



令和6年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

令和6年5月14日

上場会社名 株式会社 テーオーシー
コード番号 8841 URL <http://www.toc.co.jp/toc/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大谷卓男
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役事務管理部門担当 (氏名) 石田雅彦
定時株主総会開催予定日 令和6年6月27日 配当支払開始予定日 令和6年6月28日
有価証券報告書提出予定日 令和6年6月27日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東

TEL 03-3494-2111

(百万円未満切捨て)

1. 令和6年3月期の連結業績(令和5年4月1日～令和6年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
6年3月期	13,715	12.6	2,285	46.4	2,664	42.6	5,123	57.3
5年3月期	15,686	4.0	4,266	25.7	4,643	25.6	3,257	4.9

(注) 包括利益 6年3月期 4,284百万円 (30.8%) 5年3月期 6,193百万円 (160.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
6年3月期	54.60		5.1	2.3	16.7
5年3月期	34.28		3.4	4.1	27.2

(参考) 持分法投資損益 6年3月期 17百万円 5年3月期 24百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
6年3月期	118,546	102,816	86.2	1,091.93
5年3月期	116,334	100,406	85.8	1,050.49

(参考) 自己資本 6年3月期 102,236百万円 5年3月期 99,838百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
6年3月期	2,807	7,229	2,361	39,270
5年3月期	921	1,509	1,286	31,595

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
5年3月期		5.00		5.00	10.00	950	29.2	1.0
6年3月期		5.00		5.00	10.00	936	18.3	0.9
7年3月期(予想)		5.00		5.00	10.00		78.0	

3. 令和7年3月期の連結業績予想(令和6年4月1日～令和7年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	6,000	12.1	200	83.9	400	72.5	200	96.6	2.14
通期	12,800	6.7	1,500	34.4	1,900	28.7	1,200	76.6	12.82

(注) TOCビル(TOCフロントビルも対象に含まれます。)の建替え延期の影響等について、一定の前提を置き算出しております。前提条件等の詳細は、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	6年3月期	93,849,352 株	5年3月期	95,279,352 株
期末自己株式数	6年3月期	220,070 株	5年3月期	239,781 株
期中平均株式数	6年3月期	93,842,763 株	5年3月期	95,033,072 株

(参考)個別業績の概要

令和6年3月期の個別業績(令和5年4月1日～令和6年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
6年3月期	8,577	23.5	1,643	59.3	1,990	54.3	4,656	49.2
5年3月期	11,213	12.2	4,036	30.3	4,359	28.1	3,120	2.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
6年3月期	49.62	
5年3月期	32.84	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
6年3月期	109,316	95,861	87.7	1,023.85
5年3月期	107,501	93,980	87.4	988.86

(参考) 自己資本 6年3月期 95,861百万円 5年3月期 93,980百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
5. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	18
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
6. その他	26

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、円安を背景とする海外収益の拡大、大企業を中心とする価格転嫁の動き、インバウンド需要の大幅な拡大などにより、堅調のうちに推移しました。

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ビル閉館による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13,715百万円(前連結会計年度比12.6%減)となり、利益面におきましては、営業利益2,285百万円(前連結会計年度比46.4%減)、経常利益2,664百万円(前連結会計年度比42.6%減)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、TOCビルの減損損失はあったものの、投資有価証券売却益の計上により、5,123百万円(前連結会計年度比57.3%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

・不動産事業

オフィスビルにおける事業環境は、テレワークなど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、賃料水準は下げ止まり、東京都中心部より徐々に改善する傾向となりました。

また、商業施設における事業環境は、インバウンド需要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、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、TOC有明など既存ビルの入居率・賃料の改善はあったものの、TOCビル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64.9%(前期末70.9%)となりました。

展示場・会議室の賃貸は、TOCビル閉館により、また駐車場の賃貸に関しましては、TOCビルのテナント減少による定期駐車台数の減少などにより、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10,220百万円(前連結会計年度比19.5%減)となり、営業利益は2,302百万円(前連結会計年度比48.4%減)となりました。

