

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 令和6年6月27日

【事業年度】 第58期(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

【会社名】 株式会社テーオーシー

【英訳名】 TOC Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役 大谷卓男

【本店の所在の場所】 東京都品川区西五反田七丁目22番17号

【電話番号】 03(3494)2111(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役事務管理部門(総務・経理・財務)担当 石田雅彦

【最寄りの連絡場所】 東京都品川区西五反田七丁目22番17号

【電話番号】 03(3494)2111(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役事務管理部門(総務・経理・財務)担当 石田雅彦

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月		令和2年3月	令和3年3月	令和4年3月	令和5年3月	令和6年3月
売上高	(百万円)	18,379	16,087	16,337	15,686	13,715
経常利益	(百万円)	6,491	6,030	6,242	4,643	2,664
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	4,476	4,131	3,106	3,257	5,123
包括利益	(百万円)	3,095	5,810	2,380	6,193	4,284
純資産額	(百万円)	89,395	93,765	95,148	100,406	102,816
総資産額	(百万円)	110,780	112,589	112,926	116,334	118,546
1株当たり純資産額	(円)	925.83	979.18	995.19	1,050.49	1,091.93
1株当たり当期純利益	(円)	46.42	43.20	32.69	34.28	54.60
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	80.0	82.7	83.7	85.8	86.2
自己資本利益率	(%)	5.1	4.5	3.3	3.4	5.1
株価収益率	(倍)	12.6	18.2	20.4	18.5	13.3
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	6,976	3,723	5,141	921	2,807
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,723	1,456	2,294	1,509	7,229
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,696	2,517	1,522	1,286	2,361
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	32,396	32,146	33,471	31,595	39,270
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用者数)	(人)	156 (244)	146 (226)	152 (214)	154 (220)	147 (226)

(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 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 令和2年3月31日)等を第56期の期首から適用しており、第56期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	令和2年3月	令和3年3月	令和4年3月	令和5年3月	令和6年3月
売上高 (百万円)	13,034	12,665	12,767	11,213	8,577
経常利益 (百万円)	5,688	5,989	6,064	4,359	1,990
当期純利益 (百万円)	3,951	4,190	3,033	3,120	4,656
資本金 (百万円)	11,768	11,768	11,768	11,768	11,768
発行済株式総数 (千株)	103,879	103,879	95,279	95,279	93,849
純資産額 (百万円)	82,994	87,493	88,932	93,980	95,861
総資産額 (百万円)	101,411	103,508	104,506	107,501	109,316
1株当たり純資産額 (円)	866.98	920.07	935.95	988.86	1,023.85
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	10 (5.0)	10 (5.0)	10 (5.0)	10 (5.0)	10 (5.0)
1株当たり当期純利益 (円)	40.97	43.81	31.92	32.84	49.62
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	81.8	84.5	85.1	87.4	87.7
自己資本利益率 (%)	4.8	4.9	3.4	3.4	4.9
株価収益率 (倍)	14.3	18.0	20.9	19.3	14.6
配当性向 (%)	24.4	22.8	31.3	30.5	20.2
従業員数 (人)	69	66	68	71	71
株主総利回り (%) (比較指標：TOPIX業種別 指数(不動産業)) (%)	78.0 (77.3)	105.6 (105.9)	91.0 (105.0)	88.2 (102.6)	101.4 (165.4)
最高株価 (円)	969	847	808	813	760
最低株価 (円)	445	531	552	595	591

- (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 最高株価及び最低株価は、令和4年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、令和4年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
- 3 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 令和2年3月31日)等を第56期の期首から適用しており、第56期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

明治44年11月	旧星製薬(株)設立。
大正15年4月	医薬品の製造販売を目的として、星製薬(株)を設立。
昭和24年5月	東京証券取引所再開により上場。
昭和38年4月	東京証券取引所の株式売買高僅少のため上場廃止。
昭和42年7月	不動産事業を目的とする(株)東京卸売りセンターを設立。
昭和42年11月	神奈川県厚木内陸工業団地に新工場を建設し、東京五反田より製薬工場及び設備を移転し、操業を開始。
昭和57年3月	提出会社の販売代理店として大谷薬品(株)を設立。
昭和57年4月	(株)東京卸売りセンターと合併、商号を(株)テーオーシーと変更し、不動産事業を継承。また、同日付で子会社大谷薬品(株)を星製薬(株)(連結子会社)に商号変更。
昭和57年7月	商品販売・飲食事業を目的とした(株)東京卸売りセンター流通グループを設立。
昭和58年3月	厚木工場敷地の有効利用のため、リネンサプライを目的とした当社全額出資による(株)テーオーリネンサプライ(連結子会社)を設立。(その後昭和59年4月増資を行い、現在の持株比率は55%)
昭和58年12月	東京証券取引所市場第二部へ上場。
昭和60年4月	ヘルス、スポーツ施設の経営を目的とした(株)ROXヘルスプラザを設立。
昭和61年8月	東京都台東区浅草に商業ビル「ROXビル」をオープン。
昭和61年9月	東京証券取引所市場第一部へ上場。
昭和62年1月	東京都品川区大崎<大崎ニューシティ内>にオフィスビルとして「TOC大崎ビルディング」、ホテルビルとして「ニューオータニイン東京」をオープン。
昭和62年9月	東京都品川区西五反田に「第5TOCビル」をオープン。
平成2年4月	東京都台東区浅草に「ROX-2」(ROXビルに隣接)をオープン。
平成7年8月	東京都台東区浅草に「ROX-3」(ROXビルに隣接)をオープン。
平成10年6月	環境保全及び省エネルギー機器の開発、製造、販売を目的とした(株)アニマ・アクティス・ジャパン(平成15年10月(株)アニマ・ジャパンに商号変更)を設立。
平成10年7月	東京都台東区浅草に「ROXドーム」(ROX-3に隣接)をオープン。
平成12年11月	温泉施設・温浴施設の経営を目的とした(株)テーオーエル(平成16年10月(株)TOLに商号変更)を設立。
平成15年10月	提出会社製薬事業部(製造部門)を会社分割し、連結子会社星製薬(株)(販売部門)に承継。
平成16年9月	「ROX-2」を建替、「ROX2G」としてリニューアルオープン。
平成16年10月	(株)ROXヘルスプラザ(スポーツクラブ事業)と(株)TOL(温浴施設事業)を合併(存続会社：(株)TOL)。
平成18年8月	東京都江東区有明に「TOC有明」をオープン。
平成19年4月	提出会社を存続会社として連結子会社(株)東京卸売りセンター流通グループを合併。
平成19年8月	電子商取引及びその仲介業務等を事業目的とした連結子会社(株)TOC-index(平成25年7月(株)TOC・バイヤーズネットに商号変更)を設立。
平成21年3月	提出会社の新設分割により、商業施設の保有を事業目的とした(株)TORアセットインベストメント(連結子会社)を設立。浅草ROXに係る「ROXビル」「ROX2G」「ROX-3」「ROXドーム」4棟を承継。
平成21年8月	商業施設運営を目的とした(株)TOCディレクション及び商業施設営業を目的とした(株)TOLコマmercial・ディレクション(現(株)TOLCD)を設立。
平成21年10月	提出会社の商業施設運営事業を吸収分割により、連結子会社(株)TOCディレクションに承継。
平成22年1月	連結子会社(株)TOLの温浴施設事業及びスポーツクラブ事業を吸収分割により、連結子会社(株)TOLコマmercial・ディレクション(現(株)TOLCD)に承継。(株)TOLを平成22年3月に清算。
平成22年3月	神奈川県横浜市中区に複合商業施設「TOCみなとみらい」をオープン。
平成23年3月	連結子会社(株)アニマ・ジャパンを清算。
平成27年3月	「ROX-3」を建替、「ROX・3G」としてリニューアルオープン。
平成28年1月	東京都品川区西五反田に「TOC五反田メッセ」をオープン。
平成28年3月	連結子会社(株)TOC・バイヤーズネットを清算。
平成29年5月	神奈川県横浜市中区の複合商業施設「TOCみなとみらい」を譲渡。
令和4年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からスタンダード市場へ移行。
令和4年5月	「TOC五反田メッセ」を閉館。

(参考) (株)東京卸売りセンターの「会社の沿革」

(株)東京卸売りセンターは通産省の流通問題解決の一環としての「卸総合センター」構想に従い、昭和42年7月に設立。

昭和45年3月 東京都品川区西五反田に延床面積174千㎡余と東洋一の大きさを誇るマーチャンダイズマートビル「TOCビル」をオープン。

なお、昭和57年4月星製菓(株)と合併し、(株)テーオーシーと商号変更。

昭和45年4月 ビル管理関連サービス業を主な事業目的とする、(株)エイ・オー・シーを設立。(平成2年4月(株)テーオーシーサプライ(現・連結子会社)に商号変更)

昭和46年1月 東京都品川区西五反田に第2駐車場ビル(その後改築し現第3TOCビル)をオープン。

昭和51年10月 東京都品川区西五反田に第2TOCビルをオープン。

(注) 昭和57年4月1日(株)東京卸売りセンターを合併いたしましたが、営業の主体が(株)東京卸売りセンターの事業であるため、事業年度については、被合併会社の事業年度を継承して、第58期(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)としております。

3 【事業の内容】

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。

当社グループが営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、「セグメント情報」における区分と同一であります。

不動産事業

当社は当連結会計年度末において11棟の営業用建物を所有しており、これを賃貸しております。貸室の賃貸が主ですが、付帯して展示場、駐車場等も賃貸しております。連結子会社(株)テーオーシーサプライ、星製薬(株)、持分法適用関連会社大崎再開発ビル(株)には、それぞれ貸室の一部もしくは建物を賃貸し、連結子会社(株)テーオーリネンサプライには、工場敷地を賃貸しております。

また、(株)TORアセットインベストメントは浅草ROXに係る商業施設4棟を所有し、これを賃貸しており、連結子会社(株)TOCディレクション、(株)TOLCDに商業施設の一部を賃貸しております。

なお、(株)TOCディレクションは、(株)TORアセットインベストメントが所有する商業施設において、その運営業務を受託しております。

リネンサプライ及びランドリー事業

連結子会社(株)テーオーリネンサプライは当社が所有する神奈川県厚木市所在の土地に工場を建設し、主として同工場においてリネンサプライ及びランドリー業務を行っております。

その他

(製薬事業)

連結子会社星製薬(株)は、医薬品として胃腸薬及び健康食品等の製造及び販売を行っております。

(商品販売及び飲食事業)

(株)TOCディレクションは、(株)TORアセットインベストメントが所有する「ROXビル」のスペースの一部において商品販売事業を営んでおります。

(スポーツクラブ事業及び温浴施設事業)

連結子会社(株)TOLCDは、「ROXビル」の一部においてスポーツクラブ及び温浴施設を経営しております。

(ビル管理関連サービス事業)

連結子会社(株)テーオーシーサプライは、当社ビル内の内装請負工事を行い、また、当社ビル内の自動販売機等のサービス業務、保険代理業務等を行っております。

当社は、持分法適用関連会社大崎再開発ビル(株)に「大崎ニューシティ」の一部を賃貸し、それにより同社は、転貸事業を行うと同時に、同建物等の管理業務も併せて行っております。

(情報処理関連事業)

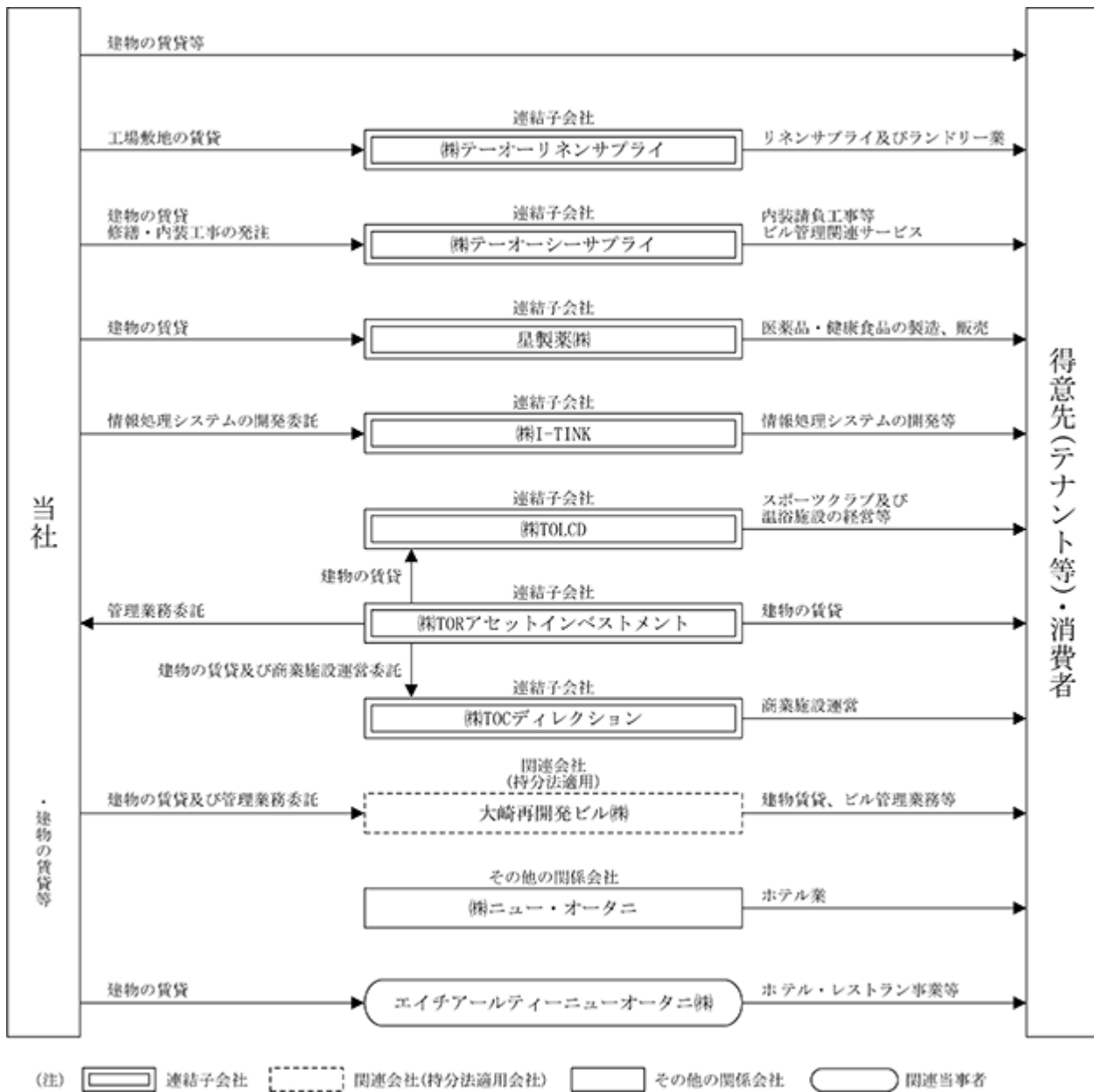
連結子会社(株)I-TINKは、主に情報処理システムの企画・開発等を行っております。

