,949
販売費及び一般管理費	931	827	1,682
営業利益	1,239	2,635	4,266
営業外収益	241	240	408
営業外費用	28	15	32
経常利益	1,452	2,860	4,643
特別利益	7,140	131	131
税金等調整前四半期(当期)純利益	8,592	2,991	4,774
法人税、住民税及び事業税	2,787	171	812
法人税等調整額	△130	780	722
四半期(当期)純利益	5,935	2,039	3,238
非支配株主に帰属する四半期純利益又は 非支配株主に帰属する四半期(当期)純損失(△)	12	△8	△18
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	5,922	2,048	3,257

四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結累計期間 令和5年4月1日から 令和5年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 令和4年4月1日から 令和4年9月30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	1,530	27	921
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,538	△1,187	△1,509
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,602	△659	△1,286
現金及び現金同等物の増減額	7,466	△1,818	△1,875
現金及び現金同等物の期首残高	31,595	33,471	33,471
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	39,062	31,652	31,595

株式関連情報

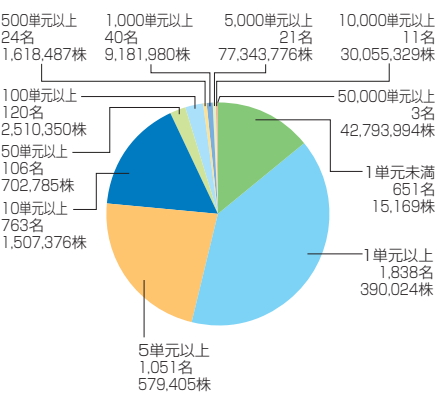
STOCK INFORMATION

(令和5年9月30日現在)

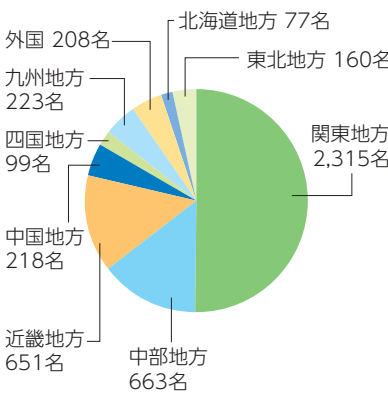
株式の状況

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	4,614 名
株主1人当たり平均持株数	20,340 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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,462
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

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和5年9月30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	● 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	70名 (関連会社を含めた従業員数は146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5年9月30日現在)

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
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5年9月30日現在)

- **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
- **星製菓株式会社**
 設立年月日 昭和57年3月3日
 資 本 金 7,500万円
 事 業 内 容 製菓事業
- **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に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。お湯に入れ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://matsuri-yu.com>）にて最新状況の確認をお願いいたします。

株主の皆様の声をお聞かせください

当社では、株主のみなさまのご意見を伺い、今後の経営とIR活動に反映させていきたいと考えております。つきましては、同封のアンケートにご協力をよろしくお願い申し上げます。



アンケートにご協力いただいた方の中から抽選で100名のみなさまに、「浅草ROXまつり湯」ご招待券（ペアチケット）をプレゼントさせていただきます。なお、当選の発表は、商品の発送をもってかえさせていただきます。（2024年3月発送予定）

（誠に勝手ながら締め切りを2024年1月4日までとさせていただきます）

「浅草ROXまつり湯」ご招待券（ペアチケット）

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://matsuri-yu.com>）にて最新状況の確認をお願いいたします。



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	
○ 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
○ 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	
○ 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。	

