

第55期 期末報告書

令和2年4月1日～令和3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 株主様アンケート結果のご報告
- 8 会社概要
- 9 株式関連情報
- 10 株主優待（内容変更）のご案内

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3年3月31日をもって第55期事業年度(令和2年4月1日から令和3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3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、世界的な新型コロナウイルスの蔓延により厳しい状況にありましたが、鉱工業生産を中心に回復傾向がみられ、非製造業においても情報サービス分野を中心に堅調に推移しました。一方、コロナ禍における緊急事態宣言の発令を受け、宿泊・飲食・サービス等個人消費関連の業種では厳しい状況にあり、業種間での二極化が鮮明となりました。

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16,087百万円(前期比12.5%減)となり、利益面におきましては、営業利益5,619百万円(前期比9.8%減)、経常利益6,030百万円(前期比7.1%減)、親会社株主に帰属する当期純利益4,131百万円(前期比7.7%減)となりました。

次期(第56期)業績の見通し

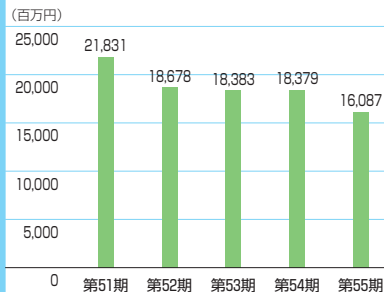
連 結

売 上 高	17,400百万円(前期比	8.2%増)
営 業 利 益	6,000百万円(前期比	6.8%増)
経 常 利 益	6,300百万円(前期比	4.5%増)
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	4,200百万円(前期比	1.7%増)

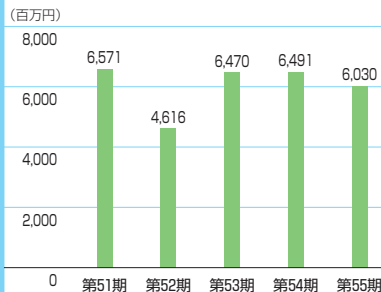
※新型コロナウイルスの影響による経済活動の制約が第1四半期において継続しております。その中で、緊急事態宣言が5月末まで発動され、催事施設、スポーツクラブ及び温浴施設などの事業が影響を受けております。第2四半期以降は、コロナ禍の収束とともに業績が徐々に回復し、事業部門毎に想定する一定の稼働状況を見据えた数値に定常化するものとして仮定しております。なお、当業績予想はあくまでも上記前提に基づいたものであり、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。(当業績の見通しは、5月11日の決算短信で公表したものであります。)