・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、主な顧客先であるホテル業界の業績回復により、売上高は1,564百万円(前連結会計年度比19.0%増)となりましたが、修繕費等の計上もあり、営業損失は2百万円(前連結会計年度は87百万円の営業損失)となりました。

・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。製菓事業は、主力製品である限笹エキスの売上増により増収となりました。また、スポーツクラブ事業ならびに温浴施設事業は、飲食部門の業績回復の遅れ等によりコロナ渦前の業績には至ってはいないものの、継続的に業績が回復し、増収となりました。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,929百万円(前連結会計年度比15.3%増)、営業損失は32百万円(前連結会計年度は130百万円の営業損失)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、次のとおりであります。

資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,211百万円増加し118,546百万円となりました。主な増加は、現金及び預金が7,675百万円、主な減少は、有形固定資産が3,041百万円、投資有価証券が2,355百万円であります。

負債合計は、前連結会計年度末に比べ197百万円減少し15,729百万円となりました。主な増加は、未払法人税等が2,245百万円であり、主な減少は、長期預り保証金が982百万円、繰延税金負債が1,283百万円であります。

純資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,409百万円増加し102,816百万円となりました。主な増加は、親会社株主に帰属する当期純利益5,123百万円であり、主な減少は、剰余金の配当943百万円、自己株式の取得946百万円、その他有価証券評価差額金850百万円であります。

自己資本比率は、前連結会計年度末の85.8%から当連結会計年度末は86.2%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は、前連結会計年度末に比べ7,675百万円増加し39,270百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により増加した資金は2,807百万円(前連結会計年度比204.8%増)となりました。

主な内訳は、増加要因として税金等調整前当期純利益7,449百万円、減価償却費1,577百万円、減損損失2,421百万円であり、減少要因として投資有価証券売却損益7,140百万円、法人税等の支払額1,046百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により増加した資金は7,229百万円(前連結会計年度は1,509百万円の資金の支出)となりました。

主な内訳は、増加要因として投資有価証券の売却による収入8,265百万円、減少要因として有形固定資産の取得による支出1,243百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により支出した資金は2,361百万円(前連結会計年度比83.5%増)となりました。

主な内訳は、増加要因として長期借入れによる収入170百万円であり、減少要因として自己株式の取得による支出946百万円、配当金の支払額938百万円、長期借入金返済による支出554百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	令和2年3月期	令和3年3月期	令和4年3月期	令和5年3月期	令和6年3月期
自己資本比率	80.0%	82.7%	83.7%	85.8%	86.2%
時価ベースの自己資本比率	50.7%	66.6%	56.0%	51.9%	57.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.6年	0.8年	0.5年	2.2年	0.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	164.0	130.6	259.7	57.9	210.8

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としていません。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、わが国経済は、政府が目指す「物価と賃上げの好循環」の流れに沿って、景気の回復が期待されるものの、中東地域・ウクライナなどの地政学的リスクの高まりや、人手不足の深刻化などリスク要因もあり、予断を許さない状況が続くものと思われま

す。当社グループの主力事業であります不動産事業の見通しにつきましては、オフィスビルにおける事業環境では、入居率、賃料水準ともに徐々に改善傾向にあり、商業施設における事業環境では、インバウンド需要等の要因により堅調な推移が見込まれるものの、ランニングコストの高騰、金利の上昇等の影響により先行き不透明な状況が続くとみられます。

このような状況下、当社グループは、中長期的に安定的かつ持続的な成長を果たすため、収益性を向上させる施策を積極的に実施し、経営基盤の強化を図ってまいります。所有する個々のビルにおきましては、更なる運営の効率化、より木目細かなリニューアルの実施等により、ビル個々の付加価値を高める経営施策を引き続き推進してまいります。

なお、TOCビルは令和6年3月末に閉館しましたが、令和6年4月9日付で公表した「新TOCビル計画の変更等に関するお知らせ」の通り、メンテナンス・リニューアルを上半期から下半期にかけて順次実施しつつ、令和6年9月頃に営業を再開する予定で、下半期以降業績に段階的に寄与していく見込みです。

