

第57期 期末報告書

令和4年4月1日～令和5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 トピックス
- 9 株式関連情報
- 10 会社概要
- 11 株主優待のご案内
- 12 株主様アンケート結果のご報告
- 13 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3月31日をもって第57期事業年度(令和4年4月1日から令和5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5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、コロナ禍での経済活動に関する制約が徐々に解消される中、個人消費はプラス基調を維持しましたが、ロシア・ウクライナ情勢をはじめとする地政学リスクの顕在化、エネルギー価格・原材料価格の上昇、欧米における金融引き締め動きの影響もあり、先行き不透明な状態のまま推移しました。

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。当期の連結売上高は15,686百万円(前期比4.0%減)となり、利益面におきましては、営業利益4,266百万円(前期比25.7%減)、経常利益4,643百万円(前期比25.6%減)となりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は3,257百万円(前期比4.9%増)となりました。

次期(第58期)業績の見通し

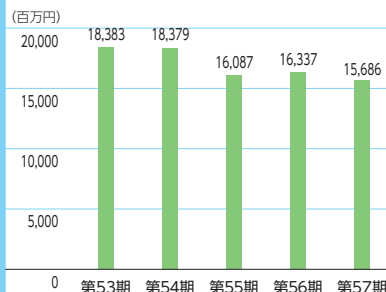
連 結

売 上 高	13,900百万円(前期比 11.4%減)
営 業 利 益	△300百万円(前期比 -)
経 常 利 益	50百万円(前期比 98.9%減)
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	700百万円(前期比 78.5%減)

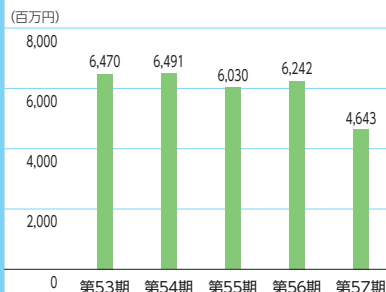
※新TOCビル計画に関しましては、現在のTOCビルの閉館は令和6年3月末を目途とし、早期の解体着工を目指して、事業を進めてまいります。これに伴い、TOCビル等の令和5年9月末の帳簿価額(約2,600百万円)については、令和6年3月までに全額を償却するものとしております。

