

第59期 期末報告書

令和6年4月1日～令和7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7年3月31日をもって第59期事業年度(令和6年4月1日から令和7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7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

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費の回復やインバウンド需要の増加に支えられ、回復基調を維持し、円安や人手不足、海外経済の減速が逆風となったものの、年間の実質GDP成長率はプラス成長となりました。

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。主にTOCビルの一時閉館（令和6年9月より順次営業再開）に伴うテナントの退去の影響により、当連結会計年度の連結売上高は13,152百万円（前連結会計年度比4.1%減）となり、利益面におきましては、営業利益1,418百万円（前連結会計年度比37.9%減）、経常利益1,918百万円（前連結会計年度比28.0%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などにより、親会社株主に帰属する当期純利益は、1,787百万円（前連結会計年度比65.1%減）となりました。

次期(第60期)業績の見通し

連 結

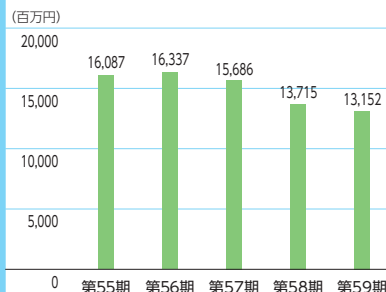
売 上 高	15,000百万円（前期比 14.1%増）
営 業 利 益	1,950百万円（前期比 37.5%増）
経 常 利 益	2,500百万円（前期比 30.3%増）
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	1,800百万円（前期比 0.7%増）

財務ハイライト

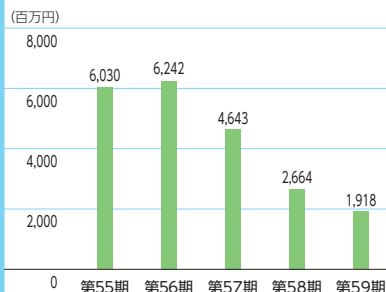


FINANCIAL HIGHLIGHTS

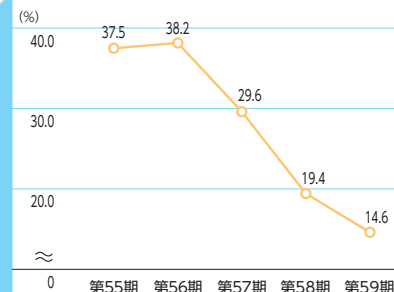
売上高



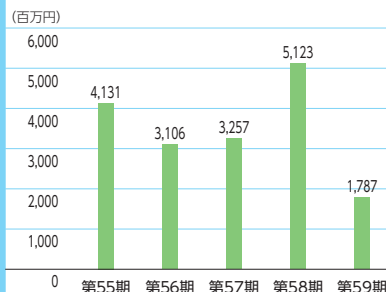
経常利益



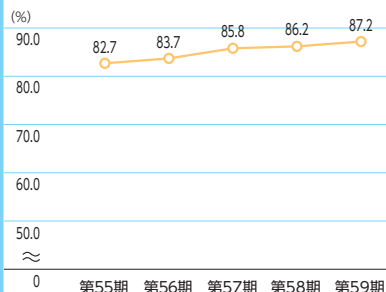
売上高経常利益率



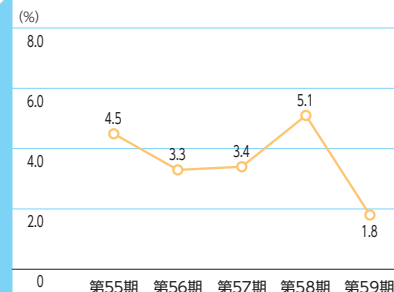
親会社株主に帰属する当期純利益



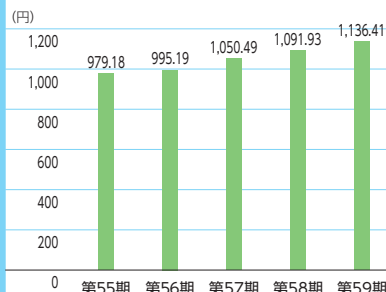
自己資本比率



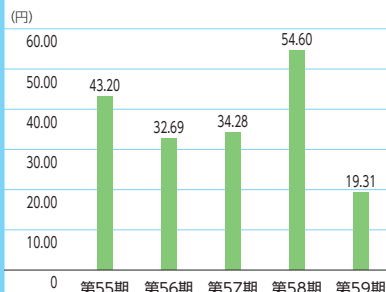
自己資本純利益率 (ROE)