これらの前提を踏まえ、次期の業績の見通しにつきましては、売上高12,800百万円（前連結会計年度比6.7%減）、営業利益1,500百万円（前連結会計年度比34.4%減）、経常利益1,900百万円（前連結会計年度比28.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,200百万円（前連結会計年度比76.6%減）を見込んでおります。

(5) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益分配につきましては、業績の推移を見据え、将来の事業の発展と経営基盤の強化のための内部留保に意を用いつつ、経営成績や配当性向等を総合的に勘案し、安定的かつ継続的な配当を維持することを基本方針としております。

当期末の配当金は、上記基本方針を踏まえ、収益状況及び今後の事業展開等を勘案した結果、1株につき5円を予定しております。これにより、中間配当金（1株につき5円）を加えました年間配当金は1株につき10円となります。

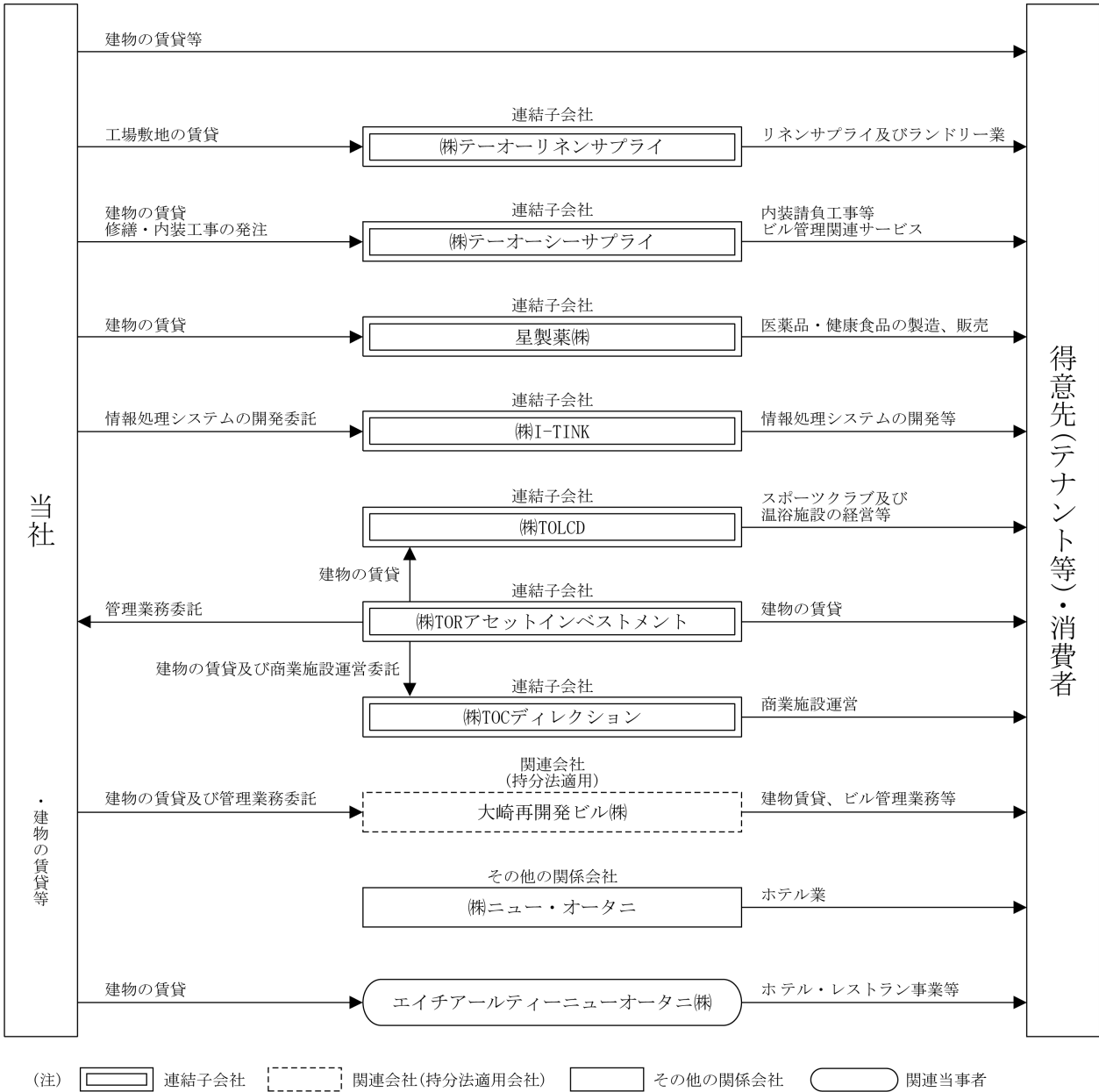
次期の配当は、中間、期末ともに1株につき5円の計10円を予定しております。

また、株主還元施策につきましては、配当金における安定的な利益還元を中心としておりますが、株主価値を高めるため、今後もマーケットその他の条件を勘案して、自己株式の取得も検討してまいります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、提出会社(以下「当社」という)と子会社8社、関連会社1社及びその他の関係会社1社で構成されております。当社が営む基幹の事業である不動産事業に関連、付随し、更に有効利用を行うための事業活動を展開しております。

・事業の系統図



・ 関連会社の状況

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有(被所有)割合		関係内容	摘要
				所有割合 (%)	被所有割合 (%)		
(連結子会社) ㈱テーオーリネン サプライ	東京都品川区	96	リネンサプライ 及びランドリー 事業	55.0	—	当社所有の土地(工場敷地)を 賃借 役員の兼任 4名	
㈱テーオーシーサプライ	東京都品川区	50	その他 (ビル管理関連サ ービス事業)	100.0	—	当社所有の建物を賃借、当社 所有建物等の内装工事請負等 役員の兼任 4名	
星製薬㈱	東京都品川区	75	その他 (製薬事業)	100.0	—	当社所有の建物を賃借 役員の兼任 3名	
㈱I-TINK	東京都品川区	9	その他 (情報処理関連事 業)	96.7	—	情報処理システムの開発委託 役員の兼任 2名	