当社グループと、継続的な事業上の取引のある関連当事者及びその事業内容、取引内容の概要は次のとおりであります。

エイチアールティニューオータニ(株)

ホテル、レストランなどの経営を行っており、当社は「大崎ニューシティ」の「ニューオータニイン東京ビル」(ホテル)を賃貸しております。

事業の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

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	(注) 5
㈱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	
星製菓㈱	東京都品川区	75	その他 (製菓事業)	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	(注) 6
㈱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	(注) 7
(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ではありません。

4 有価証券報告書を提出しております。

5 ㈱テーオーリネンサプライについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	1,607百万円
	経常利益	0百万円
	当期純利益	14百万円
	純資産額	970百万円
	総資産額	1,199百万円

6 ㈱TORアセットインベストメントについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	2,242百万円
	経常利益	509百万円
	当期純利益	337百万円
	純資産額	11,186百万円
	総資産額	12,903百万円

7 ㈱TOLCDについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	1,545百万円
	経常損失()	35百万円
	当期純損失()	23百万円
	純資産額	68百万円
	総資産額	226百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

令和6年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	81 (5)
リネンサプライ及びランドリー事業	42 (117)
その他	24 (104)
合計	147 (226)

(注) 1 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員であります。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

3 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いております。

(2) 提出会社の状況

令和6年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
71	41.1	16.0	7,309

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	71
合計	71

(注) 1 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

管理職に 占める 女性労働者 の割合(%) (注1)	男性労働者の 育児休業 取得率(%) (注2)	当事業年度			補足説明
		労働者の男女の賃金の格差(%) (注1)(注3)			
		全労働者	正規雇用 労働者	非正規雇用 労働者	
12.2	100.0	73.6	73.9	61.3	当社から他社への出向者を含み、 他社から当社への出向者を除いて 算出しております。

(注) 1 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

3 (正規雇用労働者)

正規雇用労働者の男女賃金格差は、主に賃金が高い管理職まで昇進している女性の比率が少ないためです。人事制度上、男女での差異はありませんが、今後も引き続き、女性活躍推進に向けた取り組みの継続と人事制度での運用面での改善等を行い、女性管理職比率の改善に取り組んでいくことによって、賃金格差の縮小を目指します。

(非正規雇用労働者)

非正規雇用労働者には、パート・アルバイトのほかに定年(60歳)後の再雇用社員(有期契約社員)が含まれています。当社では、専門性を持つシニア社員が再雇用後も引き続き活躍すべく、正社員時の処遇を踏まえた人事制度を適用しています。人事制度上、定年再雇用制度の利用に男女での差異はありませんが、現状、再雇用制度の利用者は男性が殆どとなっているため、結果として男女の賃金格差が発生しています。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(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) 経営環境

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、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。

(5) 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。現TOCビルは、メンテナンスとリニューアルを行い、令和6年9月頃、改めてビル賃貸及び催事事業を再開いたします。

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、新たな着工時期を令和15年頃と想定し、計画の見直しを行ってまいります。

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。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

サステナビリティに関する考え方及び取組に関する詳細な情報については、当社ウェブサイト (<https://www.toc.co.jp/toc/sustainability/>) をご参照ください。

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、社会との調和の上、お客様・皆様に喜んでいただき、お役に立つことを使命として、事業を推進いたしております。全社を挙げて日々向上に努めることから、事業の発展を成し、明るい未来を創造することにより、社会に貢献します。

また、各ステークホルダーとの緊密なコミュニケーションや協働活動を通じて、環境問題・社会課題の解決を図ることで、サステナブルな社会の実現に向け貢献してまいります。

サステナブルな社会の実現に向け、令和4年10月に、サステナビリティ基本方針を定めました。また、環境にかかる基本方針、社会（人権・労働）にかかる基本方針、ガバナンスにかかる基本方針を定めました。

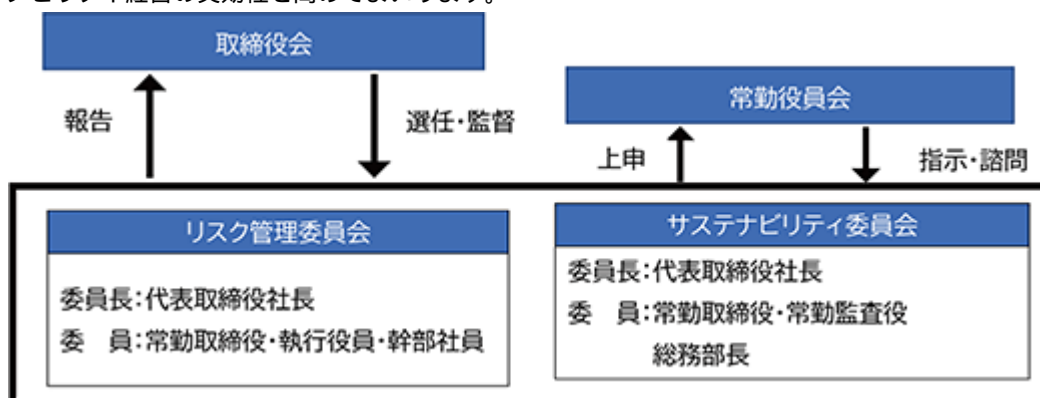
サステナビリティ基本方針

1. 気候変動・環境保全などの環境問題への取り組みを経営の重要課題として認識し、「社会に役立つ企業」という当社の企業理念に沿って、地球環境問題や大規模自然災害に対する対策に積極的に取り組みます。
2. 人権尊重を事業継続性のための重要課題の一つとして、多様性のある安全で快適な職場環境を実現し、ワークライフバランスに配慮します。
3. 安全・安心な商品・サービスの提供に努め、取引先と公正・適正な取引を行い、サプライチェーンにおける課題の解決を図ることで相互に企業価値向上を目指します。
4. 地域の社会・経済の持続可能な成長・発展に寄与し、環境に配慮したインフラの整備・生活基盤の充実など地域社会との共生を目指します。
5. 企業価値向上に向け、経営の健全性、透明性、効率性等の確保を優先課題として位置づけ、そのための最適なコーポレート・ガバナンス体制構築に努めます。ステークホルダーとの協働を図り、法令ならびに社会規範等の遵守のみならず、企業理念に基づく行動を実践するとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めます。

(1) ガバナンス

サステナビリティ経営の実践に向け、サステナビリティ施策の円滑な推進を目的に、委員長を代表取締役社長、委員を常勤取締役とし、常勤監査役及び総務部長で構成する「サステナビリティ委員会」を設置しています。

「サステナビリティ委員会」を中心に、気候変動などの環境に対する取り組みをはじめとするサステナビリティ施策の企画立案とモニタリングを行います。また、取締役会への報告や従業員に対する研修等を行うことにより、サステナビリティ経営の実効性を高めてまいります。



(2) 戦略

[サステナビリティ全般]

企業理念に基づき、ステークホルダーにおける重要度と当社グループにおける重要度の観点で踏まえ、企業理念の実現、サステナビリティ経営の推進に向けた最重要課題（マテリアリティ）を特定しました。

マテリアリティ特定のプロセスを経て、以下のマテリアリティ・マトリックスを策定し、10のマテリアリティを特定し、4つのテーマに分類しました。今後、サステナビリティ委員会において各マテリアリティについての取組事項、KPI 選定に関する議論を行い、常勤役員会への上申、取締役会への報告を行って、取り組みを進めていきます。

テーマ	マテリアリティ(自社が取り組むべき課題)	
明るく、活力のある 和やかな“場”の提供	新たな価値を創造する空間の提供	オフィス・商業施設・催事事業に対する多様なニーズに応え、新たな価値を創造するコミュニケーション空間を提供します。
	地域発展に向けた協働活動の推進	地域イベント開催、会場提供等により地域の皆さまから支持され、地域発展に貢献する協働活動を推進します。
環境に配慮した “場”の提供	気候変動への対応	気候変動等の課題に取り組み、脱炭素社会の実現に貢献します。
	省資源・リサイクル推進	資源の有効利用、水使用量の低減や廃棄物の排出抑制に積極的に取り組み、循環型社会の実現に貢献します。
従業員が活躍できる “場”の提供	働きがいのある職場環境の実現	従業員それぞれのライフステージに合ったフレキシブルな働き方ができる体制を実現しワークライフバランスを推進します。
	人権の尊重	職場の仲間の個性や多様性を認め、ハラスメントがない健全で働きやすい職場づくりを推進します。
	教育制度の充実	多様な人材が能力を発揮し、新しいことに挑戦できる組織風土実現に向け、教育制度の一層の充実を図ります。
	ダイバーシティ&インクルージョンの推進	様々な多様性を尊重し、対等なコミュニケーションを通じ、誰もが機会を得て、自らの成長と貢献に期待を持てるフェアな風土を醸成します。
安全・安心な “場”の提供	災害への対応	自然災害・人的災害からお客様・地域を守る体制を整備します。
	安全・安心な製品・サービスの提供	お客さま第一を実践し、安心・安全で確かなことに加え、高付加価値で常に求められる製品・サービスを提供してまいります。

[気候変動]

脱炭素化に向けたカーボンプライシング導入やエネルギー価格上昇により、当社グループの財務負担の増加等のリスクが懸念されます。

そのため、そうしたリスクに対応するため、当社グループでは、マテリアリティのひとつに「気候変動への対応」を掲げ、取り組みを進めています。具体的には、主力事業である不動産事業を中心に、温室効果ガス排出削減及び効率的なエネルギー利用、再生可能エネルギーの活用等を推進しています。さらに、ハイブリット型ファンコイルと蓄熱槽による中間期における熱源エネルギー削減、氷蓄熱システムによる夜間電力の有効活用、非常用発電装置のリチウムイオン電池採用等の取り組みを行っております。

また、気候変動の進行によって、豪雨や洪水等の自然災害が増加し、当社グループの保有する不動産等が被害を受けることが懸念されます。そのため、マテリアリティのひとつに「災害への対応」を掲げ、防火防災体制・訓練やBCP策定等の取り組みを進めています。

[人的資本]

当社グループは、サステナビリティ基本方針において、「人権尊重を事業継続性のための重要課題の一つとして、多様性のある安全で快適な職場環境を実現し、ワークライフバランスに配慮します。」という方針を掲げています。また、「社会（人権・労働）にかかる基本方針」を定めるとともに、マテリアリティに「働きがいのある職場環境の実現」「人権の尊重」「教育制度の充実」「ダイバーシティ&インクルージョンの推進」を定め、各種取り組みを進めています。

・社会（人権・労働）にかかる基本方針

人権尊重を事業継続性のための重要課題の一つとして、労働者の人権に関する法令を遵守します。

1. 従業員の人権を尊重し、差別や様々なハラスメントがなく、ワークライフバランスのとれる多様な働き方が可能な職場環境を確保します。

2. 業務効率化を推進し、時間外労働時間の削減に努めるとともに、従業員の健康の増進を図り、安全な職場環境の整備を図ります。

3. あらゆる強制労働、児童労働をサプライチェーン全体を通じて禁止します。

・人権・職場環境

当社グループは「人権方針・労働方針」に従い、従業員の人権を尊重し、より良い職場環境を作るために、安全な職場環境の整備、過重労働、労働災害の防止に努めています。

具体的には、総務部を中心に衛生委員会、産業医、健康保険組合と連携しながら、健康で安全な職場環境作りを推進しており、健康診断や産業医面談、ストレスチェックなどの取り組みを実施しています。また、取引先等においても、従業員の健康・安全のための取り組みの実施を要請しています。ワークライフバランスのとれる多様な働き方に関しては、子育て支援（育児休業、時短勤務、時間外労働の免除、各種お祝い金）、介護支援（介護休業、時短勤務、時間外労働免除）、福利厚生（フレックスタイム制、テレワーク勤務、夏季休暇、リフレッシュ休暇、有給休暇の繰越制度、半休制度）の増進を継続的に行っています。