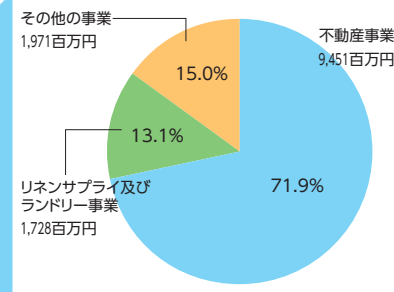
1株当たり純資産



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、オフィス供給が落ち着き、都心5区を中心に空室率、賃料水準とも回復基調のまま推移しました。

また、商業施設における事業環境は、円安効果などにより、訪日外国人の購買が活発化し、インバウンド需要と高額商品の好調な販売等は見られたものの、売上の減少や店舗の閉店も見られ、業績に地域差が生じました。

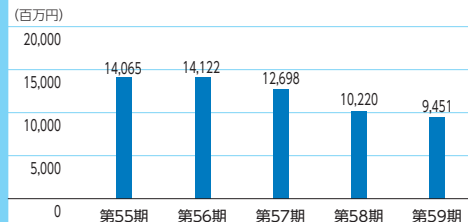
このような状況下、不動産事業におきましては安全対策、環境対策等に注力し、運営・管理面において差別化されたサービスと低コストとの両立を推進し進め、所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図ってまいりました。

建物の賃貸等では、引き続きビルの特性に応じたテナント獲得を進め、営業を再開したTOCビルははじめ、既存ビルの入居率・賃料の改善はあったものの、TOCビルの一時閉館によるテナントの退去の影響により、減収となりました。なお、期末時点における入居率は68.2%（前期末64.9%）となりました。（なお、通常稼働の建物の入居率は95.0%でした。）

展示場・会議室の賃貸ならびに駐車場の賃貸は、TOCビルの営業再開により、業績が回復してきておりますが、TOCビルの一時閉館の影響により、いずれも減収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は9,451百万円（前連結会計年度比7.5%減）となり、営業利益は1,373百万円（前連結会計年度比40.4%減）となりました。

不動産事業の売上高



● TOCビル

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、小売り、卸、メーカー等様々な企業の誘致を推進し、数多くのお客様、取引先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。



● 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、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。



● 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。



● TOC有明

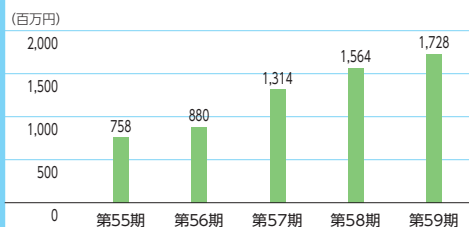
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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1,728百万円（前連結会計年度比10.5%増）となり、営業利益は16百万円（前連結会計年度は2百万円の営業損失）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

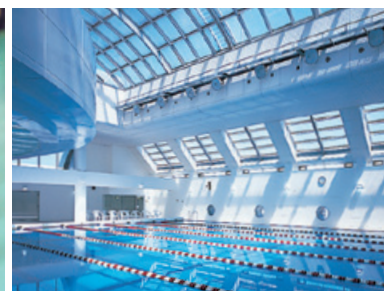
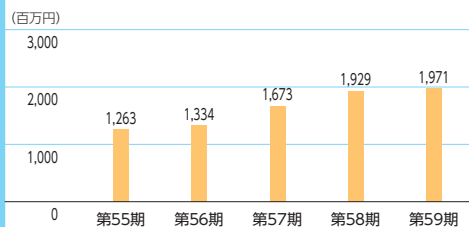


