

第56期 期末報告書

令和3年4月1日～令和4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4年3月31日をもって第56期事業年度(令和3年4月1日から令和4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4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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が長期化するなか、ワクチン接種の進捗、感染者数の急減、行動制限の緩和等により、個人消費・企業収益ともに持ち直しの動きが見られましたが、新たな変異株による感染の世界的急拡大に伴う消費の落ち込みに加え、ウクライナ情勢を受けた資源価格の高騰なども相まって、先行き不透明感の強い状況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16,337百万円（前期比1.6%増）となり、利益面におきましては、営業利益は5,745百万円（前期比2.2%増）、経常利益は6,242百万円（前期比3.5%増）となりましたが、特別損失として西五反田地区の公共施設整備にかかる品川区への負担金1,700百万円を計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は3,106百万円（前期比24.8%減）となりました。

次期（第57期）業績の見通し

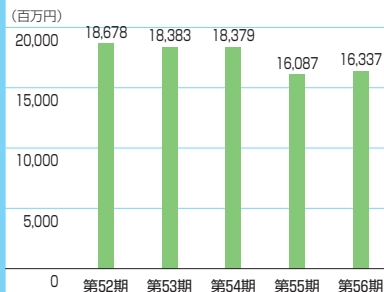
連 結

売 上 高	16,000百万円（前期比 2.1%減）
営 業 利 益	2,400百万円（前期比 58.2%減）
経 常 利 益	2,700百万円（前期比 56.7%減）
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	1,700百万円（前期比 45.3%減）

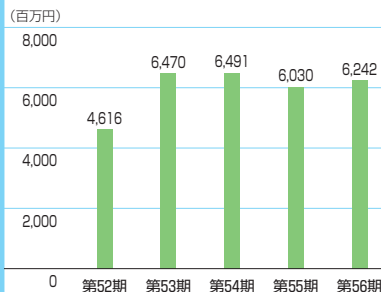
※ 旗艦ビルTOCビル（並びにTOCフロントビル）においては、令和5年4月以降の建替え計画を勘案して、下半期から営業を徐々に縮小し、令和5年3月末に営業の終了を想定しております。これに伴い、TOCビル等の令和4年9月末の帳簿価額（約2,300百万円）については、令和5年3月までに全額を償却するものとしております。なお、他の所有ビルの営業については引き続き堅固に、またその他の事業についても底堅く推移するものと見込んでおります。