㈱TORアセット インベストメント	東京都台東区	90	不動産事業	98.9	—	不動産管理業務を受託 借入金に対する債務保証 役員の兼任 3名	
㈱TOCディレクション	東京都品川区	92	不動産事業	98.9	—	役員の兼任 4名	
㈱TOLCD	東京都品川区	100	その他 (スポーツクラブ 事業及び温浴施 設事業等)	98.9 (98.9)	—	役員の兼任 3名 借入金に対する債務保証	
(持分法適用関連会社) 大崎再開発ビル㈱	東京都品川区	200	不動産事業	36.2	—	当社所有建物の一部における 管理業務及び当社所有建物の 一部を転貸する事業 役員の兼任 1名	
(その他の関係会社) ㈱ニュー・オータニ	東京都千代田区	3,462	ホテル業	8.4	22.7	役員の兼任 3名	(注) 4

- (注) 1 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報の名称を記載しております。
2 「議決権の所有(被所有)割合」欄の(内書)は間接所有であります。
3 上記のうち、特定子会社に該当するものはありません。
4 有価証券報告書を提出しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「社会に役立つ企業」という企業理念に基づき、お客様に「明るく、活力のある、和やかな」場を提供することにより、社会と調和の上、お客様・テナントの皆様に喜ばれ、また、お役に立つことを使命とし、これをもって事業を推進しております。全社を挙げて、日々の向上に努めることから事業の発展を成し、社会に貢献することを経営の基本方針としております。

また、基本方針に則り、企業の社会的責任や環境問題への対応にも真摯に取り組み、企業価値の向上を図りながら、事業に邁進してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループが目標とする経営指標は各財務指標全般であります。特に、キャッシュ・フローの拡大と資本効率の向上については、短期的のみならず中長期的にも、重要な目標と位置付けております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、経営の基本方針に基づき、中核事業である不動産事業を中心に、新規事業と既存事業の融合を図りながら、グループ事業全般の強化に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、中長期的に安定的かつ持続的な成長を果たすため、収益性を向上させる施策を積極的に実施し、経営基盤の強化を図ってまいります。所有する個々のビルにおきましては、更なる運営の効率化、より木目細かなリニューアルの実施等により、ビル個々の付加価値を高める経営施策を引き続き推進してまいります。