その他の事業

ビル管理関連サービス事業は、請負工事の受注増により増収となりました。スポーツクラブ事業では、会員数の増加等により若干の増収となりました。また、温浴施設事業は、若干の減収となりました。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,971百万円（前連結会計年度比2.2%増）、営業利益は20百万円（前連結会計年度は32百万円の営業損失）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7年3月31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	30,633	40,380
現金及び預金	29,487	39,328
受取手形及び営業未収入金	550	558
有価証券	59	—
商品及び製品	12	18
仕掛品	19	18
原材料及び貯蔵品	222	229
その他	284	231
貸倒引当金	△1	△4
II 固定資産	84,262	78,165
1.有形固定資産	53,529	53,092
建物及び構築物	19,658	20,002
機械装置及び運搬具	303	334
土地	30,037	29,962
建設仮勘定	3,471	2,750
その他	58	42
2.無形固定資産	7,102	7,109
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他	8	15
3.投資その他の資産	23,630	17,963
投資有価証券	23,027	17,153
保険積立金	365	528
繰延税金資産	5	7
その他	232	274
資産合計	114,896	118,546

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 令和7年3月31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	4,135	7,269
買掛金	31	46
短期借入金	589	718
1年内返済予定の長期借入金	273	681
未払金	1,482	703
未払消費税等	74	57
未払法人税等	249	2,928
前受金	619	494
賞与引当金	87	84
その他	727	1,554
II 固定負債	9,935	8,460
長期借入金	260	133
長期預り保証金	5,934	5,082
退職給付に係る負債	463	439
資産除去債務	693	693
繰延税金負債	2,441	1,861
その他	144	250
負債合計	14,071	15,729
純資産の部		
I 株主資本	92,430	95,181
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,328	9,326
利益剰余金	75,087	74,234
自己株式	△3,753	△147
II その他の包括利益累計額	7,799	7,054
その他有価証券評価差額金	7,802	7,054
繰延ヘッジ損益	△2	—
III 非支配株主持分	594	580
純資産合計	100,824	102,816
負債及び純資産合計	114,896	118,546

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 令和6年4月1日から 令和7年3月31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	13,152	13,715
売上原価	9,985	9,657
売上総利益	3,166	4,057
販売費及び一般管理費	1,748	1,772
営業利益	1,418	2,285
営業外収益	528	417
営業外費用	28	38
経常利益	1,918	2,664
特別利益	869	7,206
特別損失	5	2,421
税金等調整前当期純利益	2,781	7,449
法人税、住民税及び事業税	681	3,209
法人税等調整額	298	△895
当期純利益	1,801	5,135
非支配株主に帰属する当期純利益	14	11
親会社株主に帰属する当期純利益	1,787	5,123

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6年4月1日から 令和7年3月31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	442	2,807
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,322	7,229
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,961	△2,361
現金及び現金同等物の増減額	△9,841	7,675
現金及び現金同等物の期首残高	39,270	31,595
現金及び現金同等物の期末残高	29,429	39,270

連結株主資本等変動計算書

(令和6年4月1日から令和7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	その他の 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	その他の 包括利益 累計額合計		
令和6年4月1日残高	11,768	9,326	74,234	△147	95,181	7,054	—	7,054	580	102,816
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△933		△933					△933
親会社株主に帰属する当期純利益			1,787		1,787					1,787
自己株式の取得				△3,621	△3,621					△3,621
自己株式の処分		1		14	16					16
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						747	△2	744	14	759
連結会計年度中の変動額合計	—	1	853	△3,606	△2,751	747	△2	744	14	△1,991
令和7年3月31日残高	11,768	9,328	75,087	△3,753	92,430	7,802	△2	7,799	594	100,824

トピックス

TOPICS

TOCビルの営業再開と耐震工事・リニューアルの状況について

当社は、一旦閉館していたTOCビルの営業を令和6年9月より順次再開しており、現在、テナントの獲得及び催事にかかる顧客の誘致を優先課題として取り組んでおります。

また同時に並行して耐震改修促進法に基づく耐震診断結果にかかるTOCビルの安全性評価をⅡからⅢに引き上げるため耐震補強工事を実施しており、進捗は下記の通りです。併せてTOCビルの付加価値を高めるためリニューアル工事を実施しております。

