

第57期 中間報告書

令和4年4月1日～令和4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 CSR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 アンケートご協力をお願い
- 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4年9月30日をもって第57期上半期（令和4年4月1日から令和4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4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4年4月1日～令和4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の需給は調整局面が続いており、空室率はわずかながら悪化傾向が続き、賃料は小幅ながら下落トレンドにて推移しております。

また、商業ビルにおきましては、個人消費は、新型コロナウイルスからの行動制限の緩和によって緩やかに回復しておりますが、新型コロナウイルス感染症は未だ収束しておらず、また急速な円安の進行、世界的な原材料価格の高騰等により物価の上昇が続いており、依然予断を許さない状況にあります。

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8,054百万円（前年同四半期比0.1%減）、営業利益は2,635百万円（前年同四半期比10.2%減）、経常利益は2,860百万円（前年同四半期比9.3%減）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,048百万円（前年同四半期比112.9%増）となりました。

通期の見通し

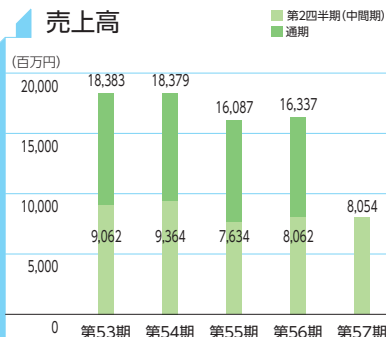
連 結

売 上 高	15,500百万円（前期比 5.1%減）
営 業 利 益	4,100百万円（前期比 28.6%減）
経 常 利 益	4,500百万円（前期比 27.9%減）
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	3,100百万円（前期比 0.2%減）

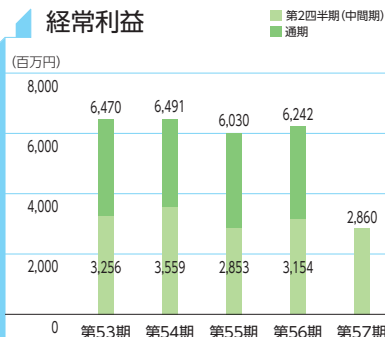
※令和5年3月期の連結業績予想（令和4年4月1日～令和5年3月31日）につきまして、令和4年5月10日の決算短信で公表いたしました、不動産賃貸事業において、TOCビルの稼働は概ね想定通りであるものの、他の賃貸ビルの稼働並びに賃料水準が当初予想を下回って推移していることを主因に、売上高が前発表予想を下回る見通しです。また、令和4年9月13日付け「新TOCビル計画スケジュールに関するお知らせ」において公表いたしました通り、令和5年3月末予定のTOCビル閉館および令和5年春頃を予定としていた解体工事着工を当面（6ヶ月から1年程度）順延することいたしました。これに伴い、TOCビル等の減価償却については、令和4年9月末の帳簿価額（約2,300百万円）を令和5年3月までに償却する方法から、通常の方法に変更したため、減価償却費が約2,200百万円減少いたします。この結果、当期においては営業費用が当初よりも減少し、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益とともに前発表予想を上回る見通しです。詳細につきましては、令和4年11月8日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