新TOCビル計画につきましては、長期的な視点に立ち、より高収益化を目指し、計画の見直しを行ってまいります。新たな着工時期に関しましては、令和15年頃を想定しております。

また、会社全体の事業ポートフォリオの再構築、資本構成の見直しにより、資本効率の向上を図ってまいります。なお、現在のTOCビルに関しましては、令和6年9月頃を目途に、改めてビル賃貸及び催事事業を再開する予定で計画を進めてまいります。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、IFRS(国際会計基準)の適用動向を踏まえ、IFRSの適用について適切に検討を進めていく方針であります。

5. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,652	39,328
受取手形	8	8
営業未収入金	603	549
商品及び製品	17	18
仕掛品	32	18
原材料及び貯蔵品	196	229
その他	164	231
貸倒引当金	△8	△4
流動資産合計	32,667	40,380
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※3 85,921	※3 84,057
減価償却累計額	△62,726	△64,054
建物及び構築物(純額)	※2 23,195	※2 20,002
機械装置及び運搬具	※3 1,275	※3 1,305
減価償却累計額	△945	△971
機械装置及び運搬具(純額)	329	334
土地	※2 29,974	※2 29,962
建設仮勘定	2,575	2,750
その他	1,672	※3 1,636
減価償却累計額	△1,613	△1,593
その他(純額)	58	42
有形固定資産合計	56,134	53,092
無形固定資産		
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他	26	15
無形固定資産合計	7,120	7,109
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※4 19,508	※1,※4 17,153
保険積立金	495	528
繰延税金資産	5	7
その他	※2 401	274
投資その他の資産合計	20,411	17,963
固定資産合計	83,666	78,165
資産合計	116,334	118,546

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	45	46
短期借入金	※2 810	※2 718
1年内返済予定の長期借入金	※2 531	※2 681
未払金	801	703
未払消費税等	62	57
未払法人税等	683	2,928
前受金	583	494
賞与引当金	84	84
その他	1,019	1,554
流動負債合計	4,621	7,269
固定負債		
長期借入金	※2 667	※2 133
長期預り保証金	6,065	5,082
退職給付に係る負債	471	439
資産除去債務	693	693
繰延税金負債	3,145	1,861
その他	264	250
固定負債合計	11,306	8,460
負債合計	15,927	15,729
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326
利益剰余金	71,011	74,234
自己株式	△173	△147
株主資本合計	91,932	95,181
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,905	7,054
その他の包括利益累計額合計	7,905	7,054
非支配株主持分	568	580
純資産合計	100,406	102,816
負債純資産合計	116,334	118,546

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
売上高	15,686	13,715
売上原価	9,736	9,657
売上総利益	5,949	4,057
販売費及び一般管理費	※1 1,682	※1 1,772
営業利益	4,266	2,285
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	293	341
助成金収入	37	-
持分法による投資利益	24	17
受取事務手数料	21	27
その他	30	29
営業外収益合計	408	417
営業外費用		
支払利息	15	13
固定資産除却損	3	16
自己株式取得費用	-	0
その他	12	7
営業外費用合計	32	38
経常利益	4,643	2,664
特別利益		
固定資産売却益	-	66
投資有価証券売却益	131	7,140
特別利益合計	131	7,206
特別損失		
減損損失	-	※2 2,421
特別損失合計	-	2,421
税金等調整前当期純利益	4,774	7,449
法人税、住民税及び事業税	812	3,209
法人税等調整額	722	△895
法人税等合計	1,535	2,314
当期純利益	3,238	5,135
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(△)	△18	11
親会社株主に帰属する当期純利益	3,257	5,123

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
当期純利益	3,238	5,135
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,954	△850
その他の包括利益合計	2,954	△850
包括利益	6,193	4,284
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,212	4,272
非支配株主に係る包括利益	△18	11