・人材育成

人材育成に関して、あらゆる人材に対し、能力開発およびキャリアアップの機会を公平に提供することで、従業員の働きがいを高め、成長意欲と主体性を持った人材を育成しています。

具体的には、入社後数年ごとに複数の部署を経験するジョブローテーションの実施や、OJTによる不動産知識の習得、業務遂行に必要な能力の継続的な育成に力を入れています。また、新入社員研修からマネジメント研修までキャリアプランに合わせた研修や、業務に有用な資格取得などのための外部講習会・研修受講支援を行っています。

・ダイバーシティ&インクルージョン

当社グループでは、性別、年齢、国籍、価値観等の多様性を受け入れ、従業員が最大限に能力を発揮できる環境を整備し、多様な人材の活躍を推進しています。女性・中途採用者に関しては、積極的な採用を進め、幹部人材としての登用も進めております。

(3) リスク管理

統合的なリスク管理体制を整備する為に、「リスク管理委員会」を設置しています。「リスク管理委員会」では、当社グループに影響を及ぼすリスク事象を洗い出し、発生確率・影響度に応じてリスクを評価し、主要なリスクを特定しています。特定された主要なリスクのうち、「リスク管理委員会」は、災害リスク、内部リスクの管理を主に担当しています。また、リスク管理にかかる施策の企画立案・モニタリングを行うとともに、その内容を定期的に取締役会に報告します。

気候変動をはじめとするサステナビリティ関連のリスクの管理は、サステナビリティ委員会が担当し、リスク管理委員会がモニタリングします。

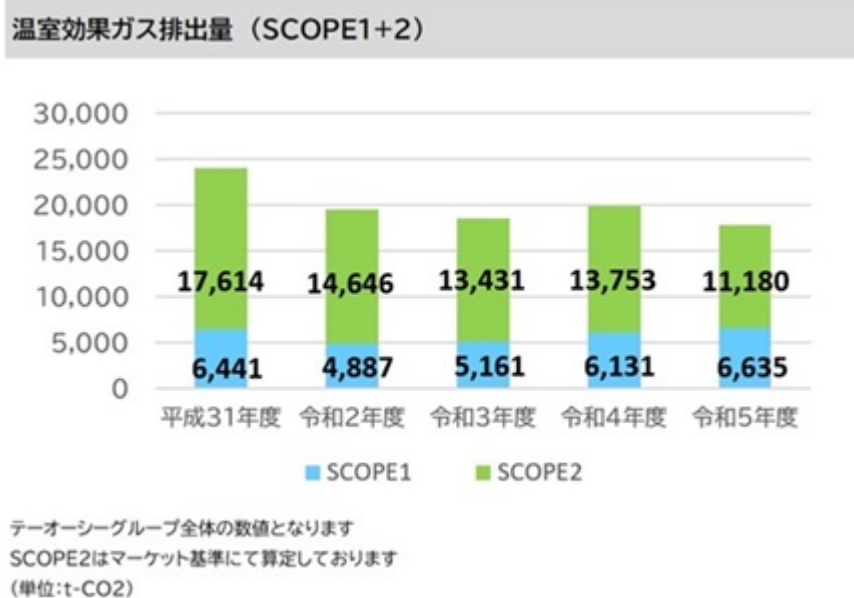
(4) 指標及び目標

[気候変動]

現在、当社グループでは日本政府が掲げる「2050年カーボンニュートラル実現」を踏まえて、温室効果ガス削減に向けた取り組みを進めております。

具体的には、主力事業である不動産事業を中心に、温室効果ガス排出削減及び効率的なエネルギー利用、再生可能エネルギーの活用等を推進しています。さらに、ハイブリット型ファンコイルと蓄熱槽による中間期における熱源エネルギー削減、氷蓄熱システムによる夜間電力の有効活用、非常用発電装置のリチウムイオン電池採用等の取り組みを行っております。

当該指標に関する実績は次のとおりであります。



[人的資本]

管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異についての実績は、「第1 企業の概況 5 従業員の状況 (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」に記載しております。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産市況(オフィスビル市況)

当社グループは、不動産事業におけるビル賃貸事業を主な事業としており、営業利益の大半をビル賃貸事業収益で占めております。景気動向等によるビル需給の変動により不動産事業の業績に影響を受ける可能性があります。所有する賃貸ビルはそれぞれ特性を持ち、その特性を生かした営業活動を行うなどリスクの低減を図っております。

(2) 商業ビルの事業環境

所有している商業ビルは、スポーツクラブ、温浴施設等を併設しており、より集客性の高い複合ビル(施設)となっておりますが、個人の消費動向または地域の景気動向により不動産事業の業績に影響を受ける可能性があります。魅力的な施設づくり、効果的な販売促進策等の施策を実施することによりリスクの低減を図っております。

(3) 自然災害、人的災害による影響

所有している賃貸ビルは、全てが東京都内に立地しております。日頃より安全管理推進室を中心に災害に対する対応等を研究しておりますが、地震、暴風雨その他自然災害、また、火災、事故、テロその他犯罪等人的災害が発生した場合には、想定との乖離により、その対応、対策に齟齬をきたし、大きな損害につながり当社グループの経営に影響を及ぼす可能性があります。当社グループは自然災害等に対するBCP対策等を推進しリスクの低減を図ってまいります。

(4) 法令・税制の変更

当社グループの事業に関連する法制度が変更され、事業において新たな義務、制約及び費用負担等が発生することになった場合、また、関連する税制度が変更され納税額が増加した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 製菓事業におけるリスク

製菓事業においては、市場動向により営業面に影響がありますが、この他に生産過程における事故等が発生した場合、大きな企業イメージの低下を招く恐れがあります。この場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。お客様に安全・安心な製品を提供していくことを使命と考え、品質管理には十分な対策を講じてまいります。

(6) 情報の管理

不動産事業及びスポーツクラブ事業及び温浴施設事業等において顧客情報を保有しております。個人情報に関するセキュリティ対策等については万全を期しておりますが、不可抗力のシステムトラブルのみならず、内部・外部の要因により情報流出が発生した場合は、企業グループの信用低下、補償等コストの発生とともに、営業面においても影響を受ける可能性があります。

(7) 固定資産の減損リスク

「固定資産の減損に係る会計基準」により、当社グループが保有する固定資産が、不動産市況または収益状況の悪化等した場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減損処理を行う必要があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 保有する投資有価証券の評価

当社グループが保有する投資有価証券について、市場価格のない株式等以外のものについては期末時点の時価(株価等)の変動により、また、市場価格のない株式等については期末時点での発行会社の財務状況等により評価しておりますが、景気が減速するなど市場動向等により損失が発生する可能性があります。リスクの低減のため、保有株式については定期的な検証を踏まえ縮減を検討してまいります。

(9) 不動産の開発等におけるリスク

不動産の開発等にあたり関係機関との協議、設計・施行とも入念な計画のもと実施しますが、建築費高騰等の様々な要因により計画の変更やスケジュールの遅れなど発生し、当初の計画どおり進捗しない可能性があります。この場合、予め策定した事業計画どおり進まず当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10)感染症拡大に係る事業等のリスク

感染拡大に伴う外出自粛や営業自粛による国内経済の停滞が長期にわたる場合には、当社グループの事業及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、在宅勤務(リモートワーク)の導入、時差出勤など感染拡大防止の措置を講じておりますが、従業員が感染症に感染し、従業員同士の接触等により社内での感染が拡大した場合には、一定期間事業を停止する可能性があり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

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、建替えを見据えて閉館いたしましたTOCビルにおけ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。（なお、通常稼働の建物の入居率は93.7%でした。）

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、主力製品である隈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。

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。

キャッシュ・フローの状況

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、長期借入金の返済による支出554百万円であります。

キャッシュ・フロー関連指標の推移は以下のとおりであります。

	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

(注)1 各指標の算出方法は以下のとおりであります。

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)2 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)3 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)4 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)5 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す。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当連結会計年度における生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額(百万円)	前年同期比(%)
その他(製菓事業)	119	10.6

(注) 金額は売価換算価格によっております。

b. 受注実績

上記その他(製菓事業)は、需要予測に基づく見込生産を行っているため、該当事項はありません。

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額(百万円)	比率(%)	前年同期比(%)
不動産事業			
建物の賃貸等	8,793	64.1	19.1
展示場・会議室の賃貸	911	6.6	25.7
駐車場の賃貸	516	3.8	15.2
小計	10,220	74.5	19.5
リネンサプライ及びランドリー事業	1,564	11.4	19.0
その他			
製菓事業	169	1.3	27.6
商品販売及び飲食事業			
スポーツクラブ事業及び温浴施設事業	1,525	11.1	7.3
ビル管理関連サービス事業	234	1.7	96.4
情報処理関連事業			
小計	1,929	14.1	15.3
合計	13,715	100.0	12.6

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針、重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、採用している重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。また、この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 当社グループの当連結会計年度の経営成績等

当社グループの主力事業である不動産事業は、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が、減収減益となりました。

建物の賃貸等では、T O Cビルの閉館によるテナントの退去等の影響を受け、期末時点における入居率は64.9% (前期末70.9%) に低下したことにより、減収となりました。

展示場・会議室の賃貸は、T O Cビル閉館により、駐車場の賃貸に関しましては、T O C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。

商業ビルにおきましては、インバウンド需要の好調さなどの影響により、堅調に推移しました。

b. 当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因

主力事業である不動産事業では、不動産市況によるオフィスの需給の悪化は、稼働率の低下や賃料水準の下落を招き、経営成績に重要な影響を与えるものと考えられます。商業ビルでは、国内景気の悪化や物価高騰等、個人消費が低下した場合は経営成績に重要な影響を与えるものと考えられます。また、感染症の拡大は、施設の閉館や営業時間の短縮を余儀なくし、感染状況が長引いた場合は経営成績に重要な影響を与える可能性があります。

なお、当社グループの経営成績に重要な影響を与えるリスクを、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載をしております。

c. 当社グループの資本の財源及び資金の流動性

主力事業である不動産事業では、貸室の賃貸料収入を運転資金の財源としております。ビルの設備更新工事は、その規模にもよりますが多くは自己資金により賄われております。必要に応じて銀行借入等により調達を行うことがあります。当連結会計年度の設備投資額は、1,098百万円であり、その主なものは、T O Cビル建替えにかかる実施設計等251百万円、雷門タワーパーキング竣工139百万円及びR O Xエレベーター更新124百万円であります。所要資金は自己資金にて賄っております。また、次期の設備投資は所有ビルの設備更新工事等を計画しておりますが、その所要資金は自己資金で賄う予定であります。

なお、当連結会計年度末の有利子負債残高の内訳は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

科目	金額
短期借入金	718
1年内返済予定の長期借入金	681
長期借入金	133
計	1,532

これらは、主にビルの建設資金に係る借入金であり、建設資金の対象となったビルからのキャッシュ・フローにて返済をしております。

d. 経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、目標とする経営指標としてキャッシュ・フローの拡大と資本効率の向上を掲げております。当連結会計年度のキャッシュ・フローは、不動産事業において堅調に推移しております。営業活動により得られた資金は固定資産の取得、有利子負債の削減及び自己株式の取得等に有効活用しております。また、一部は将来の物件取得、開発資金に充当する予定としております。

自己株式の取得は、株主還元と資本効率の向上を目的としており、令和5年5月9日開催の取締役会決議に基づき1,433千株を実施しました。また、令和5年8月8日開催の取締役会決議に基づき1,430千株の自己株式の消却を行いました。その結果、資本効率を表す代表的な指標であるROE(自己資本当期純利益率)は5.1%、ROA(総資産経常利益率)では2.3%となりました。前連結会計年度のROEは3.4%、ROAは4.1%であります。

なお、当社は将来の開発事業における安定的な資金調達のため財務の健全性を重要な課題としており、その参考指標となる自己資本比率は当連結会計年度末において86.2%、D/Eレシオ(有利子負債÷株主資本)は0.01倍であり、ともに前連結会計年度末より改善しております。

e. セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況

「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、中核セグメントである不動産事業の拡充及び既存設備の更新等を目的として、全体で1,098百万円の設備投資を行いました。

不動産事業においては、1,008百万円投資しました。主なものは、TOCビル建替えにかかる実施設計等251百万円、雷門タワーパーキング竣工139百万円及びROXエレベーター更新124百万円であります。

リネンサプライ及びランドリー事業においては68百万円、その他においては20百万円投資しました。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は以下のとおりであります。