FINANCIAL HIGHLIGHTS

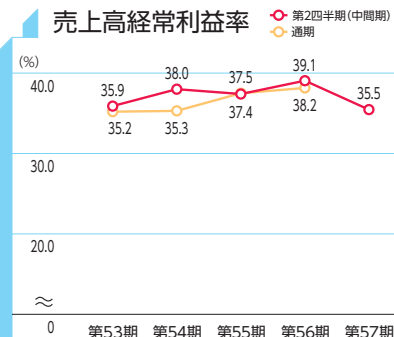
売上高



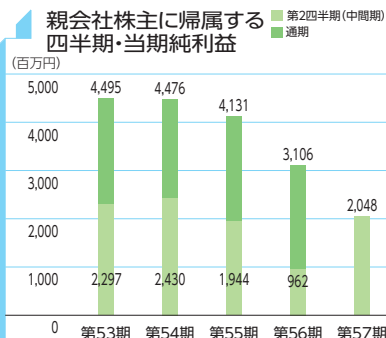
経常利益



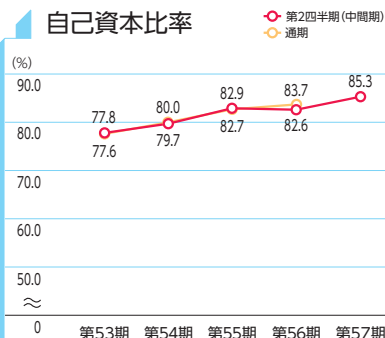
売上高経常利益率



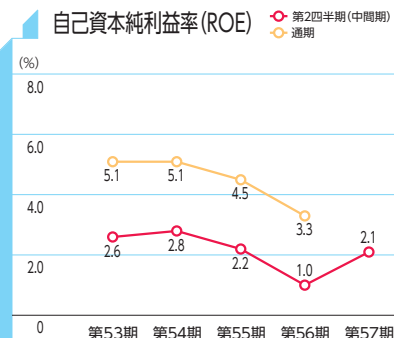
親会社株主に帰属する 四半期・当期純利益



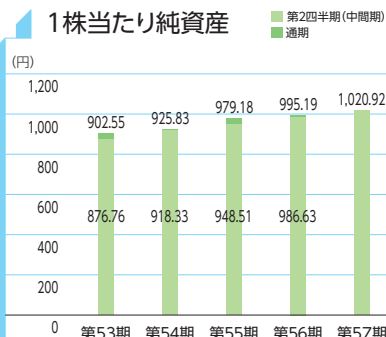
自己資本比率



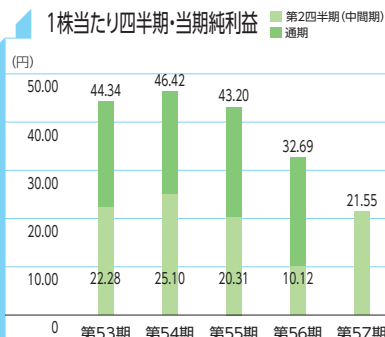
自己資本純利益率(ROE)



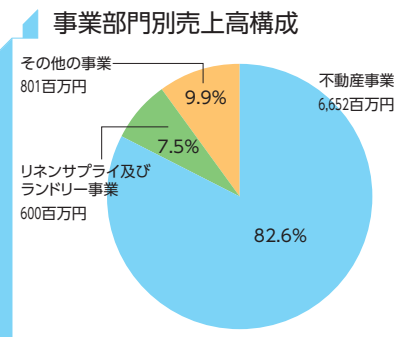
1株当たり純資産



1株当たり四半期・当期純利益



事業部門別売上高構成



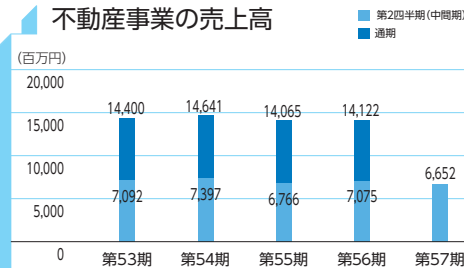
事業部門別の状況

SEGMENT INFORMATION

不動産事業

不動産事業におきましては、当四半期におきましてもコロナ禍の影響による働き方の多様化等により、当事業での売上高は6,652百万円（前年同四半期比6.0%減）となり、営業利益は2,763百万円（前年同四半期比15.0%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。



● 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。



● TOC有明

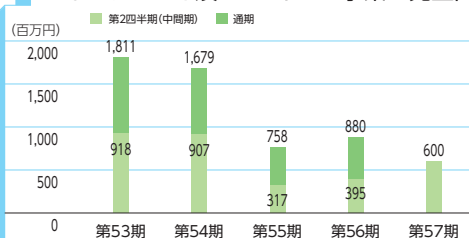
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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、コロナ禍の影響により大口顧客先からの受注が、前年同四半期の大幅な減少から持ち直しつつあり、売上高は600百万円（前年同四半期比52.0%増）となりましたが、営業損失は50百万円（前年同四半期は148百万円の営業損失）となりました。

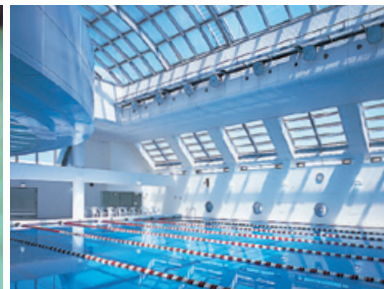
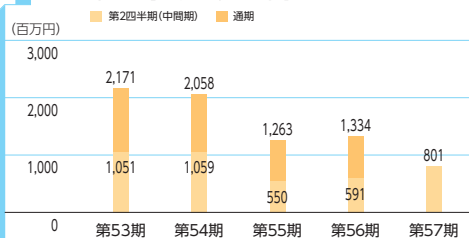
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



