

第54期 期末報告書

平成31年4月1日～令和2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2年3月31日をもって第54期事業年度(平成31年4月1日から令和2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2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、米中貿易摩擦の長期化等による世界経済の減速傾向や、豪雨などの自然災害の影響に加え、新型コロナウイルスによる影響の深刻化により、国内経済が減速し、景気的大幅な下振れ懸念が強まってまいりました。

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結果、当期の連結売上高は18,379百万円（前期比0.0%減）となり、利益面におきましては、営業利益6,227百万円（前期比1.5%減）、経常利益6,491百万円（前期比0.3%増）となりました。一方、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、4,476百万円（前期比0.4%減）となりました。

次期（第55期）業績の見通し

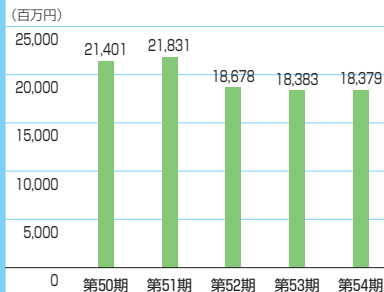
連 結

売 上 高	17,600百万円（前期比	4.2%減）
営 業 利 益	6,050百万円（前期比	2.9%減）
経 常 利 益	6,350百万円（前期比	2.2%減）
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	4,300百万円（前期比	3.9%減）

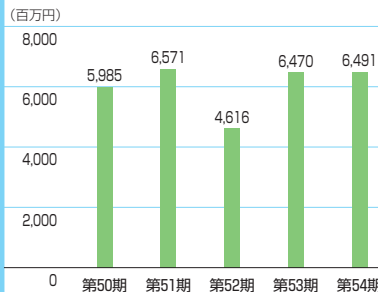
※新型コロナウイルスの感染拡大により連結業績予想の見積りが難しい状況にあります。4月から5月にかけて、不動産事業における商業施設の閉館及び催事施設のキャンセル、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業における施設の休業、さらに、リネンサプライ及びランドリー事業の受注減少も業績に影響を与えております。新型コロナウイルス感染症の終息時期は依然として不透明であります。連結業績予想は6月まで現状の状況が続くものと仮定し算出しております。

FINANCIAL HIGHLIGHTS

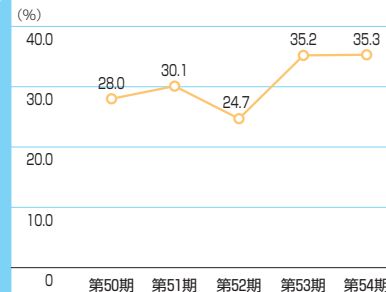
売上高



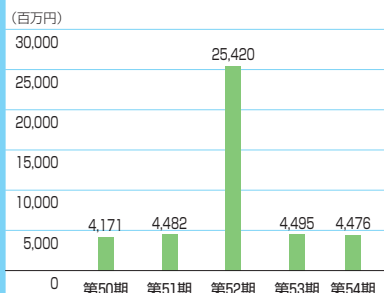
経常利益



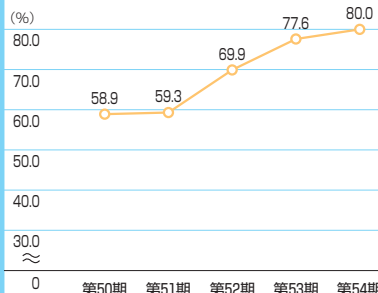
売上高経常利益率



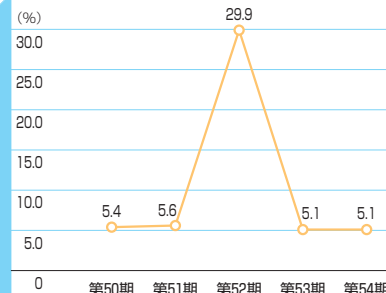
親会社株主に帰属する当期純利益



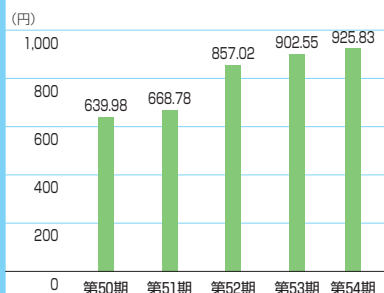
自己資本比率



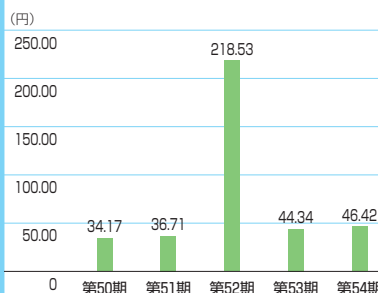
自己資本純利益率(ROE)