(1) 提出会社

令和6年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)	摘要	
			建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡) [年間借地 料:百万円]	その他			合計
TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所 貸店舗	0	0	3,507 (21,522.23)	2,741	6,249	69	
第2 TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	223	-	14 (1,643.99)	0	238		
第3 TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	349	-	447 (1,044.88)	2	798		
TOCフロントビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	0	-	TOCビル 敷地内	0	0		
第5 TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	156	-	2,860 (636.92)	0	3,016		
TOC ANNEX (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所 貸店舗	99	-	977 (234.71)	0	1,077		
TOC両国ビル (東京都墨田区)	不動産事業	貸事務所	70	-	233 (307.06)	0	304		
大崎 ニューシティ (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所 貸店舗 ホテル	2,269	-	4,003 (6,546.82)	2	6,275		
					(注2) 282 (741.94) [30]				
TOC有明 (東京都江東区)	不動産事業	貸事務所 貸店舗 倉庫	12,454	-	15,709 (18,088.47)	14	28,177	1	
赤坂インターシ ティAIR (東京都港区)	不動産事業	貸店舗 貸事務所	699	1	1,217 (202.52)	-	1,919		(注9)
栃木県那須塩原市	不動産事業	遊休土地	8	-	58 (435,427.25)	-	67		

(2) 国内子会社

令和6年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)	摘要
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡) [年間借地料 :百万円]	その他	合計		
(株)TORアセット インベストメント	ROXビル (東京都 台東区)	不動産事業 その他 (商品販売及び飲 食事業)	貸店舗	1,541	0	(注2) 4,001 (4,239.14) [117]	6	5,549	10	(注3) (注4)
	ROX2G (東京都 台東区)	不動産事業	貸店舗	97	-	(注2) 405 (529.28) [14]	0	502		(注4)
	ROX・3G (東京都 台東区)	不動産事業	貸店舗 貸住居	1,804	-	(注2) 2,427 (2,324.52) [59]	0	4,232		(注4)
	ROXドーム (東京都 台東区)	不動産事業	貸店舗	0	-	(注2) 547 (956.92) [22]	0	547		(注4)
(株)テーオー リネンサプラ イ	本社工場 (東京都 千代田区)	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 ンドリー工 場	4	38	-	0	43	17 (20)	(注5)
	厚木工場 (神奈川県 厚木市)	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 ンドリー工 場	105	289	1 (6,809.54)	2	398	26 (96)	(注6)
(株)TOLCD	ROXフィット ネスクラブ begin (東京都 台東区)	その他 (スポーツクラブ 事業及び温浴施 設事業)	スポーツ クラブ施設	35	0	-	6	41	5 (48)	(注7)
	みなとみらい フィットネス クラブ MM Begin (神奈川県 横浜市中区)	その他 (スポーツクラブ 事業及び温浴施 設事業)	スポーツ クラブ施設	2	-	-	0	3	3 (21)	
星製薬(株)	厚木工場 (神奈川県 厚木市)	その他 (製薬事業)	製薬工場 事務所	29	2	1 (7,233.69)	1	33	3 (3)	

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定及びリース資産の合計であります。
- 2 土地を賃借しております。帳簿価額は借地権の帳簿価額であり、面積は借地面積であります。年間借地料は [] で外書きしております。
- 3 (株)TOCディレクションは(株)TORアセットインベストメントより建物の一部を賃借し、商品販売及び飲食事業を行っております。
- 4 (株)TORアセットインベストメントが保有するビルの運営業務等は、(株)TOCディレクションが受託しており、従業員数10人の内7人は(株)TOCディレクションの従業員であります。
- 5 (株)テーオーリネンサプライは連結会社以外から建物の一部を賃借しております。年間賃借料は30百万円であります。
- 6 土地(6,809.54㎡)は当社より連結子会社(株)テーオーリネンサプライに貸与しております。帳簿価額(1百万円)は当社の帳簿価額であります。
- 7 (株)TOLCDは(株)TORアセットインベストメントより建物の一部を賃借しております。
- 8 従業員数の()は、臨時従業員数を外書きしております。
- 9 赤坂インターシティAIRは共有持分の一部を所有しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1)重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。なお、T O Cビル建替え計画の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。

(2)重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	547,517,000
計	547,517,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (令和6年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (令和6年6月27日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	93,849,352	93,849,352	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は 100株であります。
計	93,849,352	93,849,352		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
令和3年7月30日(注)	8,600,000	95,279,352		11,768		9,326
令和5年8月31日(注)	1,430,000	93,849,352		11,768		9,326

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

令和6年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	19	40	202	97	113	9,073	9,544	
所有株式数(単元)	-	129,974	6,686	645,143	62,272	317	93,296	937,688	80,552
所有株式数の割合(%)	-	13.86	0.71	68.80	6.64	0.04	9.95	100	

(注) 自己株式220,070株は、「個人その他」に2,200単元、「単元未満株式の状況」に70株を含めて記載しており実保有高との差異はありません。

(6) 【大株主の状況】

令和6年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ニュー・オータニ	東京都千代田区紀尾井町4-1	21,251	22.69
有限会社大谷興産	東京都千代田区紀尾井町4-1	14,615	15.60
株式会社オオタニ・ファンド	東京都品川区西五反田7丁目22-17	6,927	7.39
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿1丁目25-1	4,800	5.12
新菱冷熱工業株式会社	東京都新宿区四谷1丁目6-1	4,466	4.76
有限会社大谷興産TO	東京都千代田区紀尾井町4-1	3,784	4.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8-1	3,097	3.30
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1丁目6-6	2,812	3.00
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	東京都中央区晴海1丁目8-12	2,280	2.43
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町1丁目5-5	2,130	2.27
計	-	66,164	70.66

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

令和6年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 220,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 93,548,800	935,488	
単元未満株式	普通株式 80,552		
発行済株式総数	93,849,352		
総株主の議決権		935,488	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式70株が含まれております。

【自己株式等】

令和6年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社テーオーシー	東京都品川区西五反田 7丁目22-17	220,000	-	220,000	0.23
計		220,000	-	220,000	0.23

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第3号による普通株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(令和5年5月9日)での決議状況 (取得期間令和5年5月10日)	1,500,000	990,000,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	1,433,200	945,912,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	66,800	44,088,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	4.5	4.5
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	289	186,728
当期間における取得自己株式	170	128,303

(注) 当期間における取得自己株式には、令和6年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	1,430,000	957,242,177	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬による処分)	23,200	14,871,200	-	-
保有自己株式数	220,070	-	220,240	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、令和6年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び処分による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分につきましては、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。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

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円といたしました。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円となりました。

また、内部留保資金につきましては、今後の事業展開等へ備えるとともに、今後も長期的・継続的利益並びに資本効率の向上を図ることで、企業価値の向上に努めたいと考えております。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注)第58期の剰余金の配当につきましては、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
令和5年11月7日 取締役会決議	468	5.0
令和6年6月27日 定時株主総会決議	468	5.0

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「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・テナントの皆様にご喜ばれ、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いたしております。このような経営基本方針に基づき、企業価値向上に向け、経営健全性、透明性、効率性等確保が重要であると位置づけ、そのための最適なコーポレート・ガバナンス構築に努めております。株主様をはじめとする、すべてのステークホルダーを重視し、法令ならびに社会規範等の遵守のみならず、企業理念に基づく行動を実践するとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めております。また、社外取締役、独立役員、社外監査役を選任し、適性、公正な経営判断がなされる体制の確保に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社における企業統治の体制は、経営の健全性、透明性、効率性の向上を図るため、コーポレート・ガバナンスを重要な経営課題と認識しており、その概要及び採用する理由は次のとおりであります。

当社グループのトップマネジメントシステムは、取締役会、常勤役員会及び各事業部門、関連会社別会議を開催し、会社法で定められた事項及び経営に関する重要事項の決議をはじめとして、変動する経営環境にいち早く対応するため、各事業部門の情報や意見を有機的に交換し、直面する様々な課題にスピーディーに対応できる組織体制となっており、取締役が連帯して経営と業務執行の両面の責任を担う一体型経営体制となっております。また、経営の透明性を高めるため、取締役会の諮問機関として、指名、報酬等の重要な事項について審議を行う、指名報酬委員会を設置しております。

企業統治の体制

会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他コーポレート・ガバナンス体制の状況

イ.取締役会

取締役会は、全取締役9名で構成し、会社法で定められた事項及び経営に関する重要事項について審議し、決議しております。また、社外監査役を含む全監査役3名も出席し、取締役の職務執行を監督しております。原則月1回開催され、会長が議長を務めております。メンバーにつきましては、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等(2) 役員の状況」をご参照ください。

ロ.常勤役員会

常勤役員会は、常勤監査役を含む全常勤役員7名で構成し、変化する経営環境にスピーディーに対応するため、経営に関する基本問題や重要事項についての決議あるいは意見交換を行っております。原則月2回開催され、社長が議長を務めております。メンバーにつきましては、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等(2) 役員の状況」をご参照ください。

ハ.各事業部門、関連会社別会議

各事業部門、関連会社別会議は、社長、各事業部門、関連会社の担当取締役、担当社員及び常勤監査役で構成し、当該事業部門、関連会社の直面する課題について、状況報告及び情報・意見交換を行っております。従いまして、経営トップが各事業部門、関連会社の直面する諸問題を常に認識した組織体制となっており、経営方針の周知徹底に役立っております。各事業部門、関連会社別に適宜開催されます。

ニ.指名報酬委員会

取締役の指名・報酬の決定に関する意思決定プロセスの透明性と客観性を高め、コーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図るため、取締役会の任意の諮問機関として指名報酬委員会を設置しており、社外取締役を過半数とする計3名(社外取締役2名、社外取締役を除く取締役1名)で構成されております。

企業統治に関するその他の事項

(a) 業務の適正を確保するための体制の整備の状況

当社は、業務分掌規程等に役職員の権限と責任を明確にし、稟議規程等により、適正に業務がなされるような体制を整備しております。リスク管理につきましては、安全管理推進室を設置し、経営に重大な影響を及ぼす事態が発生した際に備え、全社的に迅速な対応ができるようリスク管理マニュアルの整備等に取り組んでおります。

当社は、取締役会において内部統制システム構築の基本方針を以下のように定めております。

イ.当社及び子会社の取締役、使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

(イ)当社は、社訓並びに経営の基本方針に則った「企業行動規範」を制定し、当社及び子会社の代表取締役がその精神を役職員に伝達し、法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とする。

(ロ)法令等の遵守については、「コンプライアンス基本規程」を制定し、コンプライアンスに関する規範体

系を明確にし、組織体制として役職員等の役割を定め、当社グループ内のコンプライアンス体制の確立を図る。

(ハ)法令等遵守の統括部署として設置された内部監査室を、事務管理部門がサポートし、一定の重要な意思決定を行う事項については、同部門で事前に適法性を検証する。

(ニ)取締役の職務執行が適正、かつ効率的に行われる体制として、職務権限規程、業務分掌規程等を整備する。

(ホ)内部監査室は、適切な業務運営体制を確保すべく、内部監査を実施する。また、法令上疑義のある行為等について、職員が社外の「内部通報センター」（内部通報窓口）に直接情報を提供する。内部通報窓口は、通報を受けた場合、直ちに調査し、法令違反行為等が行われていることを確認したときは、直ちに社長に報告する。

ロ. 当社及び子会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務執行に係る情報については、文書管理規程に基づき文書に記録し保存、管理する。取締役及び監査役は、文書管理規程により、常時、これらの文書等を閲覧できるものとする。

また、「関係会社文書管理規程」に基づき、子会社の取締役等は、子会社における法定の議事録の写し等の文書を当社に提出することにより、子会社の取締役等の業務執行に係る事項を報告する。また、当該資料については、当社の取締役、監査役が常時閲覧することができるものとする。

ハ. 当社及び子会社における損失の危険の管理に関する規程その他の体制

(イ)リスク管理については、「リスク管理規程」を制定し、リスク管理委員会、安全管理推進室及び内部監査室を中心にリスク管理体制を構築する。

(ロ)リスク管理委員会、安全管理推進室及び内部監査室は、各部門担当取締役の業務に係わるリスク管理を把握し、必要に応じて支援提言を行う。

(ハ)内部監査室は、各部署のリスク管理の状況を監査し、その結果を取締役会及び監査役会に報告する。

(ニ)不測の事態が発生した場合には、取締役会において速やかに対応責任者となる取締役を定め、損害の拡大を防止し、最小限に止める体制を整備する。

二. 当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制として、以下の経営システムを用いて事業の推進に伴うリスクを継続的に監視する。

(イ)当社の経営方針及び経営戦略に係わる重要事項については、月1回開催される取締役会において審議する。また、子会社の取締役会においても定時取締役会及び随時開催される臨時取締役会にて経営の重要事項及び個別案件の決議を適時行うものとする。

(ロ)目標の明確な付与、採算の徹底を通じて市場競争力の強化を図るため、全社及び各事業グループの目標値を年度予算として策定し、それに基づく業務管理を行う。

(ハ)業務運営の状況を把握し、その改善を図るために内部監査を実施する。

ホ. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

(イ)当社グループにおける統一的なリスク管理体制を確立するための指針を定める。

(ロ)主要な子会社には、当該会社に役員を派遣し、子会社の管理・監督を行う。

(ハ)子会社に対する監査役会（若しくは内部監査室）による調査・監査実施の体制を構築する。また、監査役会は、調査・監査の結果を踏まえ、必要に応じて、内部統制の改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

