

第56期 中間報告書

令和3年4月1日～令和3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 特集 新「TOCビル」
- 9 会社概要
- 10 株式関連情報
- 11 株主優待のご案内
- 12 株主メモ
- 13 アンケートご協力をお願い

株主の皆様へ

株主の皆様には、格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当社は令和3年9月30日をもって第56期上半期(令和3年4月1日から令和3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3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3年4月1日～令和3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、企業の在宅勤務の広がりを受け、オフィスの需給は緩みつつあり、入居率及び賃料水準は弱含みで推移しております。

また、商業ビルにおきましては、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言の発令及びまん延防止等重点措置が継続して適用され、来館者数が伸び悩む状況にあるなど依然として厳しい状況が続いております。

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8,062百万円(前年同四半期比5.6%増)、営業利益は2,933百万円(前年同四半期比12.3%増)、経常利益は3,154百万円(前年同四半期比10.5%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四半期純利益は962百万円(前年同四半期比50.5%減)となりました。

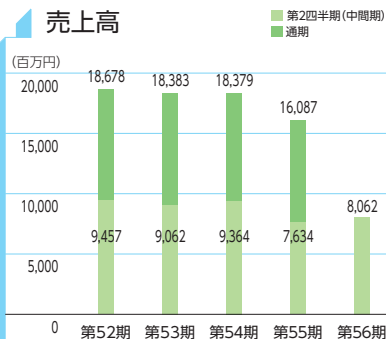
通期の見通し

連 結

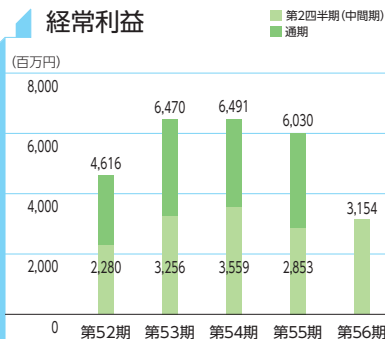
売 上 高	16,600百万円(前期比 3.2%増)
営 業 利 益	5,800百万円(前期比 3.2%増)
経 常 利 益	6,200百万円(前期比 2.8%増)
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	2,900百万円(前期比 29.8%減)