FINANCIAL HIGHLIGHTS

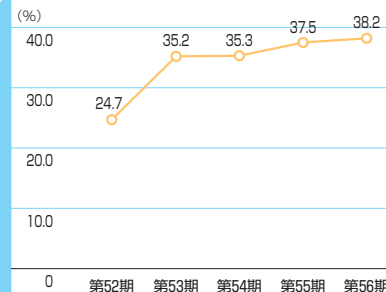
売上高



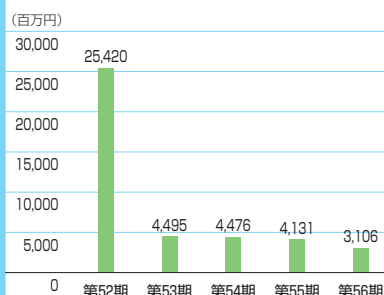
経常利益



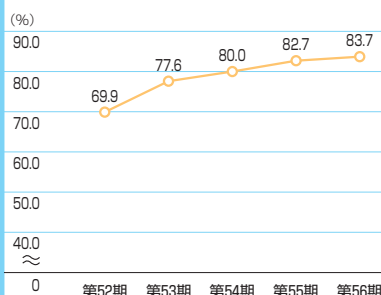
売上高経常利益率



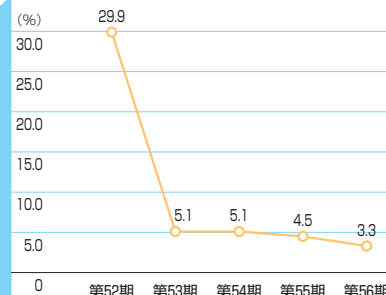
親会社株主に帰属する当期純利益



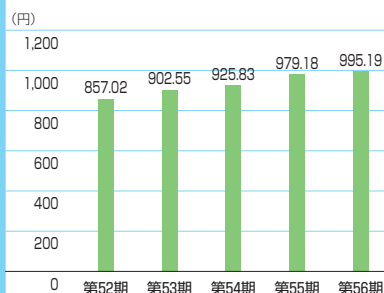
自己資本比率



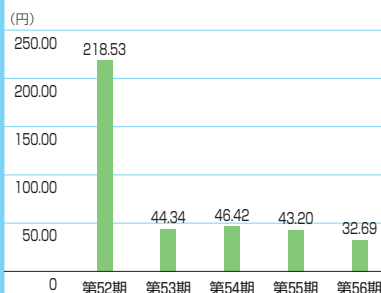
自己資本純利益率(ROE)



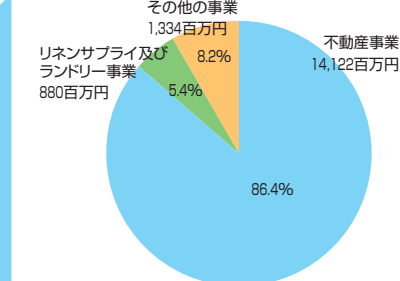
1株当たり純資産



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、テレワークの進展等により、オフィスの統廃合・縮小の動きが見られ、東京中心部における入居率、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、緊急事態宣言解除後に売上の回復傾向は見られたものの、引き続きコロナ禍の影響による外出自粛、インバウンド需要の消失、ECシフトの進展等の影響により、コロナ禍前の水準には至らないまま推移しました。

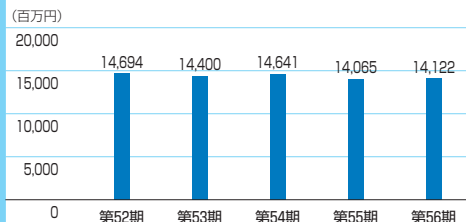
このような状況下、不動産事業におきましては安全対策、環境対策等に注力し、運営・管理面において高サービスと低コストとの両立を推し進め、所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図ってまいりました。

建物の賃貸等では、ビルの特性に応じたテナント獲得を進めましたが、わずかながら減収となりました。なお、期末時点における入居率は92.6%（前期末97.0%）となりました。

展示場・会議室の賃貸ならびに駐車場の賃貸に関しましては、それぞれ増収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は14,122百万円（前期比0.4%増）となり、営業利益は6,268百万円（前期比0.2%増）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、幅広くご利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

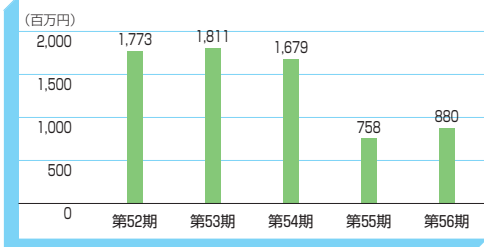
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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、主な顧客先であるホテル業界からの受注は、やや回復したものの、売上高は880百万円（前期比16.1%増）、営業損失は258百万円（前期は377百万円の営業損失）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

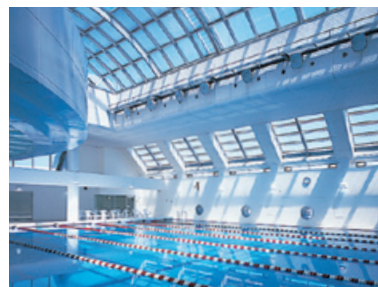
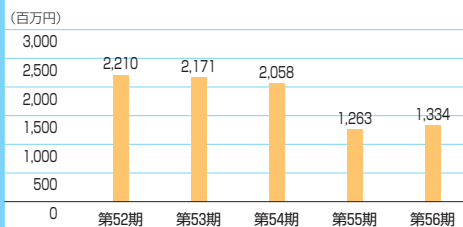