今後も、利便性の高い、人、モノ、コトが集うTOCビルを目指し、テナント様やご来館されるお客様にとって魅力ある空間づくりを進めてまいります。

ご参考

TOCビル（本館）耐震補強工事進捗率

	進捗率
令和7年4月末日（実績）	48%
令和8年3月末日（予定）	75%
令和8年12月末日（予定）	100%

- ・目標通りの施工完了は、工事実施業者の資材及び人材確保等が条件となります。

令和6年9月より徳の市を再開



SRF工法及び鉄筋コンクリート造壁工法による耐震補強工事



SRF工法はベルト状に織成したポリエチレンテレフタレート繊維をコンクリート部材の外周面に定着させて補強する耐震補強工法です。本工事ではSRF工法を主体に鉄筋コンクリート造壁を増設し耐震性能を向上させています。

なお、SRF工法は（一財）日本建築防災協会の技術評価、及び（一財）土木研究センターの建設技術審査証明を取得している耐震補強工法です。

リニューアル工事実施状況

来館されるお客様により快適にご利用いただけるよう、エントランス照明、トイレ等のリニューアルを実施しております。

また、空調設備、排気ダクト、エレベーター等の設備についても更新を順次進めてまいります。



エントランス



エントランス



1階中央トイレ

株式関連情報

STOCK INFORMATION

(令和7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

93,849,352 株

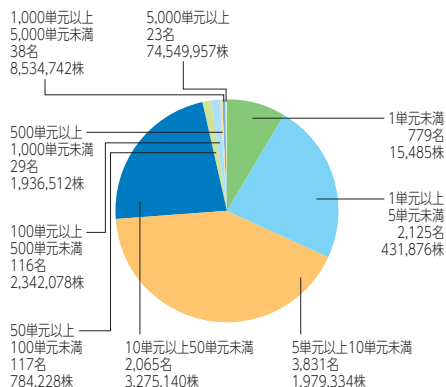
株主数

9,123 名

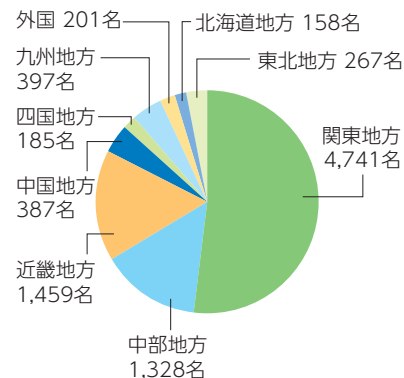
株主1人当たり平均持株数

10,287 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	持株比率
株式会社ニュー・オータニ	21,251 千株	24.09 %
有限会社大谷興産	14,615	16.57
株式会社オオタニ・ファンド	6,927	7.85
新菱冷熱工業株式会社	4,466	5.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,124	3.54
有限会社大谷興産TO	3,059	3.46
日本生命保険相互会社	2,812	3.18
株式会社みずほ銀行	2,130	2.41
大谷和彦	1,641	1.86
東映株式会社	1,520	1.72

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和7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145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7年6月現在)

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
常 務 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7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通り進呈させていただきます。

- ① [500株以上999株以下] AB：ノーマル、C：4枚から1点
- ② [1,000株以上1,499株以下] AB：S、C：8枚から1点
- ③ [1,500株以上] ①、②から各1点お選びいただけます。
- ④ [2,000株以上かつ3年以上継続保有] ③にC：3枚を追加いたします。

※「3年以上継続保有」とは、当社株式を継続保有（9月30日及び3月31日現在の当社株主名簿に同一株主番号で、6回以上連続で記載または記録）されることを指します。

株主優待 A

ビューティー サポート セット（ノーマル・S）

アロマの香りと植物成分の優れた調和が、心とお肌を癒してくれます。

ティファロ・オリブアロマバスオイル ノーマル



スペイン産オリ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。ジャスミン、ラベンダー、ローズの香りをセットで。〈内容量〉各200mL・10回分
ジャスミン、ラベンダー、ローズを各1本

