

第59期 中間報告書

令和6年4月1日～令和6年9月30日



CONTENTS

- 1 株主の皆様へ
当中間期の状況
- 2 財務ハイライト
- 3 事業部門別の状況
- 5 連結財務諸表
中間連結貸借対照表
中間連結損益計算書
中間連結キャッシュ・フロー計算書
- 7 株式関連情報
- 8 会社概要
- 9 株主優待のご案内
- 10 アンケートご協力のお願い
- 11 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6年9月30日をもって第59期上半期（令和6年4月1日から令和6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6年12月

代表取締役社長 **大谷卓男**

■ 当中間期の状況

全体的な概況

当中間連結会計期間（令和6年4月1日～令和6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、テレワークの定着に伴うオフィスの移転縮小などの影響はあるものの、入居率、賃料水準は共に小幅ながら上昇傾向にあります。

また、商業ビルにおきましては、物価上昇が続いているものの、インバウンド消費の好調さに支えられ、堅調に推移しました。

このような状況下、当中間連結会計期間における売上高は6,275百万円（前年同期比8.0%減）、営業利益は681百万円（前年同期比45.0%減）、経常利益は983百万円（前年同期比32.3%減）となりました。また、政策保有株式の縮減方針に基づき保有株式の一部を売却し、投資有価証券売却益869百万円を特別利益に計上したことにより、親会社株主に帰属する中間純利益は1,268百万円（前年同期比78.6%減）となりました。

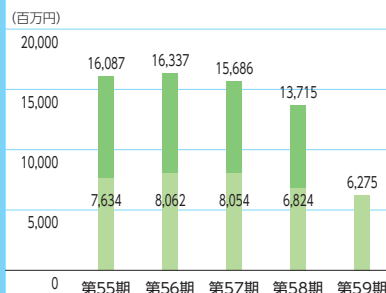
通期の見通し

連 結

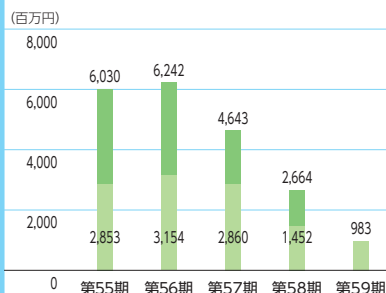
売 上 高	12,900百万円（前期比 5.9%減）
営 業 利 益	1,000百万円（前期比 56.2%減）
経 常 利 益	1,500百万円（前期比 43.7%減）
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	1,600百万円（前期比 68.8%減）

FINANCIAL HIGHLIGHTS

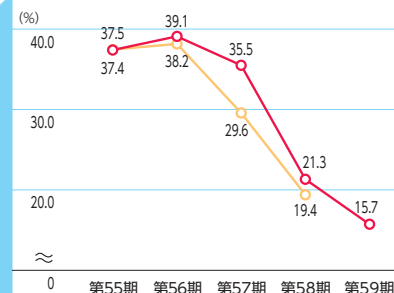
売上高



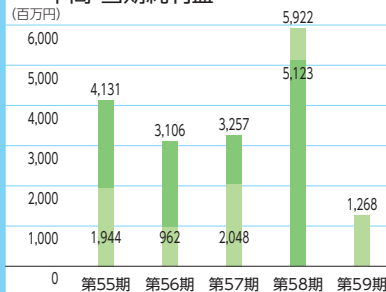
経常利益



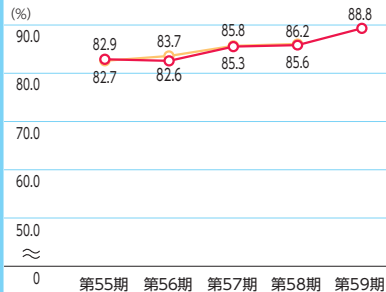
売上高経常利益率



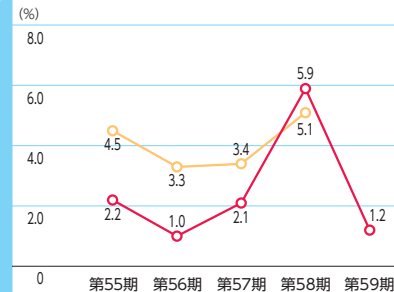
親会社株主に帰属する 中間・当期純利益



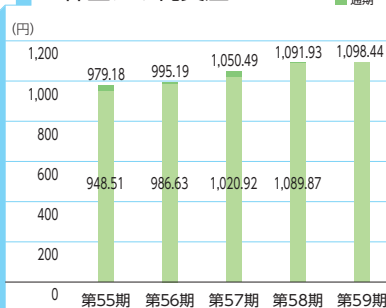
自己資本比率



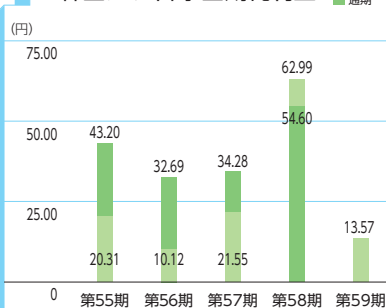
自己資本純利益率(ROE)