FINANCIAL HIGHLIGHTS

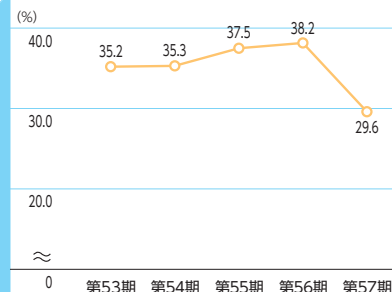
売上高



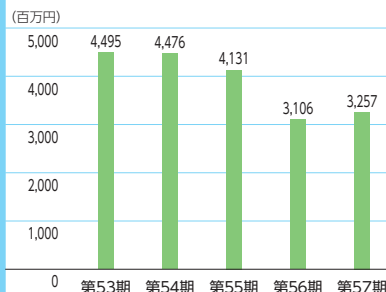
経常利益



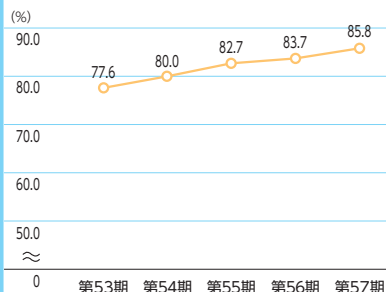
売上高経常利益率



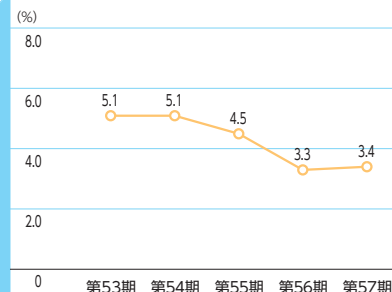
親会社株主に帰属する当期純利益



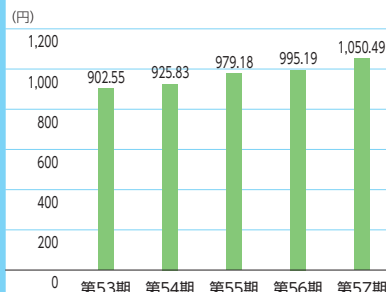
自己資本比率



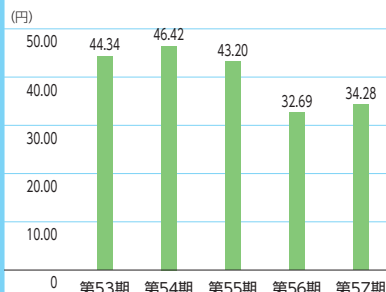
自己資本純利益率 (ROE)



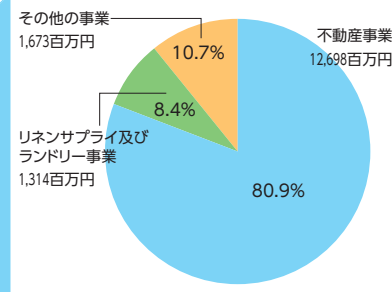
1株当たり純資産



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、東京中心部における地区におきましては、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、商業施設における事業環境は、経済活動の正常化に伴う個人消費の回復や、政府の水際対策の緩和と円安を背景とした訪日外国人客の増加により景況感の改善も見られたものの、足元の物価高の影響等により、消費マインドの足踏みが見られ、先行きは不透明な状況が続いております。

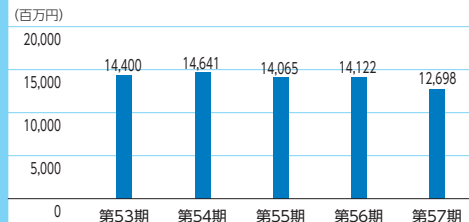
このような状況下、不動産事業におきましては安全対策、環境対策等に注力し、運営・管理面において高サービスと低コストとの両立を推し進め、所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図ってまいりました。

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ましたが、TOCビルの建替えに向けたテナントの退去により、減収となりました。なお、期末時点における入居率は70.9%（前期末92.6%）となりました。

展示場・会議室の賃貸は、TOC五反田メッセの営業終了により、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12,698百万円（前期比10.1%減）となり、営業利益は4,465百万円（前期比28.8%減）となりました。

不動産事業の売上高



● TOCビル

多目的ホール、オフィス・倉庫、卸・小売り等、会場利用各種団体、オフィスワーカー、一般消費者、流通業界から、幅広くご好評をいただいている、大規模複合センターです。



● 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

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

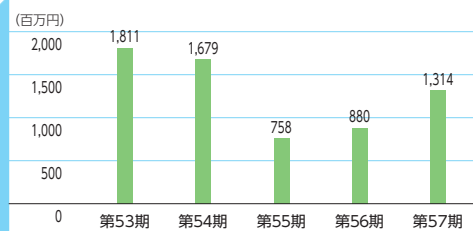
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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からの受注は、回復が継続したものの、コロナ禍前の水準には至っておらず、売上高は1,314百万円（前期比49.3%増）、営業損失は87百万円（前期は258百万円の営業損失）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

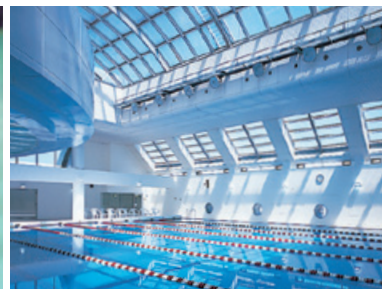
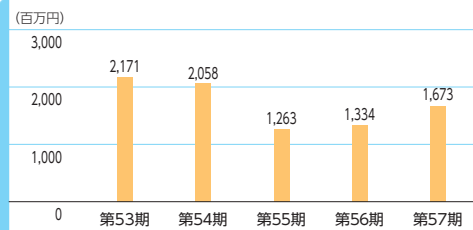