その他の事業

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。製菓事業は、主力製品の販売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、緊急事態宣言の解除・まん延防止等重点措置の終了などにより、やや業績は回復したものの、コロナ禍前までに至っておりません。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,334百万円（前期比5.7%増）、営業損失は284百万円（前期は273百万円の営業損失）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4年3月31日現在	前連結会計年度末 令和3年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	34,419	33,237
現金及び預金	33,528	32,204
受取手形及び営業未収入金	544	642
商品及び製品	18	22
仕掛品	30	26
原材料及び貯蔵品	159	130
その他の	146	217
貸倒引当金	△8	△6
II 固定資産	78,506	79,351
1.有形固定資産	55,353	55,236
建物及び構築物	23,565	24,777
機械装置及び運搬具	394	464
土地	29,235	28,882
建設仮勘定	2,081	1,016
その他の	75	94
2.無形固定資産	7,131	7,131
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他の	36	37
3.投資その他の資産	16,022	16,984
投資有価証券	15,262	16,208
保険積立金	483	465
繰延税金資産	5	12
その他の	270	296
資産合計	112,926	112,589

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 令和4年3月31日現在	前連結会計年度末 令和3年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	6,944	6,531
買掛金	41	43
短期借入金	800	860
1年内返済予定の長期借入金	640	1,442
未払金	2,143	1,075
未払消費税等	234	198
未払法人税等	1,259	1,182
前受金	874	936
賞与引当金	82	81
資産除去債務	120	—
その他の	747	710
II 固定負債	10,833	12,292
長期借入金	909	560
長期預り保証金	8,041	8,874
退職給付に係る負債	463	441
資産除去債務	45	165
繰延税金負債	1,109	1,986
その他の	264	264
負債合計	17,777	18,823
純資産の部		
I 株主資本	89,610	87,500
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326
利益剰余金	68,705	73,310
自己株式	△189	△6,904
II その他の包括利益累計額	4,950	5,613
その他有価証券評価差額金	4,950	5,613
III 非支配株主持分	587	651
純資産合計	95,148	93,765
負債及び純資産合計	112,926	112,589

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 令和3年4月1日から 令和4年3月31日まで	前連結会計年度 令和2年4月1日から 令和3年3月31日まで
売上高	16,337	16,087
売上原価	8,925	8,861
売上総利益	7,412	7,226
販売費及び一般管理費	1,667	1,606
営業利益	5,745	5,619
営業外収益	534	462
営業外費用	37	51
経常利益	6,242	6,030
特別利益	—	62
特別損失	1,700	24
税金等調整前当期純利益	4,542	6,067
法人税、住民税及び事業税	2,069	1,826
法人税等調整額	△ 570	226
当期純利益	3,043	4,015
非支配株主に帰属する 当期純損失 (△)	△ 63	△ 116
親会社株主に帰属する当期純利益	3,106	4,131

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3年4月1日から 令和4年3月31日まで	前連結会計年度 令和2年4月1日から 令和3年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,141	3,723
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,294	△ 1,456
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,522	△ 2,517
現金及び現金同等物の増減額	1,324	△ 249
現金及び現金同等物の期首残高	32,146	32,396
現金及び現金同等物の期末残高	33,471	32,146

連結株主資本等変動計算書

(令和3年4月1日から令和4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3年4月1日残高	11,768	9,326	73,310	△6,904	87,500	5,613	5,613	651	93,765
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			3,106		3,106				3,106
自己株式の取得				△63	△63				△63
自己株式の処分		△2		19	16				16
自己株式の消却			△6,758	6,758	—				—
自己株式処分差損の振替		2	△2		—				—
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						△663	△663	△63	△726
連結会計年度中の変動額合計	—	—	△4,604	6,714	2,109	△663	△663	△63	1,383
令和4年3月31日残高	11,768	9,326	68,705	△189	89,610	4,950	4,950	587	95,148