(ニ)子会社が当社からの経営管理、経営指導等で、法令違反等が認められた場合は、内部監査室は直ちに監査役会に報告を行うと同時に、意見を述べるができるものとする。

ヘ. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制

監査役は、監査役を補助するための部署として設置した内部監査室所属の職員に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとする。

ト. 監査役がその職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項及び監査役が当該使用人に対する指示の実行性の確保に関する事項

監査役を補助すべき職員の人事異動、評価、任命、解任等については、事前に監査役会の同意を得た上で取締役会にて決定することとし、当該使用人は他の部署を兼務せず、監査役の指示にのみ従うことにより、取締役からの独立を確保するものとする。

チ. 監査役への報告に関する体制及び報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制

取締役及び職員は以下の事項について、監査役会に報告する。

(イ)常勤役員会で決議された事項。

(ロ)当社及び当社グループの業務または業績に重大な影響を及ぼす事項。

(ハ)内部監査室が実施した内部監査の結果。

(ニ)企業倫理に関する内部監査室に対する通報の状況。

(ホ)上記のほか監査役会がその職務遂行上報告を受ける必要があると判断した事項。

[子会社の役職員及びこれらの者から報告を受けた者は、上記(イ)から(ホ)の事項について、当社の監査役会に報告する。]

上記(イ)から(ホ)の報告をした者に対して、当該報告をしたことを理由として、いかなる不利益な取扱いもしてはならないものとする。また、グループ内部通報制度においても、内部通報をしたことを理由として、いかなる不利益な取扱いもしてはならない。

リ.監査役職務の執行について生じる費用等の請求の手続きを定め、監査役から前払い又は償還等の請求があった場合には、当該請求に係る費用が監査役職務の遂行に必要ではないと明らかに認められる場合を除き、所定の手続きに従い、これに応じるものとする。

ヌ.その他監査役職務の執行が実効的に行われることを確保するための体制

(イ)監査役は、必要に応じて内部監査室、安全管理推進室に対して、必要な調査・報告等を要請することができ、常勤役員会その他の重要な会議等に出席できる。

(ロ)監査役会と代表取締役、会計監査人との間に定期的な意見交換会を設定する。

ル.反社会的勢力との関係遮断

(イ)当社は反社会的勢力とは断固として関係を持たないものとする。また、反社会的勢力から接触を受けた場合は、直ちに所轄の警察等の機関に情報を提供するとともに、暴力的な、また不当な要求に対しては、警察及び弁護士等を含め外部機関との連携の上遮断を実施する。

(ロ)当社は大崎地区特殊暴力防止対策協議会に加盟し、その他に所轄警察署等から関連情報を収集して不測の事態に備え最新の動向を把握するよう努める。また、これらの勢力に対する社内体制については、反社会的勢力排除に係わる対応統括部署及び不当要求防止責任者を設け、社内各部署にも担当者を配置するとともに、必要に応じて警察及び弁護士等の外部機関と連携し対処する。

(b) 取締役会にて決議できる株主総会決議事項

当社は、経済情勢の変化等に対応して、機動的な資本政策を遂行することを目的として、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。また、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当(中間配当金)をすることができる旨を定款に定めております。

(c) 役員等賠償責任保険に係る保険契約

当社は会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が会社の役員としての業務につき行った行為(不作為を含む)に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を当該保険契約により補償することとしております。保険料は全額当社が負担しております。なお、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。

(d) 取締役、監査役責任免除及び社外取締役、社外監査役との責任限定契約

当社は、取締役(取締役であった者を含む)及び監査役(監査役であった者を含む)の会社法第423条第1項の賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には、損害賠償責任を法令の定める限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるようにするためであります。また、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款で定めております。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。これは、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるようにするためであります。

(e) 取締役の定数

当社の取締役は、11名以内とする旨を定款で定めております。

(f) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議には議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席して、その議決権の過半数をもって行う旨、また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

(g) 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

取締役会の活動状況

取締役会は、原則として毎月1回開催するとともに、必要のある都度、臨時取締役会を開催し、法令で定められた事項、会社経営・グループ経営に関する重要事項等、取締役会規程に定めた事項を決定しております。当事業年度においては、取締役会を15回開催し、サステナビリティ推進体制、リスク管理体制等、経営の健全性確保のための体制整備について、審議決定しております。

また、取締役及び執行役員から定期的に職務執行状況の報告を受け、取締役及び執行役員の職務執行の監督を継続的に行いました。

当事業年度における取締役会の出席状況等については次のとおりであります。

氏名	独立社外役員等	開催回数	出席回数	指名報酬委員会
大谷 和彦		15回	14回	
大谷 卓男		15回	15回	○
近藤 正一		15回	15回	
石田 雅彦		15回	15回	
松村 康弘		15回	15回	
稲葉 弘文	○	15回	14回	○
鳥巢 元太	○	15回	15回	○
小森谷 友絵()	○	11回	11回	

社外取締役小森谷友絵氏の取締役会出席状況は、令和5年6月29日就任以降に開催された取締役会を対象としております。

指名報酬委員会の活動状況

指名報酬委員会は、指名・報酬に関わる事案に合わせ、あらかじめ定める年間スケジュールによるほか、必要に応じて随時開催し、指名報酬委員会規程に定める、取締役の選解任や報酬制度に関する基本方針、報酬限度額等に関する事項について審議しております。当事業年度においては1回開催し、取締役の任期満了に伴う取締役候補の選定、取締役の報酬にかかる基本方針、社外取締役候補の追加選定などに関し、審議しております。

なお、全委員とも、全ての委員会に出席しております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性1名 (役員のうち女性の比率8.3%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
代表取締役会長	大谷和彦	昭和21年7月8日生	昭和56年6月 株式会社ホテルニューオータニ(現株式会社ニュー・オータニ)取締役 平成5年6月 株式会社ホテルニューオータニ代表取締役社長(現任) 平成5年6月 当社取締役 平成7年6月 当社代表取締役会長(現任) 平成7年6月 大谷櫻井鐵工株式会社(現株式会社大谷工業)代表取締役会長 平成10年6月 株式会社ニューオータニエンタープライズ(現エイチアルティニューオータニ株式会社)代表取締役名誉会長(現任) 平成10年7月 株式会社テーオーリネンサプライ代表取締役名誉会長(現任) 平成19年10月 株式会社大谷工業取締役会長 平成21年8月 株式会社TOLコマーシャル・ディレクション(現株式会社TOLCD)代表取締役名誉会長(現任) 平成29年6月 株式会社大谷工業取締役名誉会長 平成30年6月 株式会社大谷工業代表取締役会長(現任)	(注3)	1,638
代表取締役社長	大谷卓男	昭和28年6月11日生	昭和56年7月 株式会社東京卸売りセンター(現株式会社テーオーシー)入社 昭和62年4月 ROX事業部長 昭和63年6月 取締役ROX事業部長 平成2年6月 常務取締役(ファッションビル事業部担当) 平成3年6月 専務取締役(FB部・経理部担当) 平成5年6月 当社代表取締役社長(現任) 平成10年7月 株式会社テーオーリネンサプライ代表取締役会長(現任) 平成12年10月 星製菓株式会社代表取締役社長(現任) 平成20年6月 株式会社テーオーシーサプライ代表取締役会長 平成21年8月 株式会社TOCディレクション代表取締役社長(現任) 平成21年8月 株式会社TOLコマーシャル・ディレクション(現株式会社TOLCD)代表取締役会長(現任) 平成26年6月 株式会社テーオーシーサプライ代表取締役社長 平成26年6月 株式会社TORアセットインベストメント代表取締役社長(現任) 平成30年5月 株式会社テーオーシーサプライ代表取締役会長(現任)	(注3)	359

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役 ビル施設管理部長及び安全管理推進室担当	近藤 正一	昭和31年6月5日生	昭和54年4月 平成18年4月 平成26年6月 平成30年5月 令和2年6月	株式会社東京卸売りセンター(現株式会社テーオーシー)入社 ビル施設管理部長及び安全管理推進室長 取締役ビル施設管理部長及び安全管理推進室担当 株式会社テーオーシーサプライ代表取締役社長(現任) 常務取締役ビル施設管理部長及び安全管理推進室担当(現任)	(注3)	18
常務取締役 事務管理部門(総務・経理・財務)担当	石田 雅彦	昭和34年8月11日生	昭和58年4月 平成23年5月 平成23年6月 平成26年6月 平成27年3月 平成27年4月 平成27年6月 平成30年6月 令和2年6月	日本開発銀行(現株式会社日本政策投資銀行)入行 同行資金運用グループ長 南海電気鉄道株式会社経営政策室事業戦略部部长 同社経営政策室経営企画部部长 当社顧問 当社執行役員事務管理部門担当 取締役事務管理部門担当 大崎再開発ビル株式会社代表取締役副社長 常務取締役事務管理部門担当(現任)	(注3)	16
取締役 ビル営業事業部門 TOC事業部部长兼 催事施設事業部部长	松村 康弘	昭和34年3月10日生	昭和59年4月 平成26年7月 平成30年6月 令和元年7月 令和2年6月	株式会社テーオーシー入社 ビル営業事業部門TOC事業部部长 執行役員ビル営業事業部門TOC事業部部长 執行役員ビル営業事業部門TOC事業部部长兼催事施設事業部部长 取締役ビル営業事業部門TOC事業部部长兼催事施設事業部部长(現任)	(注3)	17
取締役	柳沢 和彦	昭和39年2月18日生	昭和61年4月 令和2年3月 令和2年6月 令和5年6月 令和6年6月 令和6年6月	株式会社テーオーシー入社 ビル営業事業部門TOC事業部部长 株式会社テーオーリネンサプライ代表取締役社長 当社執行役員 大崎再開発ビル株式会社代表取締役社長(現任) 当社取締役(現任)	(注3)	
取締役	稲葉 弘文	昭和34年4月2日生	平成12年8月 平成16年2月 平成17年2月 平成18年6月	三陽紙器株式会社代表取締役社長 株式会社サンキュージャパン代表取締役社長 三陽エンジニアリング株式会社代表取締役社長(現任) 当社取締役(現任)	(注1) (注3)	16
取締役	鳥巢 元太	昭和22年10月6日生	昭和46年7月 昭和60年4月 平成3年4月 平成28年6月	株式会社竹中工務店入社 東京アーチスト株式会社入社 アルス デザイン アソシエイツ株式会社代表取締役社長(現任) 当社取締役(現任)	(注1) (注3)	
取締役	小森谷 友絵	昭和52年10月26日生	平成17年4月 平成22年4月 平成25年3月 平成29年4月 令和5年6月 令和6年4月	日本大学生産工学部助手 同大学生産工学部専任講師 同大学博士(工学) 同大学生産工学部准教授 当社取締役(現任) 同大学生産工学部教授(現任)	(注1) (注3)	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	山岡英夫	昭和27年11月4日生	昭和50年4月 平成14年4月 平成27年6月	株式会社東京卸売りセンター(現株式会社テーオーシー)入社 経理部長 常勤監査役(現任)	(注4)	19
監査役	酒巻弘	昭和34年9月14日生	昭和57年4月 令和3年6月	日本開発銀行(現株式会社日本政策投資銀行)入行 当社監査役(現任)	(注2) (注4)	
監査役	峯岸芳幸	昭和27年7月15日生	平成24年12月 令和5年6月	税理士法人峯岸パートナーズ代表社員(現任) 当社監査役(現任)	(注2) (注4)	0
計						2,086

- (注) 1 取締役 稲葉弘文、鳥巢元太及び小森谷友絵は、社外取締役であります。
2 監査役 酒巻弘及び峯岸芳幸は、社外監査役であります。
3 令和6年3月期に係る定時株主総会終結の時から令和8年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4 令和5年3月期に係る定時株主総会終結の時から令和9年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

(a) 社外取締役及び社外監査役の員数

当社の社外取締役は3名、社外監査役は2名であります。

(b) 提出会社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外取締役及び社外監査役の略歴及び当社の所有株式数等につきましては、「役員一覧」に記載しております。

社外取締役である稲葉弘文氏及び鳥巢元太氏との間に記載すべき取引及び利害関係はありません。

社外取締役である小森谷友絵氏が兼職している日本大学と当社との間に、共同研究に関する取引関係がありますが、当該取引にかかる取引金額は10百万円以下であり、重要な関係はありません。

社外監査役である酒巻弘氏は、平成23年まで日本開発銀行(現株式会社日本政策投資銀行)に勤めており、当社は同行より金融取引等を行っております。

社外監査役である峯岸芳幸氏との間に記載すべき取引及び利害関係はありません。

(c) 提出会社の企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役及び社外監査役のコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割は、業務執行者から独立した立場で業務執行機関の監督機能強化を目的としております。

(d) 選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針の内容

当社は社外取締役を選任するため、東京証券取引所の上場規則に定める独立役員の基準に準拠し、一般株主と利益相反の生じる恐れがない独立した立場であることを基準として設けております。それら基準を踏まえ、社外取締役の選任は、企業経営などの経験や、実務的な視点を持ち、経済情勢などに関する広い見識に基づいて、客観的かつ専門的な視点から、取締役会の適切な監督の実現を図れ、実質的に独立性を確保できる人材としております。また、社外監査役の選任は、様々な分野に関する豊富な知識、経験と、会計に関する相当程度の見識を有し、客観的な視点から監査を行うことができ、実質的に独立性を確保できる人材としております。