FINANCIAL HIGHLIGHTS

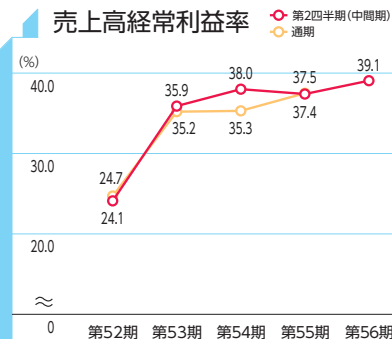
売上高



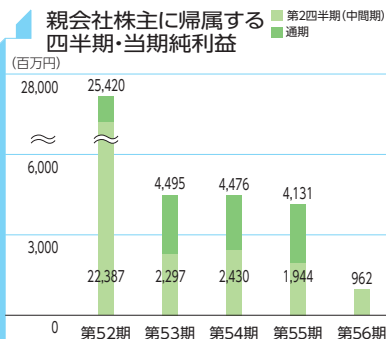
経常利益



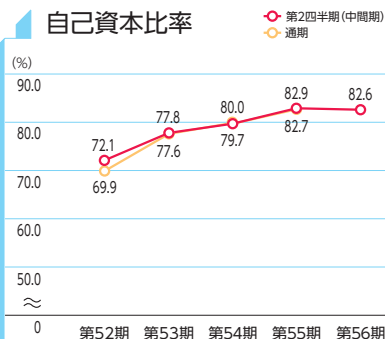
売上高経常利益率



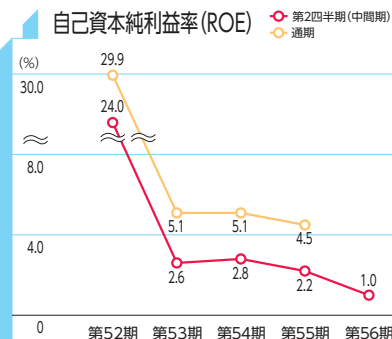
親会社株主に帰属する 四半期・当期純利益



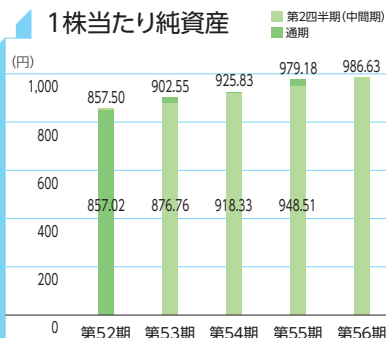
自己資本比率



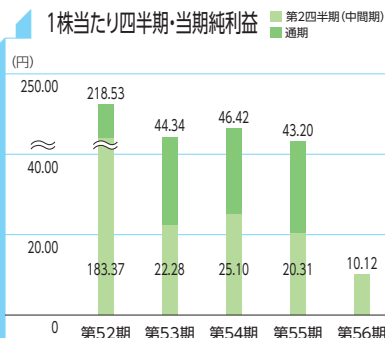
自己資本純利益率 (ROE)



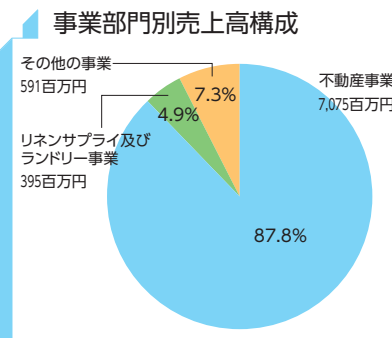
1株当たり純資産



1株当たり四半期・当期純利益



事業部門別売上高構成



※「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第53期から適用しており、第52期については当該会計基準等を遡って適用した後の比率を記載しております。

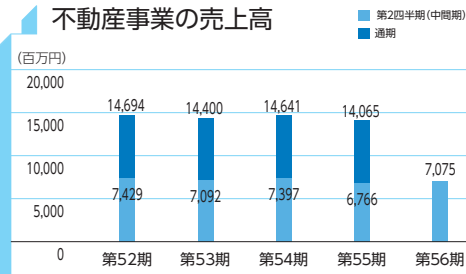
■ 事業部門別の状況

SEGMENT INFORMATION

不動産事業

不動産事業におきましては、前年同四半期はコロナ禍による催事施設のキャンセル、緊急事態宣言による商業施設の閉館もあり、当四半期におきましてはコロナ禍の影響はあるものの、当事業での売上高は7,075百万円（前年同四半期比4.6%増）となり、営業利益は3,250百万円（前年同四半期比8.1%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

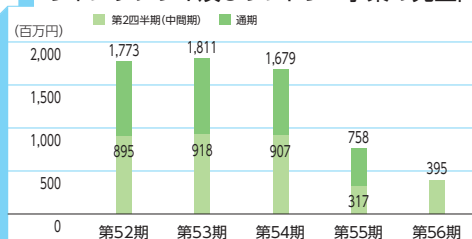
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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るものの、売上高は395百万円（前年同四半期比24.6%増）となりましたが、営業損失は148百万円（前年同四半期は230百万円の営業損失）となりました。

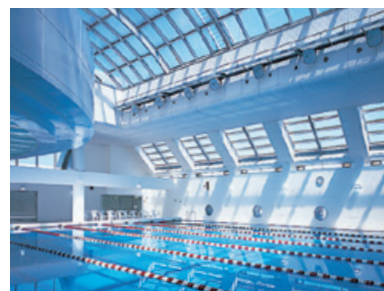
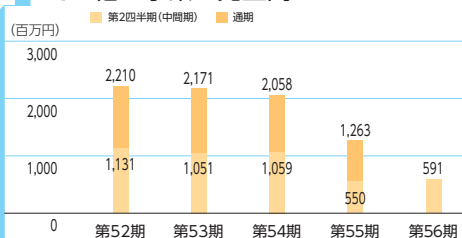
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