■ 新TOCビル

TOPICS

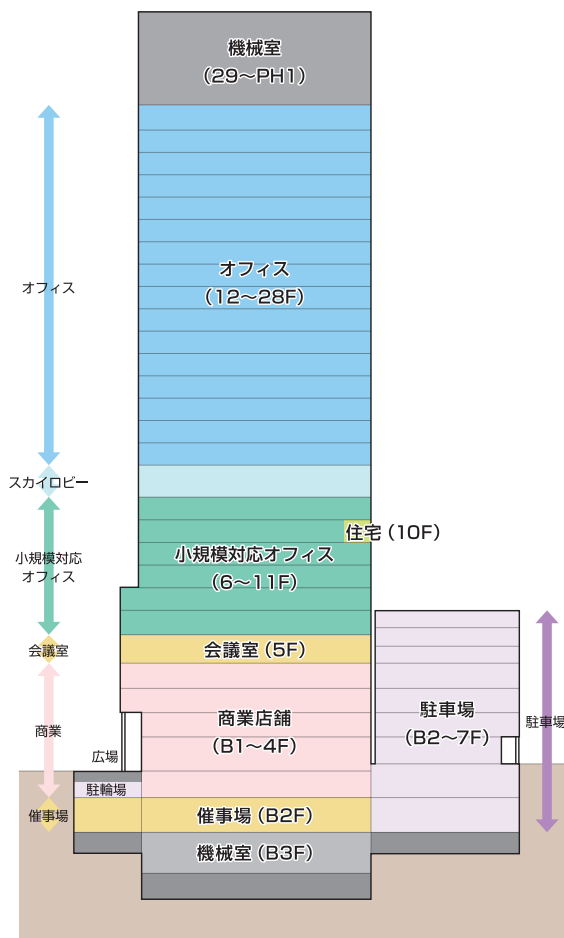
新TOCビルは2027年の竣工に向けて進捗しています。

本年4月高度利用地区として都市計画決定がなされました。



■ 新TOCビル全景イメージ

■ 断面イメージ



新TOCビルの概要

高規格オフィスゾーン

地区最大の基準階専用面積1,500坪超の大規模オフィスゾーンには、業界のリーディングカンパニーに対応、ベンチャー企業には小割区画と住居スペースを備え、高機能SOHO空間を提供いたします。

卸売り・小売りゾーン、催事場

親しみのある卸売り・小売り店舗の集積は、地区随一の賑わいの拠点、各種販売会、大規模イベントを開催する高機能催事施設は、これまで以上の集客を創出いたします。

安全、安心の確保、環境性能の向上

サステナビリティ向上のために、耐震性の高い建物に非常用の設備を各種備え、保安保守の充実、またエネルギー効率を高める建築設備により、環境負荷の低減を実現いたします。



フロントガーデンイメージ



催事場イメージ



スカイロビーイメージ



オフィスラウンジイメージ

主 要 用 途	事務所、店舗、催事場、住宅、駐車場
延 床 面 積	約276,000㎡（現TOCビル174,013.02㎡）
容 積 率	約1,012%（現TOCビル 712%）
高 さ	約150m（現TOCビル 56.55m）
階 数	地上30階、地下3階（現TOCビル地上13階、地下3階）
竣 工（ 予 定 ）	令和9年（2027年）