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,768	9,326	68,705	△189	89,610
当期変動額					
剰余金の配当			△950		△950
親会社株主に帰属する当期純利益			3,257		3,257
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△0		15	14
自己株式の消却					—
自己株式処分差損の振替		0	△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,306	15	2,322
当期末残高	11,768	9,326	71,011	△173	91,932

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	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		
当期首残高	4,950	4,950	587	95,148
当期変動額				
剰余金の配当				△950
親会社株主に帰属する当期純利益				3,257
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				14
自己株式の消却				—
自己株式処分差損の振替				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,954	2,954	△18	2,936
当期変動額合計	2,954	2,954	△18	5,258
当期末残高	7,905	7,905	568	100,406

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,768	9,326	71,011	△173	91,932
当期変動額					
剰余金の配当			△943		△943
親会社株主に帰属する当期純利益			5,123		5,123
自己株式の取得				△946	△946
自己株式の処分		△0		15	14
自己株式の消却			△957	957	—
自己株式処分差損の振替		0	△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	3,222	26	3,249
当期末残高	11,768	9,326	74,234	△147	95,181

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	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		
当期首残高	7,905	7,905	568	100,406
当期変動額				
剰余金の配当				△943
親会社株主に帰属する当期純利益				5,123
自己株式の取得				△946
自己株式の処分				14
自己株式の消却				—
自己株式処分差損の振替				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△850	△850	11	△839
当期変動額合計	△850	△850	11	2,409
当期末残高	7,054	7,054	580	102,816

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,774	7,449
減価償却費	1,644	1,577
減損損失	-	2,421
投資有価証券売却損益 (△は益)	△131	△7,140
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△4
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1	0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7	△31
受取利息及び受取配当金	△294	△342
支払利息	15	13
自己株式取得費用	-	0
持分法による投資損益 (△は益)	△24	△17
固定資産除売却損益 (△は益)	3	△49
売上債権の増減額 (△は増加)	△67	53
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△38	△19
仕入債務の増減額 (△は減少)	4	0
預り保証金の増減額 (△は減少)	△1,720	△459
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△172	△4
その他	△299	69
小計	3,704	3,518
利息及び配当金の受取額	300	348
利息の支払額	△15	△13
寄付金の支払額	△1,700	-
法人税等の支払額	△1,368	△1,046
営業活動によるキャッシュ・フロー	921	2,807
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△57	△57
定期預金の払戻による収入	57	151
有形固定資産の取得による支出	△1,539	△1,243
有形固定資産の売却による収入	-	148
有形固定資産の除却による支出	△120	-
無形固定資産の取得による支出	△8	△1
投資有価証券の売却による収入	169	8,265
保険積立金の払戻による収入	4	27
保険積立金の積立による支出	△17	△61
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,509	7,229

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	10	△92
長期借入れによる収入	337	170
長期借入金の返済による支出	△689	△554
自己株式の取得による支出	△0	△946
配当金の支払額	△945	△938
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,286	△2,361
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,875	7,675
現金及び現金同等物の期首残高	33,471	31,595
現金及び現金同等物の期末残高	31,595	39,270

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社項目

非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
投資有価証券(株式)	510百万円	521百万円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
建物及び構築物	1,651百万円	1,635百万円
計	1,651百万円	1,635百万円

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
短期借入金	一百万円	27百万円
1年内返済予定の長期借入金	63百万円	一百万円
計	63百万円	27百万円

上記の他に登記留保として担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
建物及び構築物	12,851百万円	12,426百万円
土地	15,709百万円	15,709百万円
計	28,561百万円	28,136百万円

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
短期借入金	580百万円	520百万円
1年内返済予定の長期借入金	398百万円	661百万円
長期借入金	647百万円	133百万円
計	1,625百万円	1,314百万円

また、上記の他、前連結会計年度に長期性預金（投資その他の資産の「その他」）94百万円を銀行借入のための担保として差し入れております。その債務額は、短期借入金64百万円であります。