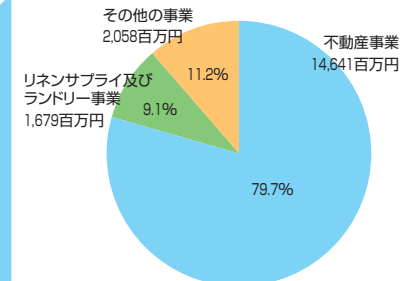
1株当たり純資産



1株当たり当期純利益



事業部門別売上高構成



※「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、底堅いオフィス需要を背景に、入居率、賃料水準ともに堅調に推移したものの、賃料の上昇は鈍化傾向が見られました。一方、商業ビルにおける事業環境は、新型コロナウイルスの影響によるインバウンド需要の急速な収縮や、外出自粛の動きによる来店客数の減少により、事業環境が悪化する傾向となりました。

このような状況下、不動産事業におきましては、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るとともに、所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図るべく、継続的なりニューアル、安全対策、環境対策等に注力してまいりました。

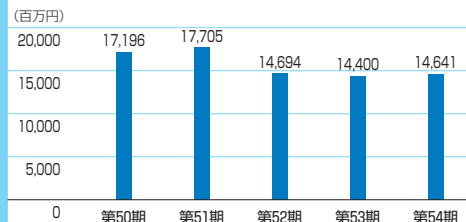
建物の賃貸等では、ビルの特性に応じたテナント獲得を進めた結果、増収増益となりました。なお、期末時点における入居率は98.5%（前期末98.4%）となりました。

展示場・会議室の賃貸に関しましては、年度後半に新型コロナウイルスによるイベント自粛等を要因として減収となりました。

駐車場の賃貸に関しましては、僅かながら増収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は14,641百万円（前期比1.7%増）となり、営業利益は6,102百万円（前期比1.6%増）となりました。

不動産事業の売上高



● TOCビル

会場利用各種団体、5千人余のオフィスワーカー、一般消費者、流通業界から、多目的ホール、オフィス・倉庫、卸・小売り等、幅広く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、温泉施設、スポーツクラブ等で構成される浅草ROXは、4館体制で営業しております。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

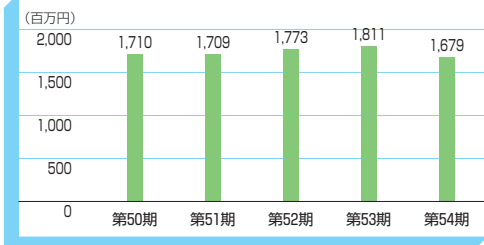
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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、新型コロナウイルス感染拡大の影響により大口顧客先であるホテルからの受注が減少したことにより、売上高は1,679百万円（前期比7.3%減）、営業利益は10百万円（前期比89.7%減）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

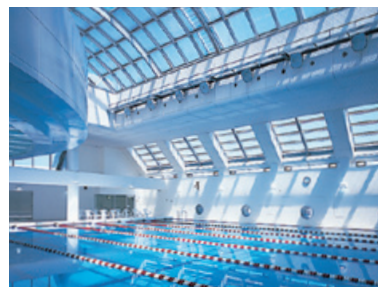
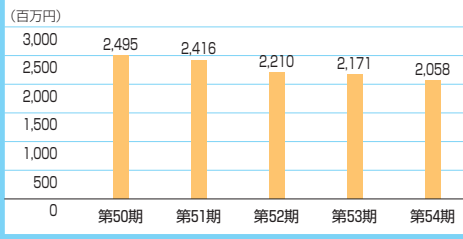