株式関連情報

STOCK INFORMATION

(令和4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

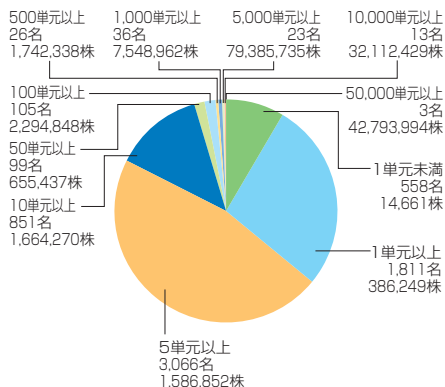
株主数

6,575 名

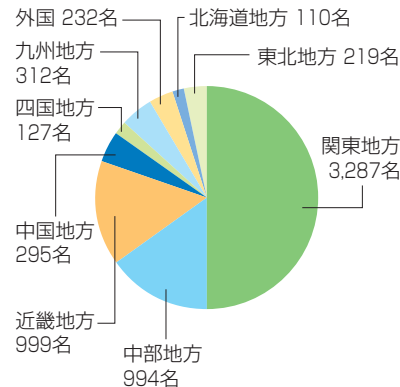
株主1人当たり平均持株数

14,491 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）	4,076
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）	2,289
株式会社みずほ銀行	2,130

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和4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	68名 (関連会社を含めた従業員数は152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
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）



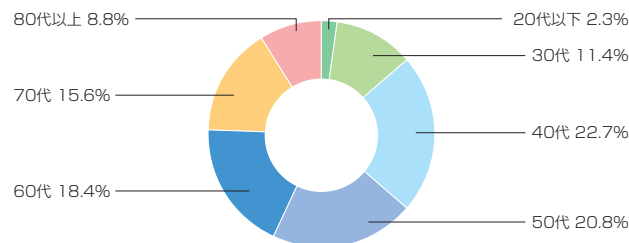
※今後の社会情勢により、休館または営業時間の変更を行う場合がございます。恐れ入りますが、浅草まつり湯ホームページ（<https://matsuri-yu.com>）にて最新状況の確認をお願いいたします。

QUESTIONNAIRE RESULTS

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。

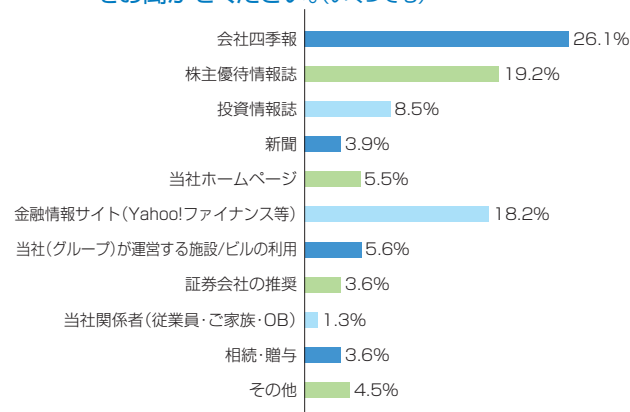
第55期中間報告書にて実施いたしました株主様アンケート結果の一部をご報告申し上げます。

Q 世代



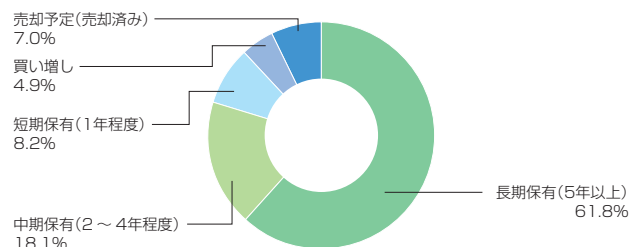
Q

当社株式を購入・取得されるきっかけとなったものをお聞かせください。(いくつでも)



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。

- 新TOCビルによる株主資本の増加及び株価への反映を期待しています。
- 株主優待楽しみにしております。今後とも宜しく願い致します。
- 今後もアンケートを通じて株主とのコミュニケーションを図って頂きますと幸いです。
- まだまだコロナ禍で色々大変だと思いますが。健全な財務体質、充実したIRを大いに期待しております。
- 新TOCビルが新しい東京のランドマークとなることを期待しています。13階の展示場が地下になり、より使いやすくなるよう期待しています。

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	
○ 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/>