※3 国庫補助金等の圧縮記帳額

取得価額から控除されている国庫補助金等の圧縮記帳額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
建物及び構築物	399百万円	399百万円
機械装置及び運搬具	19百万円	19百万円
その他	一百万円	2百万円

※4 供託済み有価証券

投資有価証券のうち東京法務局に供託済みの金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
国債		
資金決済に関する法律に基づくもの	59百万円	59百万円
宅地建物取引業法に基づくもの	10百万円	9百万円

※5 保証債務

下記の会社の金融機関等からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (令和5年3月31日)	当連結会計年度 (令和6年3月31日)
(株)東京卸売りセンター	60百万円	一百万円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の内訳

主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
宣伝広告費	146百万円	134百万円
役員報酬	197百万円	195百万円
給料手当・福利費	605百万円	607百万円
賞与引当金繰入額	38百万円	39百万円
退職給付費用	22百万円	29百万円
租税公課	158百万円	248百万円
減価償却費	16百万円	14百万円

※2 減損損失

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

(1) 減損損失を認識した資産または資産グループの概要

用途	種類	場所
事業用資産	建物及び構築物、機械装置及び運搬具、その他(有形固定資産)、その他(無形固定資産)	TOCビル・TOCフロントビル(東京都品川区)

(2) 減損損失の認識に至った経緯

TOCビル及びTOCフロントビルについて、開発事業計画に基づく建替えに向けて令和6年3月末に閉館したことにより、回収可能性を著しく低下させる使用方法の変化に該当し、減損の兆候が認められたため、減損損失を特別損失として計上しております。

(3) 減損損失の金額

建物及び構築物	2,415百万円
機械装置及び運搬具	4百万円
その他(有形固定資産)	1百万円
その他(無形固定資産)	0百万円
合計	2,421百万円

(4) 資産のグルーピングの方法

基幹事業の不動産事業において、主たる資産であるオフィスビルのほか商業ビル等の賃貸用不動産を保有しており、固定資産の減損会計の基礎となる資金生成単位を、物件別に設定しております。

(5) 回収可能価額の算定方法

TOCビル及びTOCフロントビルの開発事業計画に基づく建替えに向けて令和6年3月末に閉館したことにより、資金生成単位により生じることが予想される将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、使用価値はゼロとして回収可能価額を算定しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	95,279,352	—	—	95,279,352

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	261,239	342	21,800	239,781

(注) 普通株式の自己株式の増減数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加	342株
譲渡制限付株式報酬による減少	21,800株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
令和4年6月29日 定時株主総会	普通株式	475	5.0	令和4年3月31日	令和4年6月30日
令和4年11月8日 取締役会	普通株式	475	5.0	令和4年9月30日	令和4年12月8日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
令和5年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	475	5.0	令和5年3月31日	令和5年6月30日

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	95,279,352	—	1,430,000	93,849,352

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	239,781	1,433,489	1,453,200	220,070

(注) 普通株式の自己株式の増減数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取による増加	289株
取締役会決議による自己株式の取得による増加	1,433,200株
取締役会決議による自己株式の消却による減少	1,430,000株
譲渡制限付株式報酬による減少	23,200株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
令和5年6月29日 定時株主総会	普通株式	475	5.0	令和5年3月31日	令和5年6月30日
令和5年11月7日 取締役会	普通株式	468	5.0	令和5年9月30日	令和5年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
令和6年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	468	5.0	令和6年3月31日	令和6年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
現金及び預金勘定	31,652百万円	39,328百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	△57百万円	△57百万円
現金及び現金同等物	31,595百万円	39,270百万円

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を所有しております。

当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	59,190	60,116
	期中増減額	926	△3,007
	期末残高	60,116	57,109
期末時価		170,297	184,165

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は次のとおりであります。

増加	TOCビル資産除去債務	648百万円
	土地の取得(東京都台東区)	587百万円
	TOCビル建替えにかかる実施設計等	436百万円
減少	減価償却費	1,512百万円