その他の事業

ビル管理関連サービス事業は、請負工事の受注増等により増収増益となりました。製菓事業は、主力製品の販売減により減収減益となりました。また、スポーツクラブ事業は、会員数の減少により、温浴施設事業は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受け、来場者数が減少したことにより、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2,058百万円（前期比5.2%減）、営業利益は101百万円（前期比50.5%減）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2年3月31日現在	前連結会計年度末 平成31年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	33,337	34,055
現金及び預金	32,453	32,897
受取手形及び営業未収入金	467	780
商品及び製品	17	13
仕掛品	23	24
原材料及び貯蔵品	160	146
その他の	216	198
貸倒引当金	△3	△6
II 固定資産	77,442	78,622
1.有形固定資産	55,651	55,274
建物及び構築物	25,696	26,737
機械装置及び運搬具	553	464
土地	28,922	27,822
建設仮勘定	355	135
その他の	123	113
2.無形固定資産	7,143	7,120
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他の	49	25
3.投資その他の資産	14,647	16,227
投資有価証券	13,665	15,283
保険積立金	638	634
繰延税金資産	13	13
その他の	329	295
資産合計	110,780	112,677

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 令和2年3月31日現在	前連結会計年度末 平成31年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	8,819	9,304
買掛金	27	29
短期借入金	1,499	3,124
1年内返済予定の長期借入金	651	1,730
未払金	927	1,102
未払消費税等	245	135
未払法人税等	3,021	1,109
前受金	947	952
賞与引当金	89	89
環境対策引当金	482	—
その他の	925	1,030
II 固定負債	12,565	15,139
長期借入金	1,769	1,797
長期預り保証金	8,871	8,708
役員退職慰労引当金	—	357
環境対策引当金	—	478
退職給付に係る負債	449	400
資産除去債務	165	165
繰延税金負債	964	3,230
その他の	345	0
負債合計	21,384	24,443
純資産の部		
I 株主資本	84,809	82,266
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326
利益剰余金	70,138	66,583
自己株式	△6,423	△5,411
II その他の包括利益累計額	3,818	5,208
その他有価証券評価差額金	3,818	5,208
III 非支配株主持分	767	759
純資産合計	89,395	88,234
負債及び純資産合計	110,780	112,677

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで	前連結会計年度 平成30年4月1日から 平成31年3月31日まで
売上高	18,379	18,383
売上原価	10,311	10,235
売上総利益	8,068	8,148
販売費及び一般管理費	1,840	1,824
営業利益	6,227	6,323
営業外収益	343	309
営業外費用	80	162
経常利益	6,491	6,470
特別利益	—	128
税金等調整前当期純利益	6,491	6,599
法人税、住民税及び事業税	3,660	1,610
法人税等調整額	△ 1,654	391
当期純利益	4,485	4,597
非支配株主に帰属する当期純利益	8	101
親会社株主に帰属する当期純利益	4,476	4,495

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 平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで	前連結会計年度 平成30年4月1日から 平成31年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,976	△ 3,165
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,723	△ 932
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,696	△ 9,273
現金及び現金同等物の増減額	△ 444	△ 13,372
現金及び現金同等物の期首残高	32,840	46,212
現金及び現金同等物の期末残高	32,396	32,840

連結株主資本等変動計算書

(平成31年4月1日から令和2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		
平成31年4月1日残高	11,768	9,326	66,583	△ 5,411	82,266	5,208	5,208	759	88,234
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 918		△ 918				△ 918
親会社株主に帰属する当期純利益			4,476		4,476				4,476
自己株式の取得				△ 1,030	△ 1,030				△ 1,030
自己株式の処分		△ 3		19	16				16
自己株式処分差損の振替		3	△ 3		—				—
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						△ 1,389	△ 1,389	8	△ 1,381
連結会計年度中の変動額合計	—	—	3,554	△ 1,011	2,542	△ 1,389	△ 1,389	8	1,161
令和2年3月31日残高	11,768	9,326	70,138	△ 6,423	84,809	3,818	3,818	767	89,395