ティファロ・オリブアロマバスオイル S

ご好評いただいているバスオイルを、ハイクオリティな製品に仕上げました。現在開発を進めておりますので、Sセットをお選びいただいた場合の発送は、年明けを予定しております。ご了承くださいませよう。お願い申し上げます。



(イメージ)

人気のコラーゲンを簡単に たっぷり補給します。

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

共通 ホシコラーゲン



星製薬株式会社
https://www.hoshi-ph.com/

株主優待 B

クマザサ シリーズ セット（ノーマル・S）

精選濃縮して得られた隈笹エキスを活かし、体を内と外から助けます。

ホシ隈笹エキス ノーマル 1点・S 2点



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術で抽出した多糖体エキスです。発売以来、長年にわたりご好評いただいています。〈内容量〉22g

共通 ホシ隈笹エキス顆粒

ホシ隈笹エキスの成分をそのままに、顆粒・分包化いたしました。携帯用におすすみいたします。〈内容量〉1.7g×30包



共通 ティファロ・ビュアモイストジェル



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、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るおいが持続します。〈内容量〉50g

星製薬株式会社
TEL:0120-17-9033

株主優待 C

「浅草ROXまつり湯」ご招待券 4枚 / 8枚 11種類のお風呂をはじめ充実の施設で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・東武伊勢崎線「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	日曜日
AM10:30～翌AM9:00 (大浴場終了 AM8:00)	AM10:30～PM11:00 (大浴場終了 PM10:30)

※今後の情勢により、営業時間の変更などを行う場合がございます。恐れ入りますが、浅草ROXまつり湯ホームページ（<https://www.matsuri-yu.com>）にて最新状況のご確認をお願いいたします。

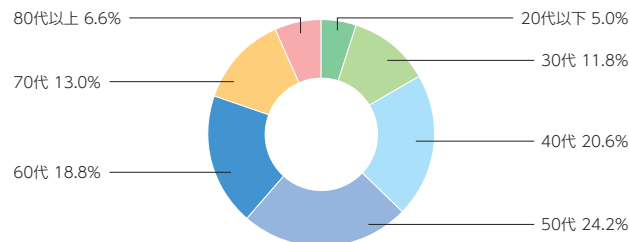


浅草 ROX まつり湯
TEL:03-3845-7526
東京都台東区浅草1-25-15 ROX 7F (受付)

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。

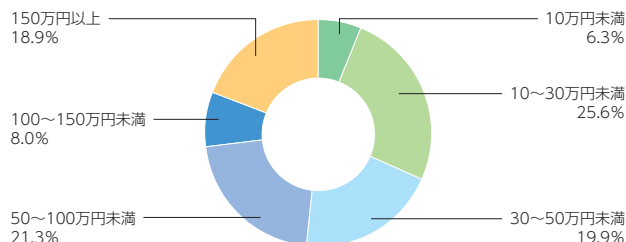
第59期中間報告書にて実施いたしました株主様アンケート結果の一部をご報告申し上げます。

Q 世代



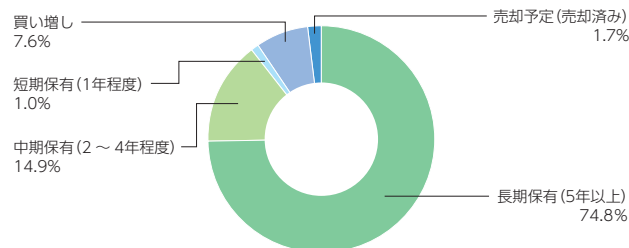
Q

株主優待の取得を主目的として株式投資をする場合、投資金額の上限の目安をお聞かせください。(1つだけ)



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。

- 業績が上がって、配当が増えることを期待します。
- まつり湯の優待が気に入っています。今後も長期保有します。
- 長中期で投資を考えている。決算発表とは別に中計など長期的な目標も知りたいので、もっとIR活動を充実して欲しい。
- 資産を効率よく活用し株価を上昇させてより魅力のある会社になってほしい。
- TOCビルの今後のことが気になります。
- TOCビル建て替えについてはより良い計画を期待しています。
- 休日にまつり湯に行くのが楽しみです。夫との共通の趣味なので、これからもずっと通いつづけたいと思います。

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

毛



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/>