その他の事業

その他におきましては、ビル管理関連事業は、請負工事の受注減等により減収減益となりました。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2か月弱に及ぶ施設の休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591百万円（前年同四半期比7.4%増）となり、営業損失は180百万円（前年同四半期は173百万円の営業損失）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3年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和2年9月30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	33,905	31,499	33,237
現金及び預金	32,998	30,447	32,204
受取手形及び営業未収入金	512	554	642
商品及び製品	16	17	22
仕掛品	27	25	26
原材料及び貯蔵品	156	147	130
その他	201	310	217
貸倒引当金	△8	△3	△6
II 固定資産	79,557	78,016	79,351
1.有形固定資産	55,173	55,388	55,236
建物及び構築物	24,164	24,920	24,777
機械装置及び運搬具	426	509	464
土地	28,906	28,922	28,882
建設仮勘定	1,585	926	1,016
その他	89	109	94
2.無形固定資産	7,125	7,137	7,131
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	17	17	17
その他	30	42	37
3.投資その他の資産	17,259	15,491	16,984
投資有価証券	16,496	14,703	16,208
保険積立金	474	468	465
繰延税金資産	5	13	12
その他	281	306	296
資産合計	113,462	109,516	112,589

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 令和3年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和2年9月30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	8,121	5,307	6,531
買掛金	16	23	43
短期借入金	830	1,259	860
1年内返済予定の長期借入金	1,385	883	1,442
未払金	2,728	327	1,075
未払消費税等	194	159	198
未払法人税等	1,142	767	1,182
前受金	1,013	982	936
賞与引当金	87	86	81
資産除去債務	120	—	—
その他	603	816	710
II 固定負債	10,980	12,701	12,292
長期借入金	409	1,328	560
長期預り保証金	8,280	8,954	8,874
退職給付に係る負債	459	431	441
資産除去債務	45	165	165
繰延税金負債	1,522	1,557	1,986
その他	264	264	264
負債合計	19,102	18,008	18,823
純資産の部			
I 株主資本	87,941	86,292	87,500
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	67,035	71,601	73,310
自己株式	△189	△6,403	△6,904
II その他の包括利益累計額	5,807	4,530	5,613
その他有価証券評価差額金	5,807	4,530	5,613
III 非支配株主持分	611	684	651
純資産合計	94,360	91,507	93,765
負債及び純資産合計	113,462	109,516	112,589

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3年4月1日から 令和3年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 令和2年4月1日から 令和2年9月30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	8,062	7,634	16,087
売上原価	4,307	4,233	8,861
売上総利益	3,754	3,400	7,226
販売費及び一般管理費	821	788	1,606
営業利益	2,933	2,612	5,619
営業外収益	238	265	462
営業外費用	17	24	51
経常利益	3,154	2,853	6,030
特別利益	—	—	62
特別損失	1,700	—	24
税金等調整前四半期(当期)純利益	1,454	2,853	6,067
法人税、住民税及び事業税	1,069	716	1,826
法人税等調整額	△538	275	226
四半期(当期)純利益	922	1,861	4,015
非支配株主に帰属する四半期(当期)純損失(△)	△39	△82	△116
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	962	1,944	4,131

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3年4月1日から 令和3年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 令和2年4月1日から 令和2年9月30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	2,143	△149	3,723
投資活動によるキャッシュ・フロー	△575	△932	△1,456
財務活動によるキャッシュ・フロー	△774	△924	△2,517
現金及び現金同等物の増減額	794	△2,006	△249
現金及び現金同等物の期首残高	32,146	32,396	32,396
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	32,941	30,389	32,146

特集

新「TOCビル」

TOCの特性を活かした一層賑わいのある最新鋭の大型施設へ

発展を続ける都内有数のビジネスゾーン、大学等の文化拠点、池田山や島津山といった閑静な住宅街など、様々な側面を持つ品川・大崎地区の特性を活かし、地域・環境との共生を図りながら、現TOCビルの強みを踏襲し、地区の商業ならびに流通の発展に貢献する施設とします。