その他の事業

ビル管理関連サービス事業は、請負工事の受注減等により減収となりました。製薬事業は、主要販売先からの受注減により減収となりました。また、スポーツクラブ事業ならびに温浴施設事業は、回復基調にあるものの、コロナ禍前の業績には至っておりません。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,673百万円（前期比25.4%増）、営業損失は130百万円（前期は284百万円の営業損失）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5年3月31日現在	前連結会計年度末 令和4年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	32,667	34,419
現金及び預金	31,652	33,528
受取手形及び営業未収入金	611	544
商品及び製品	17	18
仕掛品	32	30
原材料及び貯蔵品	196	159
その他の	164	146
貸倒引当金	△8	△8
II 固定資産	83,666	78,506
1.有形固定資産	56,134	55,353
建物及び構築物	23,195	23,565
機械装置及び運搬具	329	394
土地	29,974	29,235
建設仮勘定	2,575	2,081
その他の	58	75
2.無形固定資産	7,120	7,131
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他の	26	36
3.投資その他の資産	20,411	16,022
投資有価証券	19,508	15,262
保険積立金	495	483
繰延税金資産	5	5
その他の	401	270
資産合計	116,334	112,926

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 令和5年3月31日現在	前連結会計年度末 令和4年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	4,621	6,944
買掛金	45	41
短期借入金	810	800
1年内返済予定の長期借入金	531	640
未払金	801	2,143
未払消費税等	62	234
未払法人税等	683	1,259
前受金	583	874
賞与引当金	84	82
資産除去債務	—	120
その他の	1,019	747
II 固定負債	11,306	10,833
長期借入金	667	909
長期預り保証金	6,065	8,041
退職給付に係る負債	471	463
資産除去債務	693	45
繰延税金負債	3,145	1,109
その他の	264	264
負債合計	15,927	17,777
純資産の部		
I 株主資本	91,932	89,610
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326
利益剰余金	71,011	68,705
自己株式	△173	△189
II その他の包括利益累計額	7,905	4,950
その他有価証券評価差額金	7,905	4,950
III 非支配株主持分	568	587
純資産合計	100,406	95,148
負債及び純資産合計	116,334	112,926

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 令和4年4月1日から 令和5年3月31日まで	前連結会計年度 令和3年4月1日から 令和4年3月31日まで
売上高	15,686	16,337
売上原価	9,736	8,925
売上総利益	5,949	7,412
販売費及び一般管理費	1,682	1,667
営業利益	4,266	5,745
営業外収益	408	534
営業外費用	32	37
経常利益	4,643	6,242
特別利益	131	—
特別損失	—	1,700
税金等調整前当期純利益	4,774	4,542
法人税、住民税及び事業税	812	2,069
法人税等調整額	722	△570
当期純利益	3,238	3,043
非支配株主に帰属する 当期純損失 (△)	△18	△63
親会社株主に帰属する当期純利益	3,257	3,106

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4年4月1日から 令和5年3月31日まで	前連結会計年度 令和3年4月1日から 令和4年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	921	5,141
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,509	△2,294
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,286	△1,522
現金及び現金同等物の増減額	△1,875	1,324
現金及び現金同等物の期首残高	33,471	32,146
現金及び現金同等物の期末残高	31,595	33,471