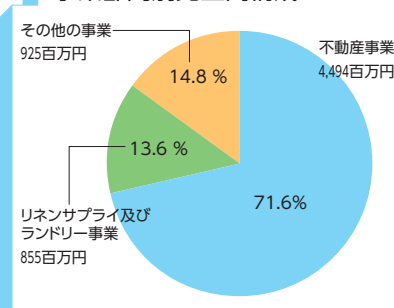
1株当たり純資産



1株当たり中間・当期純利益



事業部門別売上高構成



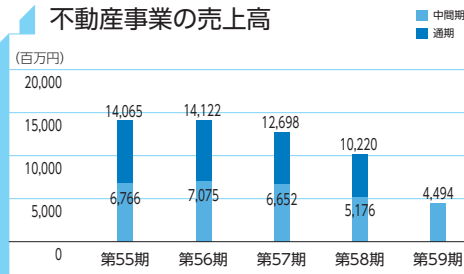
■ 事業部門別の状況

SEGMENT INFORMATION

不動産事業

不動産事業におきましては、TOCビル一時閉館（令和6年9月に営業再開）に伴うテナントの退去並びに催事場・駐車場の稼働率の低下により、当事業での売上高は4,494百万円（前年同期比13.2%減）となり、営業利益は701百万円（前年同期比44.3%減）となりました。

不動産事業の売上高



● TOCビル

TOCビルは、一時閉館を経てリニューアルの上、令和6年9月に営業を再開しました。流通機能を凝縮したビルの特性を活かし、大手物販店をはじめ様々な企業の誘致を推進し、数多くのお客様にご愛顧いただけるにぎわいの空間の創出に努めてまいります。



● 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

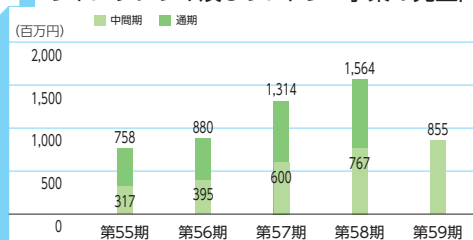
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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、コロナ禍前の水準には至っていないものの、主な顧客先であるホテル業界からの受注が増加したため、売上高は855百万円（前年同期比11.6%増）となりましたが、営業利益は6百万円（前年同期比18.1%減）となりました。

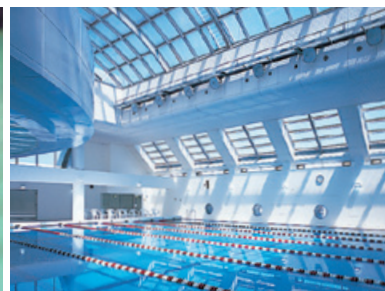
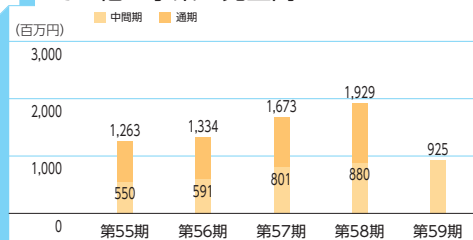
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



その他の事業

その他におきましては、ビル管理関連事業では、請負工事の受注増により増収となりました。また、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業では、若干の減収となりました。その他での売上高は925百万円（前年同期比5.1%増）となり、営業損失は30百万円（前年同期は41百万円の営業損失）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

中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当中間 連結会計期間末 令和6年9月30日現在	前中間 連結会計期間末 令和5年9月30日現在	前連結 会計年度末 令和6年3月31日現在
資産の部			
I 流動資産	38,112	40,241	40,380
現金及び預金	36,982	39,119	39,328
受取手形及び営業未収入金	633	715	558
商品及び製品	17	20	18
仕掛品	31	30	18
原材料及び貯蔵品	267	221	229
その他	186	142	231
貸倒引当金	△5	△8	△4
II 固定資産	77,144	78,951	78,165
1.有形固定資産	52,943	55,886	53,092
建物及び構築物	19,586	22,533	20,002
機械装置及び運搬具	305	300	334
土地	30,037	30,040	29,962
建設仮勘定	2,962	2,961	2,750
その他	50	51	42
2.無形固定資産	7,105	7,114	7,109
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	17	17	17
その他	11	20	15
3.投資その他の資産	17,095	15,949	17,963
投資有価証券	16,302	15,059	17,153
保険積立金	530	500	528
繰延税金資産	6	6	7
その他	255	383	274
資産合計	115,256	119,192	118,546

(単位：百万円)