FINANCIAL HIGHLIGHTS

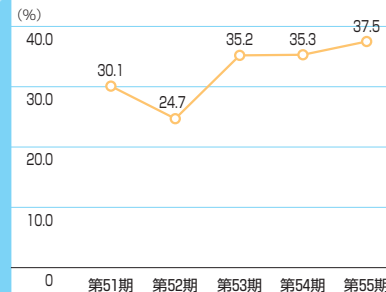
売上高



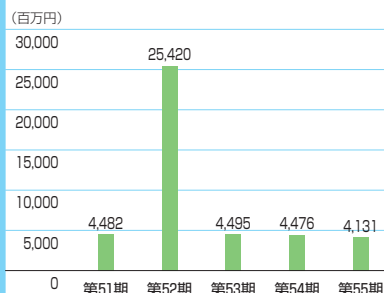
経常利益



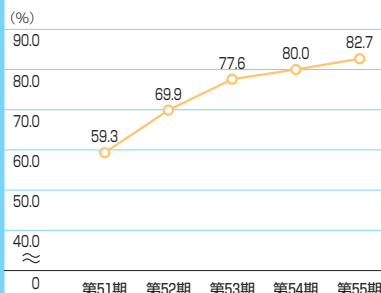
売上高経常利益率



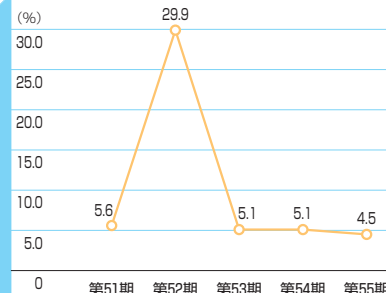
親会社株主に帰属する当期純利益



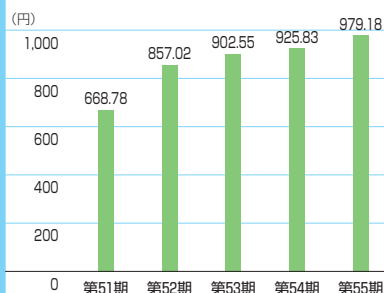
自己資本比率



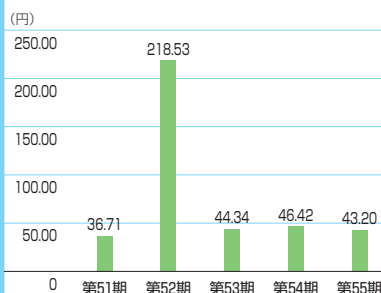
自己資本純利益率(ROE)



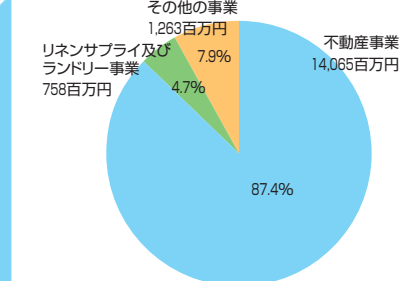
1株当たり純資産



1株当たり当期純利益



事業部門別売上高構成



※「『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（平成31年3月期）から適用しており、第52期（平成30年3月期）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

オフィスビルにおける事業環境は、コロナ禍を背景にしたテレワークの進展、郊外へのオフィス移転等が進み、東京中心部における入居率、賃料水準は共にやや下落傾向にありました。商業施設における事業環境は、コロナ禍における外出自粛、渡航制限による訪日外国人数の減少等厳しい事業環境のまま推移しました。

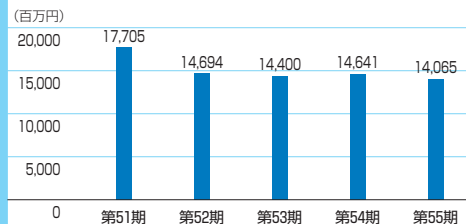
このような状況下、不動産事業におきましては安全対策、環境対策等に注力し、運営・管理面において高サービスと低コストとの両立を推し進め、所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図ってまいりました。

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、減収増益となりました。なお、期末時点における入居率は97.0%（前期末98.5%）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、コロナ禍によるイベント等の自粛の影響により、それぞれ減収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は14,065百万円（前期比3.9%減）となり、営業利益は修繕費等の減少により6,253百万円（前期比2.5%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

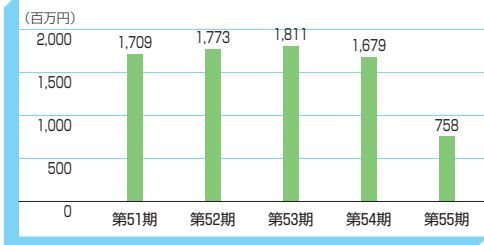
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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、顧客先であるホテル業からの受注が大幅に減少したことにより、売上高は758百万円（前期比54.8%減）、営業損失は377百万円（前期は10百万円の営業利益）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

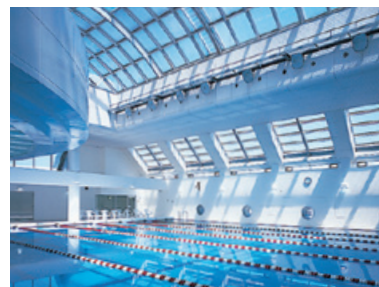
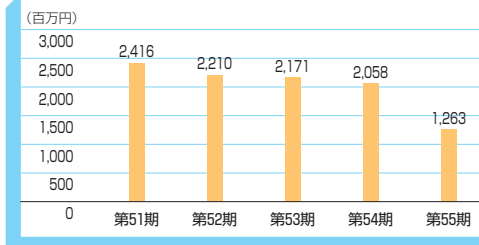