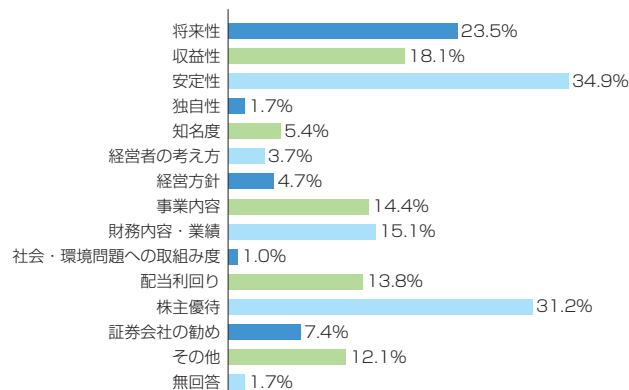
株主様アンケート結果のご報告

TOPICS

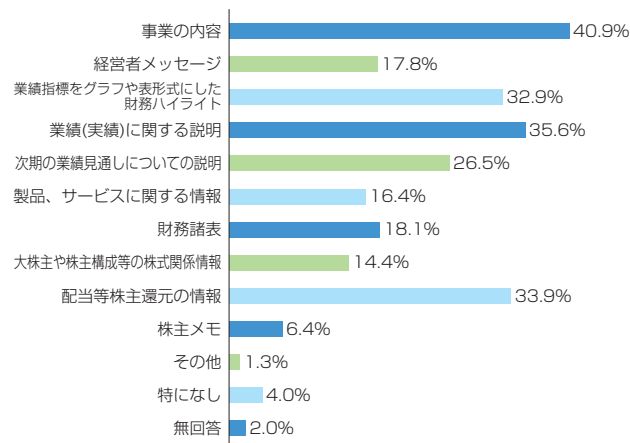
株主様アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

第54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。

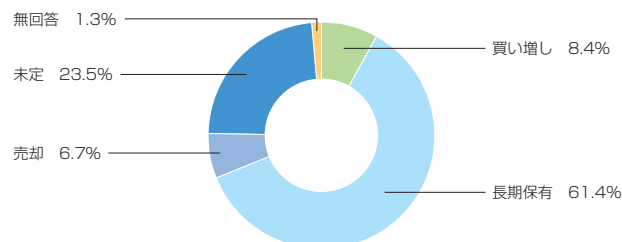
Q TOCの株式を購入した理由(複数回答可)



Q どの掲載内容を中心にご覧になったか(複数回答可)



Q TOCの株式に対する方針



株主の皆様からのお声をご紹介します。

- 業績を一番重要視しています。発展を期待しています。
- 不動産賃貸事業の充実！
- 安定配当で堅実。
- アンケートをとるという事は、株主にステークホルダーである事を強く認識させるという点で有意義な事だと思います。
- 事業拡大を期待しております。

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2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	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2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	飯 倉 穰

主な連結子会社

(令和2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

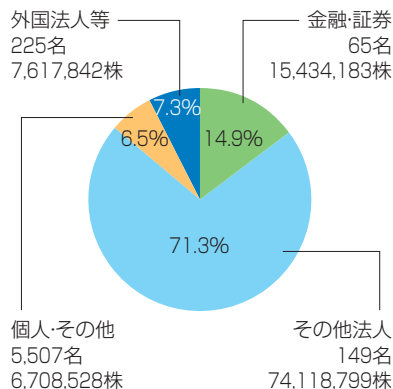
STOCK INFORMATION

(令和2年3月31日現在)

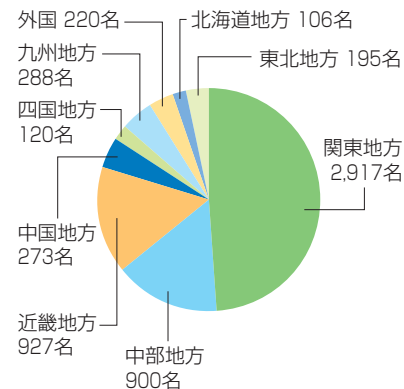
株式の状況

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	5,946 名
株主1人当たり平均持株数	17,470 株

所有者別株式分布状況



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	14,165
株式会社テーオーシー	8,150
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	4,234
日本生命保険相互会社	2,912
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	2,294
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,183

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
500株以上ご所有の株主の皆様へ贈呈させていただきます。
(優待内容 A、B、Cよりお選びいただけます。)

株主優待



A ビューティーサポートセット

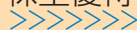


スペイン産オリーブオイルを贅沢に使った肌
にやさしいアロマバスオイル。お湯に入れる
と白く広がるオイルが全身を包み込みます。
お風呂上がりのお肌はしっとりすべすべ。ロー
ズ、ジャスミン、ラベンダーの香りをセットで。
〈内容量〉各200ml・10回分

コラーゲンは、人間の様々な組織を形
成するタンパク質の一種。そんなコラ
ーゲンを簡単にたっぷり補給できるのが
「ホシコラーゲン」。添加物も何も加えて
いない低分子のコラーゲンです。毎日
の食事に美肌の素をプラスしましょう。
〈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)

※なお、営業時間等を変更する可能性があります。



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
○ 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

（*）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
○ 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。	

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/>