	当中間 連結会計期間末 令和6年9月30日現在	前中間 連結会計期間末 令和5年9月30日現在	前連結 会計年度末 令和6年3月31日現在
負債の部			
I 流動負債	3,761	6,489	7,269
買掛金	42	24	46
短期借入金	682	792	718
1年内返済予定の長期借入金	678	353	681
未払金	477	486	703
未払消費税等	76	83	57
未払法人税等	453	2,911	2,928
前受金	585	633	494
賞与引当金	95	89	84
その他	669	1,112	1,554
II 固定負債	8,588	10,078	8,460
長期借入金	—	678	133
長期預り保証金	5,372	6,009	5,082
退職給付に係る負債	457	448	439
資産除去債務	693	693	693
繰延税金負債	1,814	1,998	1,861
その他	250	250	250
負債合計	12,349	16,567	15,729
純資産の部			
I 株主資本	95,689	96,448	95,181
資本金	11,768	11,768	11,768
資本剰余金	9,328	9,326	9,326
利益剰余金	75,035	75,501	74,234
自己株式	△441	△147	△147
II その他の包括利益累計額	6,631	5,595	7,054
その他有価証券評価差額金	6,631	5,595	7,054
III 非支配株主持分	586	581	580
純資産合計	102,907	102,625	102,816
負債及び純資産合計	115,256	119,192	118,546

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

	当中間 連結会計期間 令和6年4月1日から 令和6年9月30日まで	前中間 連結会計期間 令和5年4月1日から 令和5年9月30日まで	前連結 会計年度 令和5年4月1日から 令和6年3月31日まで
売上高	6,275	6,824	13,715
売上原価	4,661	4,654	9,657
売上総利益	1,614	2,170	4,057
販売費及び一般管理費	932	931	1,772
営業利益	681	1,239	2,285
営業外収益	310	241	417
営業外費用	9	28	38
経常利益	983	1,452	2,664
特別利益	869	7,140	7,206
特別損失	—	—	2,421
税金等調整前中間(当期)純利益	1,852	8,592	7,449
法人税、住民税及び事業税	436	2,787	3,209
法人税等調整額	140	△130	△895
中間(当期)純利益	1,275	5,935	5,135
非支配株主に帰属する中間(当期)純利益	6	12	11
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益	1,268	5,922	5,123

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当中間 連結会計期間 令和6年4月1日から 令和6年9月30日まで	前中間 連結会計期間 令和5年4月1日から 令和5年9月30日まで	前連結 会計年度 令和5年4月1日から 令和6年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,021	1,530	2,807
投資活動によるキャッシュ・フロー	622	7,538	7,229
財務活動によるキャッシュ・フロー	△946	△1,602	△2,361
現金及び現金同等物の増減額	△2,346	7,466	7,675
現金及び現金同等物の期首残高	39,270	31,595	31,595
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	36,924	39,062	39,270

株式関連情報

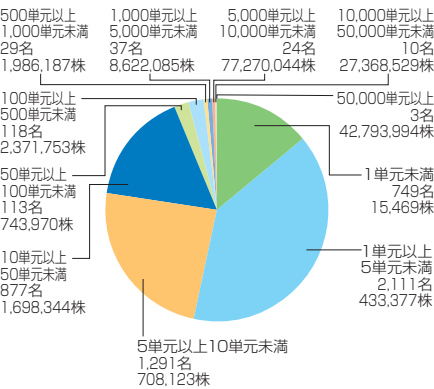
STOCK INFORMATION

(令和6年9月30日現在)

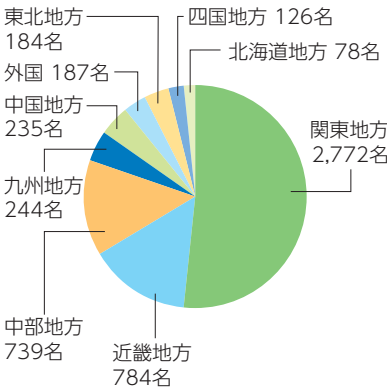
株式の状況

発行可能株式総数	547,517,000 株
発行済株式総数	93,849,352 株
株主数	5,349 名
株主1人当たり平均持株数	17,545 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）	4,222
有限会社大谷興産TO	3,059
日本生命保険相互会社	2,812
株式会社みずほ銀行	2,130
大谷 和彦	1,644

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和6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148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6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	柳 沢 和 彦
社 外 取 締 役	稲 葉 弘 文
社 外 取 締 役	鳥 巢 元 太
社 外 取 締 役	小 森 谷 友 絵
常 勤 監 査 役	山 岡 英 夫
社 外 監 査 役	酒 巻 弘
社 外 監 査 役	峯 岸 芳 幸

主な連結子会社 (令和6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
（大浴場終了翌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。（2025年3月発送予定）

（誠に勝手ながら締め切りを2025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（大浴場終了翌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。	

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/>