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、請負工事の受注減により減収となりました。また、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業では、前年同四半期はコロナ禍により臨時休業、時短営業を余儀なくされましたが、当四半期では引き続きコロナ禍による影響は残るものの増収となりました。その結果、その他での売上高は801百万円（前年同四半期比35.4%増）となり、営業損失は90百万円（前年同四半期は180百万円の営業損失）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4年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和3年9月30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	32,702	33,905	34,419
現金及び預金	31,710	32,998	33,528
受取手形及び営業未収入金	581	512	544
商品及び製品	23	16	18
仕掛品	28	27	30
原材料及び貯蔵品	189	156	159
その他	178	201	146
貸倒引当金	△7	△8	△8
II 固定資産	80,993	79,557	78,506
1.有形固定資産	56,445	55,173	55,353
建物及び構築物	23,639	24,164	23,565
機械装置及び運搬具	362	426	394
土地	29,932	28,906	29,235
建設仮勘定	2,443	1,585	2,081
その他	67	89	75
2.無形固定資産	7,125	7,125	7,131
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	17	17	17
その他	30	30	36
3.投資その他の資産	17,422	17,259	16,022
投資有価証券	16,504	16,496	15,262
保険積立金	491	474	483
繰延税金資産	5	5	5
その他	420	281	270
資産合計	113,696	113,462	112,926

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 令和4年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和3年9月30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	4,334	8,121	6,944
買掛金	29	16	41
短期借入金	799	830	800
1年内返済予定の長期借入金	531	1,385	640
未払金	401	2,728	2,143
未払消費税等	144	194	234
未払法人税等	204	1,142	1,259
前受金	867	1,013	874
賞与引当金	87	87	82
資産除去債務	—	120	120
その他	1,268	603	747
II 固定負債	11,753	10,980	10,833
長期借入金	832	409	909
長期預り保証金	7,228	8,280	8,041
退職給付に係る負債	456	459	463
資産除去債務	693	45	45
繰延税金負債	2,279	1,522	1,109
その他	264	264	264
負債合計	16,088	19,102	17,777
純資産の部			
I 株主資本	91,198	87,941	89,610
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	70,277	67,035	68,705
自己株式	△173	△189	△189
II その他の包括利益累計額	5,830	5,807	4,950
その他有価証券評価差額金	5,830	5,807	4,950
III 非支配株主持分	578	611	587
純資産合計	97,607	94,360	95,148
負債及び純資産合計	113,696	113,462	112,926

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4年4月1日から 令和4年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 令和3年4月1日から 令和3年9月30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	8,054	8,062	16,337
売上原価	4,592	4,307	8,925
売上総利益	3,462	3,754	7,412
販売費及び一般管理費	827	821	1,667
営業利益	2,635	2,933	5,745
営業外収益	240	238	534
営業外費用	15	17	37
経常利益	2,860	3,154	6,242
特別利益	131	—	—
特別損失	—	1,700	1,700
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,991	1,454	4,542
法人税、住民税及び事業税	171	1,069	2,069
法人税等調整額	780	△538	△570
四半期(当期)純利益	2,039	922	3,043
非支配株主に帰属する四半期(当期)純損失(△)	△8	△39	△63
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	2,048	962	3,106

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4年4月1日から 令和4年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 令和3年4月1日から 令和3年9月30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	27	2,143	5,141
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,187	△575	△2,294
財務活動によるキャッシュ・フロー	△659	△774	△1,522
現金及び現金同等物の増減額	△1,818	794	1,324
現金及び現金同等物の期首残高	33,471	32,146	32,146
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	31,652	32,941	33,471

■ CSRトピックス

TOPICS

地域の皆さまと共に文化を育む

当社グループは、地域にかかわる事業を通じて幅広いステークホルダーの皆さまに貢献してまいります。祭り等地域イベントへの参加を通じたお客さま、地域の方々との交流に加え、都心でも本格的にスポーツを楽しめる浅草ROXマルチコートにおいて、お客さま同士、地域団体、自治体の幅広い活動にご利用頂いています。