(e) 選任状況に関する提出会社の考え方

社外取締役である稲葉弘文氏は、長年にわたり複数の企業の代表者を務めており、経営者としての豊富な経験と幅広い見識をもとに、外部者の立場から客観的・中立的に当社の経営を監督していただけるものと判断しております。なお、稲葉弘文氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

社外取締役である鳥巢元太氏は、長年にわたり建築・設計に携わっており、専門家としての豊富な経験と幅広い見識をもとに、外部者の立場から客観的・中立的に当社の経営を監督していただけるものと判断しております。なお、鳥巢元太氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

社外取締役である小森谷友絵氏は、環境工学に関する専門的知見を有し、産学官連携した課題解決にも取組まれていることから、今後当社が環境課題等に取組み、サステナビリティ経営を推進する上で、これまでの知識と経験を、独立した立場から当社の経営に活かしていただけると判断しております。なお、小森谷友絵氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

社外監査役である酒巻弘氏は、金融機関などでの豊富な職務経験に加え、複数の企業で経営者として経営に関与された経験などで培われた専門的な知識等を有しており、当社の監査に有用な意見をいただけるものと判断しております。なお、酒巻弘氏は東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

社外監査役である峯岸芳幸氏は、税理士としての財務及び会計に関する専門的な知識、豊富な経験と高い見識を有しており、独立した立場から当社監査体制の一層の強化を図るための有用な助言や提言が期待できるものと判断しております。なお、峯岸芳幸氏は東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役と社外監査役とは定期的に意見交換を行っており、また、社外監査役と内部監査室及び会計監査は、定期的にまたは必要に応じて、監査業務等について意見交換を行い相互の連携を図っております。さらに、内部統制を行う部門には監督・監査を行う立場から業務に対する助言・指導等を行い、かつ、必要に応じて意見交換を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

各監査役は、監査役会で作成した監査方針・監査計画に従い、取締役会のほか、会社の重要な会議に出席するとともに、取締役から職務の執行状況を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧することにより、取締役の業務執行の適正性等の監査を行っております。

当事業年度において当社は監査役会を原則月1回開催しており（他に臨時2回開催）、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
山岡 英夫	14回	14回
酒巻 弘	14回	14回
峯岸 芳幸（ ）	10回	10回

監査役峯岸芳幸氏の監査役会出席状況は、令和5年6月29日就任以降に開催された監査役会を対象としております。

監査役会の主な検討事項は次のとおりであります。

- ・当社及び当社グループの内部統制システムにおける運用状況。
- ・定常的な業務監査・実地調査及びグループ会社への個別対応を通じて、各事業部門との対話及びリスクアプローチ的視点の強化。
- ・監査法人の監査計画と監査報酬の適切性及び監査の方法及び結果の相当性。

また、常勤の監査役の主な活動は次のとおりであります。

- ・重要会議への出席。
- ・重要な決裁書類の閲覧。
- ・各事業部門への往査。

内部監査の状況

当社の内部監査は、内部監査室を設置し1名の人員にて定期的に業務全般の内部監査を実施し業務の適正性を審査しております。内部監査は各部門及び子会社を対象とし、業務監査・会計監査・テーマ監査を実施しております。これらの内部監査の結果は、社長、取締役会及び監査役会に報告されております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

b. 継続監査期間

42年間

（注）上記記載の期間は、調査が著しく困難であったため、当社が調査した結果について記載したものであり、継続監査期間はこの期間を超える可能性があります。

c. 業務を執行した公認会計士

神代勲氏、後藤久美子氏

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、その他18名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人の適格性、専門性、独立性等を考慮し、品質管理体制ならびに監査報酬等を総合的に勘案した上で監査法人を選定しております。会計監査人の解任又は不再任の決定の方針は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合には、監査役会は、監査役全員の合意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及び理由を報告いたします。また、監査役会は、会計監査人の適格性、専門性、当社からの独立性等の評価基準に従い総合的に評価し、適正な監査の遂行が困難であると認められる場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、公益社団法人日本監査役協会が公表している「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に準拠した形で外部会計監査人の選定・評価する基準を作成し、選定又は評価を行うこととしており、毎期、上記基準に基づく評価を実施しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	37		38	
連結子会社				
計	37		38	

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬 (a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する報酬の額は、監査証明業務に係る人員、監査日数等を勘案し、決定する方針としております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

会計監査人の報酬について、当社の監査役会が会社法第399条1項の同意をした理由は、監査計画における監査時間及び監査報酬の推移並びに過年度の監査計画と実績の状況を確認し、報酬額の見積りの妥当性を検討した結果であります。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

(a)取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する基本的な考え方

当社は「社会に役立つ企業」という企業理念のもと、企業価値の持続的な向上を目指しております。取締役の報酬については、短期のみならず中長期的な企業価値増大への貢献意欲も高めることを目的として、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう、報酬の一定割合を業績・株価と連動させる報酬体系としております。個々の取締役の報酬の決定に際しては、各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としております。

具体的に、業務執行取締役の報酬は、固定報酬、業績連動報酬等（賞与）及び非金銭報酬等（株式報酬）により構成し、その支給割合は後記の方針に基づき適切に設定することとしております。監督機能を担う社外取締役については、その職務に鑑み、固定報酬のみを支払うこととしております。

当社では、取締役会の報酬等の決定に関与する委員会として指名報酬委員会を設置しており、同委員会は社外取締役を過半数とする計3名（代表取締役社長 大谷卓男、社外取締役（独立役員）稲葉弘文、社外取締役（独立役員）鳥巢元太）で構成されております。

取締役の報酬等の決定方針は、指名報酬委員会で審議のうえ、その意見を尊重し、取締役会で決議するものとします。

取締役の報酬の個人別の報酬額については、取締役会決議に基づき代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の固定報酬及び、業績連動報酬等（賞与）の額、並びに報酬等の種類ごとの比率の決定とします。これらの権限を委任した理由は、各取締役のプライバシー保護及び指名報酬委員会の諮問を経ており、報酬等の決定の客観性・透明性が確保されているためであります。

取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、指名報酬委員会に原案を諮問し答申を得るものとし、上記の委任を受けた代表取締役社長は、当該答申の内容に従って決定するものとします。

なお、非金銭報酬等（株式報酬）は、指名報酬委員会の答申を踏まえ、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議します。

固定報酬、業績連動報酬等（賞与）について、代表取締役社長は、指名報酬委員会の答申に従い、取締役会メンバーとの協議などを経て、各取締役の報酬額を決定し取締役会にも上程していること、非金銭報酬等（株式報酬）についても、指名報酬委員会の答申を踏まえた報酬案が取締役会に上程され取締役会において個人別の割当株式数を決定していることから、取締役会はその内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

(b)固定報酬の個人別の報酬等の額の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役の固定報酬は、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準をも考慮しながら、総合的に勘案して決定した額を毎月支給するものとしております。

(c)業績連動報酬等に係る業績指標の内容及び当該業績連動報酬等の額又は数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

各事業年度の業績向上への貢献意欲を高めることを目的として、社外取締役を除く取締役に對し、業績に連動した賞与を前事業年度における連結営業利益の1.5%を上限として支給するものとしております。

業績連動報酬等に係る指標は、企業価値の向上を図るインセンティブとして機能するよう前事業年度における連結営業利益等とし、対象取締役の役位に応じ、支給額を決定いたします。

なお、当該事業年度を含む連結営業利益等の推移は、「第1 企業の概況 1 主要な経営指標等の推移 (1) 連結経営指標等」に記載のとおりであります。

(d)非金銭報酬等の内容及び額若しくは数又はその算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

非金銭報酬等は、譲渡制限付株式とし、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的とする譲渡制限付株式付与制度（以下「本制度」といいます。）に基づき、当社の取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」といいます。）に対して付与します。なお、本制度は令和元年6月27日開催の株主総会で決議されております。

対象取締役は、本制度に基づき当社から支給された金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払込み、当

社が発行又は処分する普通株式を引き受けることとなります。本制度に基づき対象取締役に対して支給する金銭報酬債権の総額は、年額50百万円以内とし、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、役員、職責、在任年数を踏まえ、指名報酬委員会に諮問のうえ、その答申内容を尊重し、独立社外取締役を含む取締役会の審議に基づき決定し、毎年一定の時期に付与します。

本譲渡制限付株式の割当てのために発行又は処分される当社の普通株式の総数は年間最大75,000株とし、その1株当たりの払込金額は、各取締役会決議の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）としております。

当該報酬の額については、指名報酬委員会の答申を踏まえ、取締役会で決議された取締役個人別の割当株式数に応じて定められます。

また、本制度による当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象取締役との間で、譲渡制限付株式割当契約を締結し、その内容としては、1)対象取締役は一定期間（30年から50年までの間で当社の取締役会が定める期間）、当該譲渡制限付株式割当契約により割当てを受けた当社の普通株式について、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと、2)一定の事由が生じた場合には当社が当該普通株式を無償で取得すること等が含まれることとしております。

(e)固定報酬の額、業績連動報酬等の額又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針等

業務執行取締役の種類別の報酬割合については、当社と同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業をベンチマークとする報酬水準を踏まえ、独立社外取締役を含む指名報酬委員会において検討を行い、取締役会の委任を受けた代表取締役社長は、指名報酬委員会の答申内容を尊重し、当該答申で示された種類別の報酬割合の範囲内で取締役の個人別の報酬等の内容を決定します。

なお、報酬等の種類ごとの比率は、固定報酬：業績連動報酬等：非金銭報酬等 = 60%：20%：20%を目安とします。

(f)当社取締役の金銭報酬の額は、平成9年6月27日開催の定時株主総会において年額2億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額は含まない。）と決議しております。また、当該金銭報酬とは別枠で、令和元年6月27日開催の定時株主総会において、株式報酬の額を年額50百万円以内（社外取締役は付与対象外）と決議しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	146	111	35	14	5
監査役 (社外監査役を除く。)	10	10	-	-	1
社外役員	17	17	-	-	6

(注) 取締役（社外取締役を除く）に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、業績連動報酬14百万円であります。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資株式としており、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式を政策保有株式と考えております。当社におきましては、純投資株式に該当する銘柄はなく、純投資目的以外の目的である投資株式としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は投資株式を事業競争力の強化のため、取引関係の維持等に合理性があると認める場合に保有しております。個別銘柄の保有状況について取締役会等で毎月報告され、株価の推移、評価額及び事業上の取引等の内容について検証し保有の適否について判断しております。保有意義の検証にあたっては、取得経緯、取引関係の有無、保有する時点での戦略的意義、将来的なビジネスの可能性、直近の取引額、利益額、年間受取配当額、株式評価損益など定性面・定量面から総合的に判断しております。

- b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	9	853
非上場株式以外の株式	16	12,291

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式以外の株式	2	8,265

- c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ヒューリック(株)	1,980,000	1,980,000	不動産開発事業において、協業等関係強化のために株式を保有しています。	有
	3,111	2,152		
(株)大林組	1,200,000	1,200,000	不動産開発事業において、工事発注等に関する取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	2,235	1,215		
東映(株)	116,200	116,200	不動産賃貸事業において、営業上の取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	2,184	1,992		
鹿島建設(株)	634,500	634,500	不動産開発事業において、工事発注等に関する取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	1,983	1,013		
(株)サンリオ	116,600	1,165,900	不動産賃貸事業において、営業上の取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	1,066	6,913		
文化シヤッター(株)	303,000	303,000	不動産開発事業において、設備関係等に関する取引関係維持のために株式を保有しております。	有
	527	335		

(株)学研ホールディングス	234,000	468,000	不動産賃貸事業において、営業上の取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	219	398		
(株)フジマック	172,000	172,000	不動産賃貸事業において、設備関係等に関する取引関係維持のために株式を保有しております。	有
	192	116		
(株)湖池屋	20,000	20,000	当社グループにおける営業上の取引関係維持のために株式を保有しています。	無
	182	108		
フジテック(株)	42,000	42,000	不動産開発事業において、設備関係等に関する取引関係維持のために株式を保有しております。	有
	159	137		
(株)アール・エス・シー	180,000	180,000	不動産賃貸事業において、営業上の取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	125	98		
(株)みずほフィナンシャルグループ	35,349	35,349	不動産開発事業において、安定的な資金調達取引関係維持のために株式を保有しています。	有(注) 2
	107	66		
大崎電気工業(株)	126,000	126,000	不動産賃貸事業において、設備関係等に関する取引関係維持のために株式を保有しております。	有
	86	67		
日本駐車場開発(株)	298,000	298,000	不動産賃貸事業において、営業上の取引関係維持のために株式を保有しています。	無
	61	69		
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,000	23,000	不動産開発事業において、安定的な資金調達取引関係維持のために株式を保有しています。	有(注) 3
	35	19		
日本ロジテム(株)	3,000	3,000	不動産賃貸事業において、営業上の取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	11	10		

(注) 1 特定投資株式における定量的な保有効果の記載は困難であります。保有の合理性を検証した方法は、上記「保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式 a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容」に記載のとおりであります。

2 (株)みずほフィナンシャルグループは当社株式を保有しておりませんが、同子会社である(株)みずほ銀行は当社株式を保有しております。

3 (株)三菱UFJフィナンシャル・グループは当社株式を保有しておりませんが、同子会社である(株)三菱UFJ銀行は当社株式を保有しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、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)の連結財務諸表及び事業年度(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、以下のとおり連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