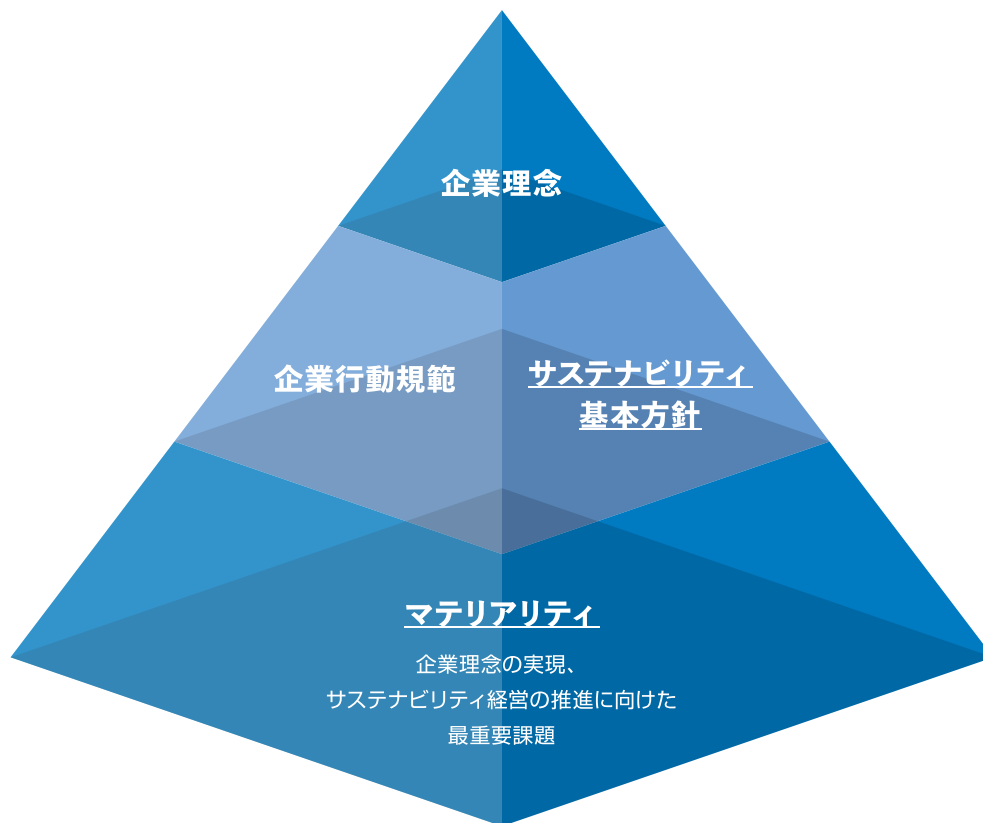
連結株主資本等変動計算書

(令和4年4月1日から令和5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4年4月1日残高	11,768	9,326	68,705	△189	89,610	4,950	4,950	587	95,148
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△950		△950				△950
親会社株主に帰属する当期純利益			3,257		3,257				3,257
自己株式の取得				△0	△0				△0
自己株式の処分		△0		15	14				14
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)						2,954	2,954	△18	2,936
連結会計年度中の変動額合計	—	—	2,306	15	2,322	2,954	2,954	△18	5,258
令和5年3月31日残高	11,768	9,326	71,011	△173	91,932	7,905	7,905	568	100,406

当社は、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するため、サステナビリティ基本方針ならびにマテリアリティを定めました。



今後は当社が取り組むべき課題（マテリアリティ）についての取組事項やKPI選定について議論を進め、社会やサステナビリティを意識した事業を推進してまいります。サステナビリティに関するその他詳細につきましては、当社サステナビリティサイト (<https://www.toc.co.jp/toc/sustainability/>) においてもご案内しております。