その他の事業

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減益となりました。製薬事業は、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、コロナ禍の下、それぞれ減収となりました。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,263百万円（前期比38.6%減）、営業損失は273百万円（前期は101百万円の営業利益）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3年3月31日現在	前連結会計年度末 令和2年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	33,237	33,337
現金及び預金	32,204	32,453
受取手形及び営業未収入金	642	467
商品及び製品	22	17
仕掛品	26	23
原材料及び貯蔵品	130	160
その他の	217	216
貸倒引当金	△6	△3
II 固定資産	79,351	77,442
1.有形固定資産	55,236	55,651
建物及び構築物	24,777	25,696
機械装置及び運搬具	464	553
土地	28,882	28,922
建設仮勘定	1,016	355
その他の	94	123
2.無形固定資産	7,131	7,143
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他の	37	49
3.投資その他の資産	16,984	14,647
投資有価証券	16,208	13,665
保険積立金	465	638
繰延税金資産	12	13
その他の	296	329
資産合計	112,589	110,780

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 令和3年3月31日現在	前連結会計年度末 令和2年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	6,531	8,819
買掛金	43	27
短期借入金	860	1,499
1年内返済予定の長期借入金	1,442	651
未払金	1,075	927
未払消費税等	198	245
未払法人税等	1,182	3,021
前受金	936	947
賞与引当金	81	89
環境対策引当金	—	482
その他の	710	925
II 固定負債	12,292	12,565
長期借入金	560	1,769
長期預り保証金	8,874	8,871
退職給付に係る負債	441	449
資産除去債務	165	165
繰延税金負債	1,986	964
その他の	264	345
負債合計	18,823	21,384
純資産の部		
I 株主資本	87,500	84,809
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326
利益剰余金	73,310	70,138
自己株式	△6,904	△6,423
II その他の包括利益累計額	5,613	3,818
その他有価証券評価差額金	5,613	3,818
III 非支配株主持分	651	767
純資産合計	93,765	89,395
負債及び純資産合計	112,589	110,780

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 令和2年4月1日から 令和3年3月31日まで	前連結会計年度 平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで
売上高	16,087	18,379
売上原価	8,861	10,311
売上総利益	7,226	8,068
販売費及び一般管理費	1,606	1,840
営業利益	5,619	6,227
営業外収益	462	343
営業外費用	51	80
経常利益	6,030	6,491
特別利益	62	—
特別損失	24	—
税金等調整前当期純利益	6,067	6,491
法人税、住民税及び事業税	1,826	3,660
法人税等調整額	226	△ 1,654
当期純利益	4,015	4,485
非支配株主に帰属する当期純利益又は 非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△ 116	8
親会社株主に帰属する当期純利益	4,131	4,476

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2年4月1日から 令和3年3月31日まで	前連結会計年度 平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,723	6,976
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,456	△ 2,723
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,517	△ 4,696
現金及び現金同等物の増減額	△ 249	△ 444
現金及び現金同等物の期首残高	32,396	32,840
現金及び現金同等物の期末残高	32,146	32,396

連結株主資本等変動計算書

(令和2年4月1日から令和3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2年4月1日残高	11,768	9,326	70,138	△ 6,423	84,809	3,818	3,818	767	89,395
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 957		△ 957				△ 957
親会社株主に帰属する当期純利益			4,131		4,131				4,131
自己株式の取得				△ 500	△ 500				△ 500
自己株式の処分		△ 2		19	16				16
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)						1,795	1,795	△ 116	1,678
連結会計年度中の変動額合計	—	—	3,171	△ 480	2,691	1,795	1,795	△ 116	4,369
令和3年3月31日残高	11,768	9,326	73,310	△ 6,904	87,500	5,613	5,613	651	93,765