当連結会計年度の主な増減額は次のとおりであります。

増加	TOCビル建替えにかかる実施設計等	251百万円
	ROXタワーパーキング竣工	139百万円
	ROXエレベーター更新	124百万円
減少	減価償却費	1,461百万円
	減損損失	2,415百万円

3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書(時点修正等を含む)に基づく金額(主として直接還元法により評価した金額)であり、一部、重要性の乏しい不動産については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
賃貸等不動産	営業収益	13,350	10,847
	営業費用	8,884	8,544
	営業利益	4,465	2,302
	その他損益	△3	△2,371

(注) 1 営業収益及び営業費用は、不動産賃貸に係る収益とこれに対応する費用(減価償却費、外注管理費、修繕費、光熱水道料、租税公課等)であり、それぞれ「売上高」及び「売上原価、販売費及び一般管理費」に計上されております。なお、連結損益の算出にあたっては、管理会計上の数値に基づいて適切に算定した金額によっております。

2 その他損益は、固定資産売却益、固定資産除却損及び減損損失であり、それぞれ「特別利益」、「営業外費用」及び「特別損失」に計上されております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産事業を基幹に、それに関連、付随し更に有効利用するための事業会社から構成されており、各事業会社が立案した事業戦略に基づき事業活動を展開しております。不動産事業は、建物等の賃貸、管理、運營業務を一体的に営んでおり、経済的特徴の類似するこれらの事業セグメントを集約して不動産事業と位置づけております。また、併せてホテル等を顧客としたリネンサプライ及びランドリー事業を行っております。

従って、当社グループは事業種類別のセグメントから構成されており、「不動産事業」及び「リネンサプライ及びランドリー事業」を報告セグメントとしております。

各報告セグメントに属するサービスの種類は以下のとおりであります。

不動産事業 : 貸室・展示場・駐車場等の賃貸、管理、運営
 リネンサプライ及びランドリー事業 : リネンサプライ、ランドリー

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産事業	リネンサ プライ 及びラ ンド リー 事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	12,698	1,314	14,012	1,673	15,686	—	15,686
セグメント間の内部 売上高又は振替高	651	39	691	116	808	△808	—
計	13,350	1,354	14,704	1,790	16,494	△808	15,686
セグメント利益又は 損失(△)	4,465	△87	4,378	△130	4,247	19	4,266
セグメント資産	67,188	1,197	68,385	3,162	71,547	44,786	116,334
その他の項目							
減価償却費	1,539	80	1,619	26	1,645	△1	1,644
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,396	7	2,404	14	2,418	—	2,418

(注)1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、ビル管理関連サービス事業、製菓事業、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業等を含んでおります。

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額19百万円には、セグメント間取引消去17百万円、減価償却の調整額1百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額44,786百万円は、主に親会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)等であります。

3 セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産事業	リネンサブライ イ及びブランド リー事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	10,220	1,564	11,785	1,929	13,715	—	13,715
セグメント間の内部 売上高又は振替高	626	42	668	85	754	△754	—
計	10,847	1,607	12,454	2,014	14,469	△754	13,715
セグメント利益又は 損失(△)	2,302	△2	2,299	△32	2,267	17	2,285
セグメント資産	64,612	1,199	65,811	3,141	68,953	49,592	118,546
その他の項目							
減価償却費	1,489	71	1,560	19	1,579	△2	1,577
減損損失	2,506	—	2,506	—	2,506	△84	2,421
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,292	68	1,361	20	1,382	△283	1,098

(注)1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、ビル管理関連サービス事業、製菓事業、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業等を含んでおります。

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額17百万円には、セグメント間取引消去16百万円、減価償却の調整額1百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額49,592百万円は、主に親会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)等であります。

3 セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の中で同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の中で同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

セグメント情報の中で同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
1株当たり純資産額	1,050.49円	1,091.93円
1株当たり当期純利益	34.28円	54.60円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,257	5,123
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,257	5,123
普通株式の期中平均株式数(千株)	95,033	93,842

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

役員の変動

(1) 代表者の変動

該当事項はありません。

(2) その他の役員の変動 (令和6年6月27日付予定)

新任取締役候補者

取締役 柳沢 和彦