賑わいの創出と地域との共生

お客様に「明るく、活力のある、和やかな」場を提供するため、
賑わいの創出と地域との共生に取り組んでおります。



ROX ワークショップ



三社祭 子供神輿のお手伝い



中学生への出張講座



The Perfect SELECTION



TOC 徳の市



ROX フットサル



ROX 絵画コンクール



TOC キッズフリマ

株式関連情報

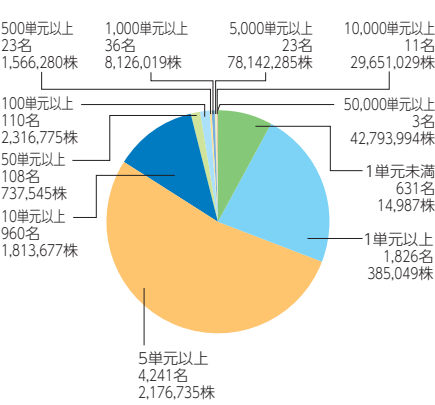
STOCK INFORMATION

(令和5年3月31日現在)

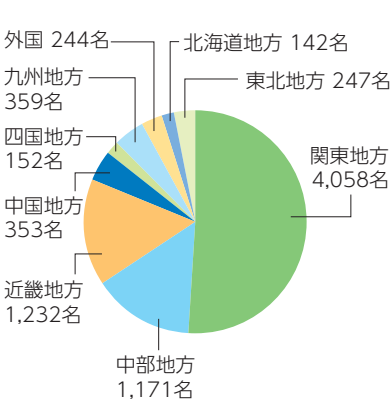
株式の状況

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

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和5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	● 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154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
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）

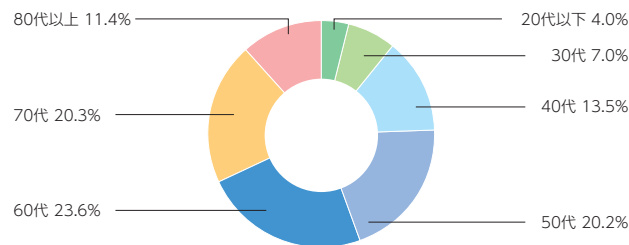


※今後の社会情勢により、休館または営業時間の変更を行う場合がございます。恐れ入りますが、浅草まつり湯ホームページ（<https://matsuri-yu.com>）にて最新状況の確認をお願いいたします。

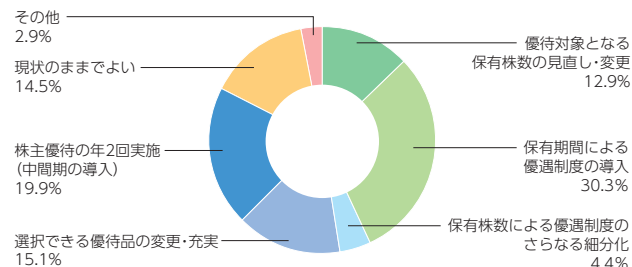
株主様アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

第57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。

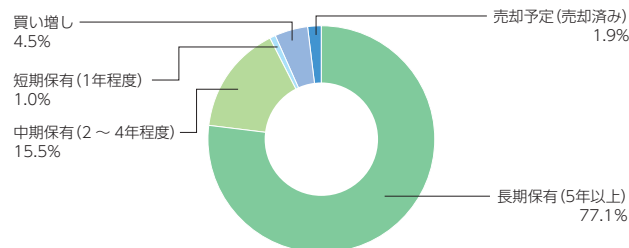
Q 世代



Q 今後の株主優待制度で最も期待する・充実してほしいもの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。

- 五反田のTOCビル再開発についてイメージや動画主体で紹介するコンテンツを作してほしい。
- 株主数が少ないと思う。優待や配当、あるいは潜在的なポテンシャルをもっとアピールしていく必要があるのでは？
- 主力の不動産事業も難しい局面にさしかかっているようですが、堅実な経営を期待しています。
- 安定感ある経営に好感が持てます。不動産事業を通して地域や社会に貢献していることが感じられ、良いと思う。
- 五反田TOCはよくお世話になっております。建て替えの間は大変だと思いますがその後楽しみにしています。
- 五反田ビル建替中の業績はどうなるのかが関心事項です。
- 安定した経営となっているので、このまま続けてほしい。

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	
○ 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。	

メ

毛



株式会社 **テ-オ-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/>

