

令和6年10月15日

各 位

会 社 名 株式会社テーオーシー
代表者名 代表取締役社長 大谷 卓男
(コード番号 8841 東証スタンダード市場)
問合せ先 常務取締役事務管理部門担当 石田 雅彦
(TEL 03-3494-2111)

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について

当社は、本日の取締役会において、資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について、当社の取組方針等を更新いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取組方針

当社グループは、資本コストと株価を意識した経営に努め、持続的な成長と収益性の向上を図っていくことを企業行動規範に謳っております。これを実践するため、取締役会または常勤役員会においてROICとWACC、ROEと株主資本コストを同業他社と比較する形で毎月報告しております。今後、当社が保有するビル群ごとの資本収益性を決算期毎に評価したうえ、新たに策定した事業ポートフォリオ基本方針に則り改善を図ってまいります。

2. 資本収益性評価

当社は、連結投下資本全体の98%を占める不動産ポートフォリオについて、ビル群ごとに、①ROICツリーを用いた資本収益性管理、並びに②簿価および時価に基づきNOI利回りとROIC利回りを併用したWACCとの比較を、每期行います。資本収益性指標としてのNOI-ROIC利回りと成長性指標としての築後年数をマトリックスとし、長期的な視点で総合的に事業ポートフォリオを評価いたします。

計測した直近5期においては、令和2年3月期から令和4年3月期までは簿価ベースで分析した全社ROICスプレッドはプラスで推移していましたが、令和5年3月期より五反田TOCビルの一時的閉館等の影響に伴う資本収益性の低下を主因としてマイナスに転じています。

3. 資本ポートフォリオ基本方針

主力事業である不動産事業において資本収益性評価に基づき、以下のとおり事業ポートフォリオ基本方針を策定いたしました。新規投資に当たっては、長期平均的な資金調達構造を

反映した WACC を参照し、各物件に応じた市場利回り（NOI 利回り、ROIC 利回り）を基準として投資判断を行ってまいります。

- ・物件のライフサイクルを見通した長期的視点に立つ資本収益性分析に基づき、物件の開発・取得・売却（事業ポートフォリオの入れ替え）を行うことで、成長性の高い不動産ポートフォリオを構築します。
- ・ビルの実質的な耐用年数を勘案し、築年数別の物件規模のバランスがとれた事業ポートフォリオを構築することで、会社全体の資本収益性（ROIC スプレッド）を安定的に確保できる収益構造を確保します。
- ・不動産市況のサイクルを前提に、厳しい環境下でも事業の継続性を確保するため、最適資本構成と共に長期発行体格付けを重視し、安定的な資金調達構造を維持します。

4. 株主還元

当社グループは、長期的な観点から内部留保の蓄積に配慮しつつ安定的な配当を維持する方針としており、株主への利益還元と経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能にするため、必要に応じて自己株式の取得を行っております。また、総還元性向については上限を設けておりません。

なお、令和 7 年 3 月期上半期においては 50 万株の自己株式を取得しております。

5. 政策保有株式の縮減

当社グループは、取引先等との関係強化、取引の維持拡大等のため中長期的に取引先等の株式を保有しており、取締役会にて月次時価評価も行って保有効果を検証しております。

令和 7 年 3 月期上半期においては上場株式 2 銘柄の一部を売却し、869 百万円の特別利益を計上しております。今後も保有株式の縮減を図ってまいります。

6. 投資家との対話推進と情報開示

当社グループは、的確な適時開示および当社ウェブサイトによる情報発信等を通じて、当社グループを理解して頂くことを目指します。決算説明会は開催しておりませんが、個別に投資家との対話に努めます。

以上