中長期的な収益向上へ

高度利用地区の都市計画手法を活用し、流通商業機能の強化と高層化された良質なオフィス空間等の提供により多くの顧客・テナントの獲得を実現し、中長期的な収益の向上を図ります。

機能性、安全性の向上と環境負荷軽減へ

機能性の向上、耐震機能など、安全性の向上に加え、省エネルギー・CO₂排出量削減の推進など環境への負荷を軽減するための取り組みを推進し、長期的な視点に立った建物づくりを進めます。

現在のTOCビル
1970年竣工

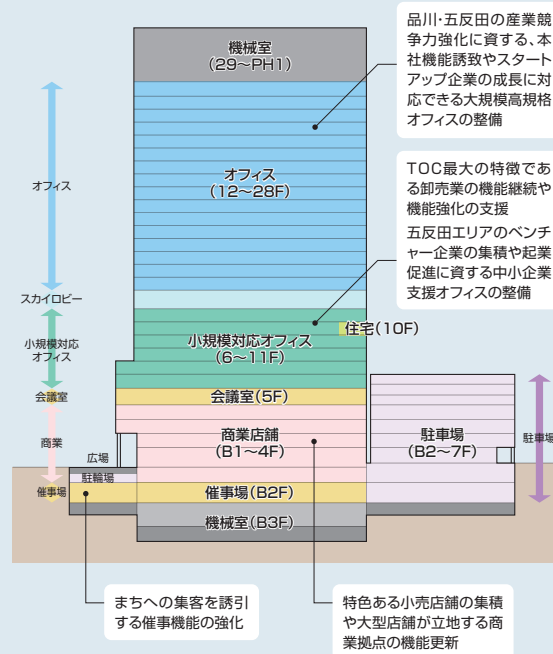


2027年
新TOCビル
竣工予定



■新TOCビル全景イメージ

■断面イメージ



	現TOCビル	新TOCビル
延床面積	174,013.02㎡	約276,000㎡
容積率	712%	約1,012%
高さ	56.55m	約150m
階数	地上13階、地下3階	地上30階、地下3階

■ 会社概要

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和3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	69名 (関連会社を含めた従業員数は156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3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
取 締 役	本 庄 忍
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3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
温泉施設事業

STOCK INFORMATION

(令和3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

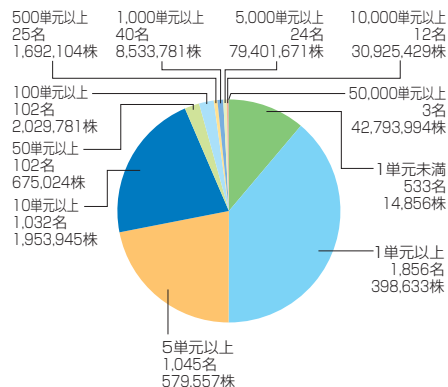
株主数

4,759 名

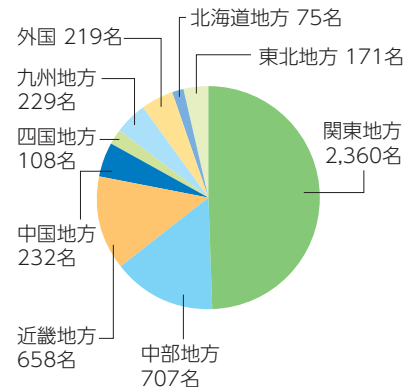
株主1人当たり平均持株数

20,021 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）	4,005
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

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
次の株主の皆様へ下記（変更後）のとおりに贈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

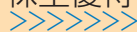


スペイン産オリーブオイルを贅沢に使った肌にやさしいアロマバスオイル。お湯に入れると白く広がるオイルが全身を包み込みます。お風呂上がりのお肌はしっとりすべすべ。ローズ、ジャスミン、ラベンダーの香りをセットで。
〈内容量〉各200ml・10回分

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。

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。	

■ アンケートご協力をお願い

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。（2022年3月発送予定）

（誠に勝手ながら締め切りを2022年1月7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/>