株主様アンケート結果のご報告

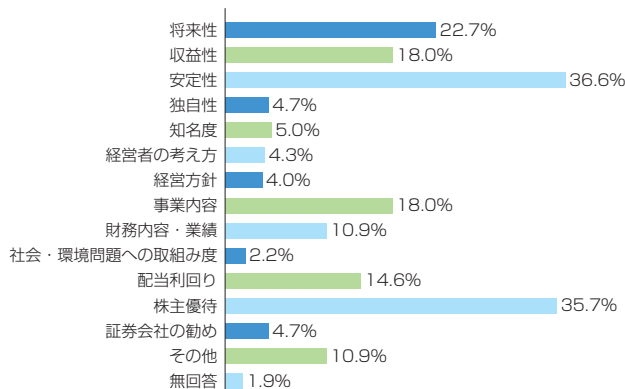
TOPICS

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。

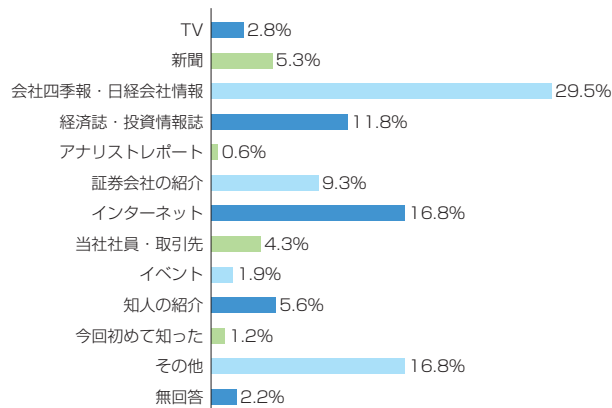
第55期中間報告書にて実施いたしました株主様アンケート結果の一部をご報告申し上げます。



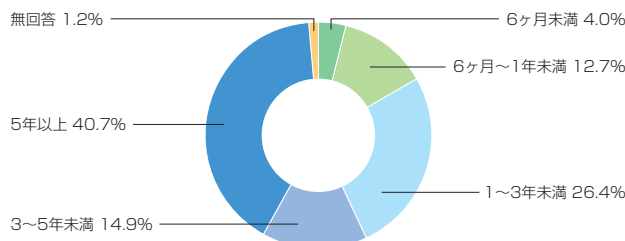
TOCの株式を購入した理由(複数回答可)



TOCをどこで知ったか(複数回答可)



TOC株式の保有年数



株主の皆様からのお声をご紹介します。

- 生活様式が変化している世の中です。招待券も嬉しいのですが割引券ももらえたら貢献できると思います。
- 五反田の建替を楽しみにしています
- 大変な時代となりましたが、収益確保をお願いします。
- 新型コロナの影響で、どの企業も影響を受ける中、安定した配当（非減配）や株主優待制度を維持する御社の姿勢は株主にとって心強く、長期保有に値すると考えています。

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。

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和3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	66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3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
取 締 役	本 庄 忍
社 外 取 締 役	稲 葉 弘 文
社 外 取 締 役	鳥 巢 元 太
社 外 取 締 役	鈴 村 暁 男
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

株式関連情報

STOCK INFORMATION

(令和3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

103,879,352 株

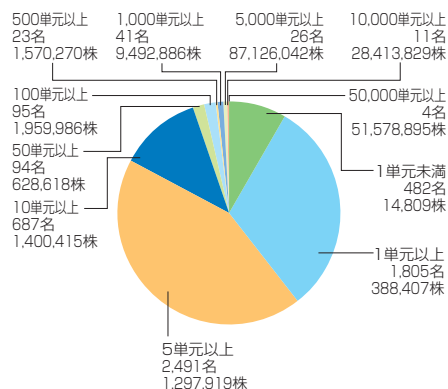
株主数

5,744 名

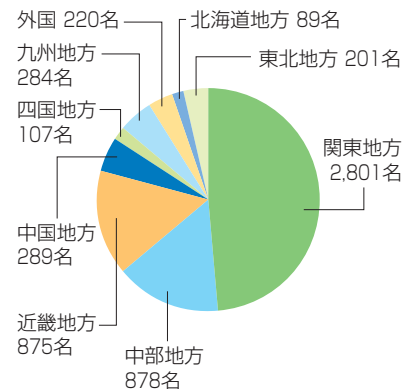
株主1人当たり平均持株数

18,085 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
株式会社テーオーシー	8,784
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
有限会社大谷興産TO	3,784
日本生命保険相互会社	2,912
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,473
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	2,287

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。

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
同 連 絡 先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
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		

（*）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		

株式会社 テーオーシー

〒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/>