子供絵画コンクールを通じた児童の情操教育、温浴施設での浮世絵の常設展示（大谷コレクション）など、社会文化の発展に貢献していきます。



浅草ROXマルチコート フットサル



第20回浅草ROX KIDS絵画・イラストコンクール



浅草ROX 浅草三社祭



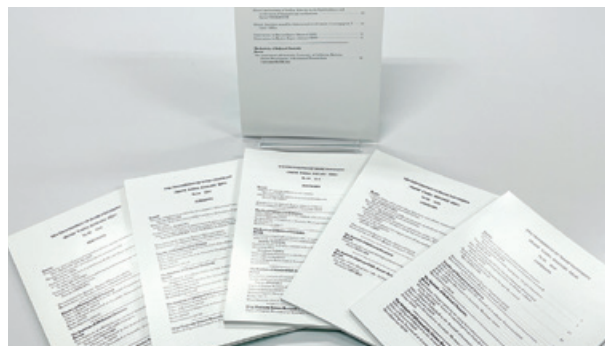
浅草ROXまつり湯 浮世絵展示

次世代への教育に支援

当社グループは、星薬科大学との共同研究や大学院生への奨学金無償給付、日本大学生産工学部研究室への学術支援を通じて、未来の社会の発展へ寄与する人材育成に努めております。

また、多数のアスリートを育成するJ.VIC（ジェイ・ウィック・特定非営利活動法人）への支援を通じて、社会で活躍する人材の育成に努めております。

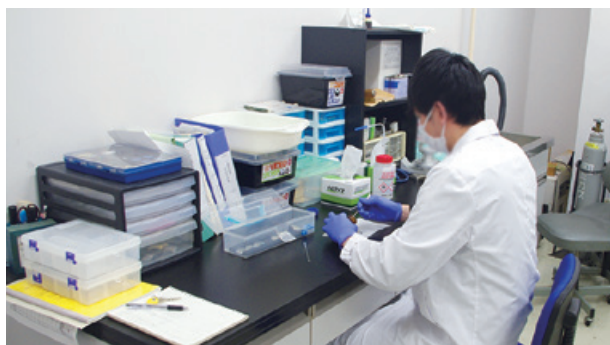
当社グループは、学術・スポーツの発展に寄与することで、社会に貢献してまいります。



星薬科大学に対するデーオーシー・奨学生の学位論文



日本大学生産工学部に教育支援



星薬科大学との共同研究



J.VIC（ジェイ・ウィック）へのスポーツ支援

株式関連情報

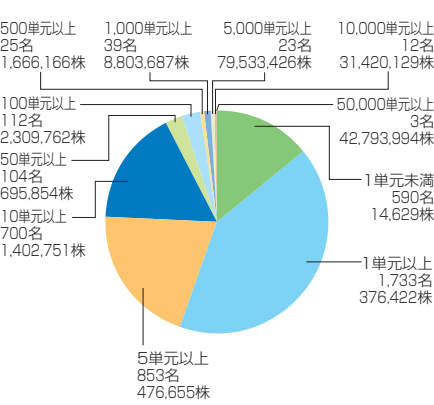
STOCK INFORMATION

(令和4年9月30日現在)

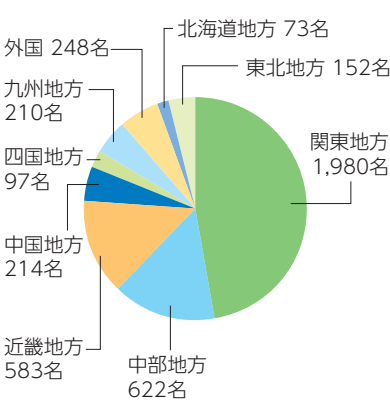
株式の状況

発行可能株式総数	547,517,000 株
発行済株式総数	95,279,352 株
株主数	4,179 名
株主1人当たり平均持株数	22,800 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）	4,405
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）	2,288
株式会社みずほ銀行	2,130

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和4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	71名 (関連会社を含めた従業員数は155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4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
常 勤 監 査 役	山 岡 英 夫
監 査 役	長 谷 修 嗣
監 査 役	酒 巻 弘

主な連結子会社 (令和4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。（2023年3月発送予定）

（誠に勝手ながら締め切りを2023年1月6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。	

メ



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/>