(1) 連結財務諸表の作成にあたり、その業務分担と責任部署が明確化されており、各部署において適切な業務体制が構築されております。また、内部監査部門による業務監査が実施され、その報告がなされております。さらに、会社経営上の重要事項や業務執行状況が、取締役会に適切に付議、報告され、有価証券報告書の作成に必要な情報が遅滞なく作成責任部署に伝達される体制を構築しております。

(2) 当社は、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、研修・セミナー等への参加を積極的に行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【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	1 8	1 8
営業未収入金	1 603	1 549
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	6 85,921	6 84,057
減価償却累計額	62,726	64,054
建物及び構築物(純額)	4 23,195	4 20,002
機械装置及び運搬具	6 1,275	6 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	4 29,974	4 29,962
建設仮勘定	2,575	2,750
その他	1,672	6 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	3, 7 19,508	3, 7 17,153
保険積立金	495	528
繰延税金資産	5	7
その他	4 401	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	4 810	4 718
1年内返済予定の長期借入金	4 531	4 681
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	2 583	2 494
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	4 667	4 133
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

【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)	
	1	15,686	1	13,715
売上高				
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	2	1,682	2	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		-	3	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	1 2,954	1 850
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

【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

【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	1 31,595	1 39,270

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 7社

連結子会社名

(株)テーオーリネンサプライ

(株)テーオーシーサプライ

星製薬(株)

(株)I-TINK

(株)TORアセットインベストメント

(株)TOCディレクション

(株)TOLCD

(2) 非連結子会社の名称等

(株)東京卸売りセンター

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

会社の名称

大崎再開発ビル(株)

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

(株)東京卸売りセンター

(持分法を適用しない理由)

持分法非適用会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と同一であります。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

棚卸資産

商品

当社は売価還元法による原価法、連結子会社(株)テーオーシーサプライは先入先出法による原価法及び星製薬(株)は移動平均法による原価法

(いずれも、貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

製品・原材料・仕掛品・貯蔵品

主として移動平均法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)、平成28年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物並びにTOC有明・ROXドーム・ROXビル内温浴施設については定額法、それ以外の有形固定資産については定率法を採用しております。主な耐用年数は、建物及び構築物3～50年であります。

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

営業未収入金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における支給見込額に基づいた、退職給付債務から年金資産の額を控除する簡便法により計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

不動産事業

当社及び連結子会社では、不動産事業において営業用建物を賃貸しております。

・顧客との契約から生じる収益

営業用建物の貸付部分における光熱水道のサービスを提供する履行義務を負っており、その対価をサービスの提供後概ね1か月以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。また、共用部分における維持管理のサービスを提供する履行義務を負っており、その対価をサービスの提供前概ね1か月の期間内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

取引価格は、光熱水道料金、人件費等諸経費の増減、その他経済情勢の変化等を考慮して算定しており、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しております。

貸付部分における光熱水道のサービスにおいては、顧客の使用量に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。共用部分における維持管理のサービスにおいては、時の経過に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。

・顧客との契約から生じる収益以外の収益

営業用建物を貸付し、その対価として、賃料を受領しております。本取引に対しては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて、収益を認識しております。

リネンサプライ及びランドリー事業

・顧客との契約から生じる収益

連結子会社は、リネンサプライ及びランドリー業務を行っており、宿泊・レストラン・宴会・スポーツクラブなどに使用されるリネン品及び顧客から依頼を受けた衣類の洗濯等を行う履行義務を負っており、その対価を顧客による検収後概ね1か月以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

取引価格は、契約で取り決めた単価に納品数を乗じて算定しております。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しており、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

本取引においては、リネン品等の顧客による検収時点で収益を認識しております。

その他の事業

・顧客との契約から生じる収益

連結子会社は、健康食品等の製造・販売、内装工事、スポーツクラブ及び温浴施設の利用や滞在の提供する履行義務を負っております。

取引価格は、一つの発注書などに記載された金額や、一つの手続きで決定された金額として算定しており、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しております。

健康食品等の製造・販売においては、取引の対価を商品の出荷後概ね1か月以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。また、出荷から検収までの期間が通常の期間であるため、商品を出荷した時点で収益を認識しております。内装工事においては、取引の対価をサービスの提供後概ね1か月以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。また、サービスの進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。温浴施設の利用や滞在の提供等においては、取引の対価をサービスの提供開始時に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。また、時の経過に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。スポーツクラブの利用や滞在の提供等においては、取引の対価をサービスの提供前概ね1か月の期間内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。また、時の経過に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

・ヘッジ手段

金利スワップ取引

・ヘッジ対象

変動金利による借入金(予定取引を含む)

ヘッジ方針

提出会社の内規である「市場リスク管理規程」及び「リスク管理要領」に基づき、変動金利調達に係るキャッシュ・フローの固定化を総調達の一定割合の範囲内で行っております。

ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの予定取引については、取引条件の予測可能性及び実行可能性に基づき、ヘッジ対象としての適格性を検討することにより、有効性の評価を実施しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日又は償還日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

該当事項はありません。

(重要な会計上の見積り)

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)

有形固定資産及び無形固定資産に関する減損の兆候判定

(1) 当連結会計年度に計上した金額

連結貸借対照表に記載の有形固定資産及び無形固定資産の金額と同一であります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社及び連結子会社の基幹事業は、不動産事業であり、主たる資産であるオフィスビルのほか商業ビル等の賃借不動産を保有しております。また、その他の事業においては工場などの設備を保有しております。これらの資産の減損の兆候判定においては、今後の業績見通しを考慮しております。固定資産の減損会計の基礎となる資金生成単位を、原則として不動産事業においては物件別、その他の事業においては事業別に設定し、減損の要否を判定しております。

当該見積りは、新型コロナウイルス感染症の将来の業績に与える影響を含む、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、実際の業績が業績見通しと比較して下方に乖離した場合には、翌連結会計年度において減損損失を認識する可能性があります。

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)

TOCビル等(TOCビル及びTOCフロントビル)に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定

(1) 当連結会計年度に計上した金額

(百万円)

有形固定資産	53,092
うちTOCビル等	6,249
減損損失(TOCビル等)	2,421

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社及び連結子会社の基幹事業は、不動産事業であり、主たる資産であるオフィスビルのほか商業ビル等の賃借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、不動産事業においては原則として物件別に設定し、減損の要否を判定しております。

資金生成単位に営業損益または営業キャッシュ・フローの継続赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化、使用範囲または方法の変化などにより減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要があります。また、割引前の将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回り、減損損失の測定が必要と判定された場合は、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を計上する必要があります。

当連結会計年度において、資金生成単位のうちTOCビル等について、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、回収可能価額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、減損損失2,421百万円を計上しております。減損損失の測定にあたっては、テナントの獲得見込みや不動産鑑定評価における適用手法の選択や主要なインプットデータ(賃料収入見込みや還元利回り等)の見積りに基づき算定しております。

当該見積りは、テナントの獲得状況や不動産市況の変動などの将来の不確実な経済条件の変動によって影響を受ける可能性があり、翌連結会計年度以降におけるTOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識の要否、測定に影響を与える可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 受取手形及び営業未収入金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、それぞれ以下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)
受取手形	8百万円	8百万円
営業未収入金	294百万円	308百万円

- 2 前受金のうち、契約負債の金額は、以下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)
契約負債	46百万円	26百万円

(注) 上記以外の金額については、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号平成19年3月30日)の範囲に含まれるリース取引による前受金であります。

- 3 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

- 4 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	百万円	27百万円
1年内返済予定の長期借入金	63百万円	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。

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	百万円

6 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	百万円	2百万円

7 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

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 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

3 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。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	4,398百万円	5,899百万円
組替調整額	131百万円	7,140百万円
税効果調整前	4,267百万円	1,240百万円
税効果額	1,312百万円	389百万円
その他有価証券評価差額金	2,954百万円	850百万円
その他の包括利益合計	2,954百万円	850百万円

(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

(注) 普通株式の発行済株式の増減数の内訳は、次のとおりであります。
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

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)

1 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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(イ)有形固定資産

スポーツクラブ事業及び温浴施設事業におけるトレーニングマシン等であり、「その他」に含めて表示しております。

(ロ)無形固定資産

ソフトウェアであり、「その他」に含めて表示しております。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(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)
1年内	3	0
1年超	0	
合計	3	0

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(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)
1年内	2,898	3,597
1年超	3,855	4,489
合計	6,753	8,087

(金融商品関係)

1.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金、リスクの低い長期預金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入や社債の発行による方針であります。

デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

借入金のうち、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金は主に設備投資に係る資金調達であります。長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を図っております。

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた社内規程に従って行っております。取引に関しては、事務管理部門担当取締役が、取扱高及び内容等を確認し、常勤役員会等に諮り決裁しております。さらに、取引金融機関からの報告書を点検し経理担当者作成の資料と相違が無いかを確認し、月一回常勤役員会に取引状況を報告しております。なお、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

また、借入金は流動性リスクに晒されておりますが、月次に資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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）

（単位：百万円）

	連結貸借対照 表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券 其他有価証券	15,159	15,159	
資産計	15,159	15,159	
(1) 長期借入金（1年内返済予定の長期 借入金を含む）	1,198	1,197	0
(2) 長期預り保証金	6,065	6,011	53
負債計	7,263	7,208	54

(*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金が短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 「短期借入金」及び「未払法人税等」は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*3) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度（百万円）
非上場株式	4,349

当連結会計年度（令和6年3月31日）

（単位：百万円）

	連結貸借対照 表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券 其他有価証券	12,793	12,793	
資産計	12,793	12,793	
(1) 長期借入金（1年内返済予定の長期 借入金を含む）	814	813	0
(2) 長期預り保証金	5,082	5,039	43
負債計	5,896	5,853	43

(*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金が短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 「短期借入金」及び「未払法人税等」は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*3) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	4,360

(注) 1 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(令和5年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	31,652			
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
国債・地方債等		60	10	
合計	31,652	60	10	

当連結会計年度(令和6年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	39,328			
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
国債・地方債等		60	10	
合計	39,328	60	10	

(注) 2 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(令和5年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	810					
長期借入金	531	667				
合計	1,341	667				

当連結会計年度(令和6年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	718					
長期借入金	681	133				
合計	1,399	133				

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(令和5年3月31日)

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他の有価証券				
株式	15,089			15,089
国債・地方債等	69			69
資産計	15,159			15,159

当連結会計年度(令和6年3月31日)

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他の有価証券				
株式	12,723			12,723
国債・地方債等	69			69
資産計	12,793			12,793

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(令和5年3月31日)

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)		1,197		1,197
長期預り保証金		6,011		6,011
負債計		7,208		7,208

当連結会計年度(令和6年3月31日)

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)		813		813
長期預り保証金		5,039		5,039
負債計		5,853		5,853

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の公社債店頭売買参考統計値によっているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

長期預り保証金

長期預り保証金の時価については、合理的な返済予定期間及び返済予定額を見積もり、自社の信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(令和5年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	15,022	3,581	11,440
債券	60	59	0
小計	15,082	3,641	11,441
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	67	99	32
債券	9	10	0
小計	76	109	32
合計	15,159	3,750	11,408

当連結会計年度(令和6年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	12,637	2,456	10,181
債券	59	59	0
小計	12,697	2,516	10,181
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	86	99	13
債券	9	10	0
小計	95	109	13
合計	12,793	2,625	10,167

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

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)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	169	131	

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)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	8,265	7,140	

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、確定給付型の企業年金制度及び退職一時金制度を採用し、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

当社は、複数事業主制度の企業年金基金制度に加入しており、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができない制度であることから、要拠出額を退職給付費用として処理しております。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付に係る負債の期首残高	463百万円	471百万円
退職給付費用	49百万円	62百万円
退職給付の支払額	18百万円	71百万円
制度への拠出額	23百万円	22百万円
退職給付に係る負債の期末残高	471百万円	439百万円

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	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)
積立型制度の退職給付債務	1,064百万円	971百万円
年金資産	601百万円	544百万円
	463百万円	427百万円
非積立型制度の退職給付債務	8百万円	12百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	471百万円	439百万円
退職給付に係る負債	471百万円	439百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	471百万円	439百万円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前連結会計年度49百万円

当連結会計年度62百万円

3 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の企業年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度8百万円、当連結会計年度8百万円であります。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況

当社

	前連結会計年度 令和4年3月31日現在	当連結会計年度 令和5年3月31日現在
年金資産の額	13,366百万円	12,982百万円
年金財政計算上の数理債務の額	13,533百万円	13,835百万円
差引額	166百万円	853百万円

(2) 複数事業主制度の掛金に占める当社グループの割合

当社

前連結会計年度 1.4% (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 1.4% (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

(3) 補足説明

当社

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高(前連結会計年度1,153百万円、当連結会計年度1,100百万円)、別途積立金(前連結会計年度1,181百万円、当連結会計年度831百万円)及び当年度剰余金(前連結会計年度195百万円、当連結会計年度583百万円)であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。

なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しておりません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
(繰延税金資産)		
未払事業税	51百万円	162百万円
賞与引当金	27百万円	27百万円
退職給付に係る負債	146百万円	135百万円
減価償却超過額	64百万円	60百万円
長期未払金	80百万円	76百万円
資産除去債務	38百万円	82百万円
減損損失	百万円	767百万円
繰越欠損金(注)	383百万円	395百万円
その他	70百万円	68百万円
繰延税金資産小計	861百万円	1,776百万円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	383百万円	395百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	93百万円	91百万円
評価性引当額小計	476百万円	486百万円
繰延税金資産合計	384百万円	1,289百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	9百万円	11百万円
会社分割によって発生した 借地権評価益	139百万円	139百万円
その他有価証券評価差額金	3,374百万円	2,984百万円
その他	0百万円	7百万円
繰延税金負債合計	3,523百万円	3,143百万円
繰延税金負債の純額	3,139百万円	1,854百万円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(令和5年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)		0	0	0		381	383
評価性引当額		0	0	0		381	383
繰延税金資産							

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(令和6年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(b)						395	395
評価性引当額						395	395
繰延税金資産							

(b) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率	30.6%	
(調整)		
評価性引当額の増減	1.4%	
その他	0.1%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.1%	

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前連結会計年度(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(令和6年3月31日)

「地方税法等の一部を改正する法律」(令和6年法律第4号)が令和6年3月30日に公布され、外形標準課税の適用対象法人が見直されることになりました。これに伴い、一部の連結子会社の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、令和8年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等について従来の34.6%から30.6%に変更となります。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金負債が12百万円減少し、その他有価証券評価差額金が12百万円増加しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

事業用資産の一部に使用されている有害物質(「石綿障害予防規則」に伴うもの)の除去費用を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

有害物質の除去に係る事業用資産は使用見込期間を主として39年と見積もっております。また、除去回復義務費用を割引計算すると見積金額全体に占める利息金額は軽微であるため割引計算は行っておりません。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

前連結会計年度において、資産の除去時点において必要とされる有害物質の除去費用が、当初の見積り額を超過する見込みであることが明らかになったため、変更前の資産除去債務残高に648百万円加算しています。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
期首残高	165百万円	693百万円
資産除去債務の履行による減少額	120百万円	- 百万円
見積りの変更による増加額	648百万円	- 百万円
期末残高	693百万円	693百万円

(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
	雷門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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

各報告セグメントの売上高と、地域別に分解した売上高との関連は以下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)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	不動産事業	リネンサプライ 及びランドリー 事業	計		
東京都品川区	1,293		1,293	252	1,545
東京都江東区	569		569		569
東京都台東区	360		360	1,002	1,363
その他	1	1,314	1,315	418	1,734
顧客との契約から生じる収益	2,224	1,314	3,539	1,673	5,212
その他の収益 (注) 2	10,473		10,473		10,473
外部顧客への売上高	12,698	1,314	14,012	1,673	15,686

(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 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日)の範囲に含まれるリース取引による収益です。

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
	不動産事業	リネンサプライ 及びランドリー 事業	計		
東京都品川区	902	-	902	404	1,307
東京都江東区	613	-	613	-	613
東京都台東区	398	-	398	1,090	1,488
その他	1	1,564	1,565	435	2,000
顧客との契約から生じる収益	1,915	1,564	3,479	1,929	5,409
その他の収益 (注) 2	8,305	-	8,305	-	8,305
外部顧客への売上高	10,220	1,564	11,785	1,929	13,715

(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 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日)の範囲に含まれるリース取引による収益です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	283	303
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	303	317
契約負債（期首残高）	56	46
契約負債（期末残高）	46	26

契約負債は、主に不動産事業において、一定期間にわたり収益を認識する顧客との共益費等の契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち前連結会計年度期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、56百万円であります。

過去の期間に充足(又は部分的に充足)した履行義務から、前連結会計年度に認識した収益(例えば、取引価格の変動)の額に重要性はありません。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、46百万円であります。

過去の期間に充足(又は部分的に充足)した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益(例えば、取引価格の変動)の額に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約及び顧客の光熱水道等の使用量に基づく履行義務について注記の対象に含めておりません。残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	131	125
1年超2年以内	117	59
2年超3年以内	50	7
合計	299	192

(注) 注記の対象に含めていない顧客の光熱水道等の使用量に基づく履行義務については、そのほとんどすべてが2年以内に収益として認識されると見込んでおります。

(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しております。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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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、製薬事業、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	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。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

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)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	810	718	0.9	
1年以内に返済予定の長期借入金	531	681	0.7	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	667	133	0.6	令和7年4月30日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)				
その他有利子負債				
合計	2,008	1,532		

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	133			

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	3,477	6,824	10,310	13,715
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	929	8,592	9,346	7,449
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	636	5,922	6,431	5,123
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	6.75	62.99	68.49	54.60

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失(円)	6.75	56.46	5.44	13.97

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,639	32,895
営業未収入金	1 255	1 100
貯蔵品	24	16
前払費用	104	103
その他	38	105
貸倒引当金	5	1
流動資産合計	26,057	33,220
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 4 19,583	2, 4 16,328
構築物	56	51
機械及び装置	7	1
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	36	4 25
土地	2 29,180	2 29,371
建設仮勘定	2,485	2,750
有形固定資産合計	51,350	48,529
無形固定資産		
借地権	282	282
施設利用権	14	14
ソフトウェア	24	14
無形固定資産合計	322	311
投資その他の資産		
投資有価証券	5 15,638	5 13,214
関係会社株式	13,335	13,335
保険積立金	495	528
その他	1, 2 301	1 175
投資その他の資産合計	29,771	27,254
固定資産合計	81,444	76,095
資産合計	107,501	109,316

(単位：百万円)

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 620	2 560
1年内返済予定の長期借入金	2 398	2 661
未払金	1 370	1 373
設備関係未払金	1 166	1 113
未払費用	104	137
未払法人税等	604	2,733
前受金	498	424
預り金	1 358	1 837
賞与引当金	50	52
その他	14	14
流動負債合計	3,186	5,907
固定負債		
長期借入金	2 647	2 133
長期預り保証金	1 5,335	1 4,378
退職給付引当金	426	417
資産除去債務	693	693
繰延税金負債	2,968	1,674
その他	264	250
固定負債合計	10,334	7,547
負債合計	13,520	13,454

(単位：百万円)

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,768	11,768
資本剰余金		
資本準備金	9,326	9,326
資本剰余金合計	9,326	9,326
利益剰余金		
利益準備金	2,942	2,942
その他利益剰余金	62,375	65,131
配当積立金	1,100	1,100
固定資産圧縮積立金	17	23
別途積立金	23,800	23,800
繰越利益剰余金	37,457	40,207
利益剰余金合計	65,317	68,073
自己株式	173	147
株主資本合計	86,238	89,020
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,742	6,841
評価・換算差額等合計	7,742	6,841
純資産合計	93,980	95,861
負債純資産合計	107,501	109,316

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)		当事業年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)	
売上高	1	11,213	1	8,577
売上原価	1	6,039	1	5,716
売上総利益		5,174		2,860
販売費及び一般管理費	1, 2	1,137	1, 2	1,217
営業利益		4,036		1,643
営業外収益				
受取利息及び配当金	1	314	1	362
その他		25		10
営業外収益合計		339		373
営業外費用				
支払利息		13		11
固定資産除却損		3		13
自己株式取得費用		-		0
その他	1	0	1	0
営業外費用合計		17		26
経常利益		4,359		1,990
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		-	3	2,506
特別損失合計		-		2,506
税引前当期純利益		4,490		6,690
法人税、住民税及び事業税		650		2,928
法人税等調整額		718		895
法人税等合計		1,369		2,033
当期純利益		3,120		4,656

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)		当事業年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)			
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)		
労務費			306	5.1	326	5.7	
経費							
1 外注管理費		1,123			1,094		
2 損害保険料		39			43		
3 光熱水道料		1,132			927		
4 賃借料		148			85		
5 修繕費		471			333		
6 その他の経費		558	3,475	57.5	652	3,137	54.9
租税公課			1,026	17.0		1,070	18.7
減価償却費			1,230	20.4		1,182	20.7
合計			6,039	100.0		5,716	100.0

(注) 労務費に含まれる賞与引当金繰入額及び退職給付費用は次のとおりであります。

賞与引当金繰入額	(前事業年度)	23百万円	(当事業年度)	24百万円
退職給付費用	(前事業年度)	19百万円	(当事業年度)	25百万円

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	11,768	9,326		9,326
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の積立				
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			0	0
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				
当期末残高	11,768	9,326		9,326

	株主資本					
	利益準備金	利益剰余金				利益剰余金合計
		その他利益剰余金				
		配当積立金	固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,942	1,100	17	23,800	35,288	63,148
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の積立						
剰余金の配当					950	950
当期純利益					3,120	3,120
自己株式の取得						
自己株式の処分						
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					2,169	2,169
当期末残高	2,942	1,100	17	23,800	37,457	65,317

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	其他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	189	84,053	4,879	4,879	88,932
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の積立					
剰余金の配当		950			950
当期純利益		3,120			3,120
自己株式の取得	0	0			0
自己株式の処分	15	14			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)			2,863	2,863	2,863
当期変動額合計	15	2,184	2,863	2,863	5,048
当期末残高	173	86,238	7,742	7,742	93,980

当事業年度(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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	11,768	9,326		9,326
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の積立				
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			0	0
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				
当期末残高	11,768	9,326		9,326

	株主資本					
	利益剰余金					利益剰余金合計
	利益準備金	その他利益剰余金				
配当積立金		固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	2,942	1,100	17	23,800	37,457	65,317
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の積立			5		5	
剰余金の配当					943	943
当期純利益					4,656	4,656
自己株式の取得						
自己株式の処分						
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			5		2,749	2,755
当期末残高	2,942	1,100	23	23,800	40,207	68,073

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	173	86,238	7,742	7,742	93,980
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の積立					
剰余金の配当		943			943
当期純利益		4,656			4,656
自己株式の取得	946	946			946
自己株式の処分	15	14			14
自己株式の消却	957				
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)			901	901	901
当期変動額合計	26	2,782	901	901	1,881
当期末残高	147	89,020	6,841	6,841	95,861

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

3 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 商品

売価還元法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 貯蔵品

移動平均法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物並びにTOC有明については定額法、それ以外の有形固定資産については定率法を採用しております。主な耐用年数は、建物3~50年であります。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、耐用年数は、施設利用権10~15年、自社利用ソフトウェア5年であります。

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

営業未収入金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額及び年金資産残高に基づき、発生している額を計上しております。

6 重要な収益及び費用の計上基準

当社では、不動産事業において営業用建物を賃貸しております。

(1) 顧客との契約から生じる収益

営業用建物の貸付部分における光熱水道のサービスを提供する履行義務を負っており、その対価をサービスの提供後概ね1か月以内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。また、共用部分における維持管理のサービスを提供する履行義務を負っており、その対価をサービスの提供前概ね1か月の期間内に受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

取引価格は、光熱水道料金、人件費等諸経費の増減、その他経済情勢の変化等を考慮して算定しており、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しております。

貸付部分における光熱水道のサービスにおいては、顧客の使用量に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。共用部分における維持管理のサービスにおいては、時の経過に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。

(2) 顧客との契約から生じる収益以外の収益

営業用建物を貸付し、その対価として、賃料を受領しております。本取引に対しては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて、収益を認識しております。

7 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

- ・ヘッジ手段
金利スワップ取引
- ・ヘッジ対象
変動金利による借入金（予定取引を含む）

(3) ヘッジ方針

当社の内規である「市場リスク管理規程」及び「リスク管理要領」に基づき、変動金利調達に係るキャッシュ・フローの固定化を総調達の一定割合の範囲内で行っております。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの予定取引については、取引条件の予測可能性及び実行可能性に基づき、ヘッジ対象としての適格性を検討することにより、有効性の評価を実施しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

該当事項はありません。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)

有形固定資産及び無形固定資産に関する減損の兆候判定

(1) 当事業年度に計上した金額

貸借対照表に記載の有形固定資産及び無形固定資産の金額と同一であります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社の基幹事業は、不動産事業であり、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ます。これらの資産の減損の兆候判定においては、今後の業績見通しを考慮しております。固定資産の減損会計の基礎となる資金生成単位を、原則として不動産事業においては物件別に設定し、減損の要否を判定しております。

当該見積りは、新型コロナウイルス感染症の将来の業績に与える影響を含む、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、実際の業績が業績見通しと比較して下方に乖離した場合には、翌事業年度において減損損失を認識する可能性があります。

当事業年度(自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)

TOCビル等(TOCビル及びTOCフロントビル)に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定

(1) 当事業年度に計上した金額

(百万円)

有形固定資産	48,529
うちTOCビル等	6,249
減損損失(TOCビル等)	2,506

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社の基幹事業は、不動産事業であり、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、不動産事業においては原則として物件別に設定し、減損の要否を判定しております。資金生成単位に営業損益または営業キャッシュ・フローの継続赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化、使用範囲または方法の変化などにより減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要があります。また、割引前の将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回り、減損損失の測定が必要と判定された場合は、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を計上する必要があります。

当事業年度において、資金生成単位のうちTOCビル等について、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、回収可能価額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、減損損失2,506百万円を計上しております。減損損失の測定にあたっては、テナントの獲得見込みや不動産鑑定評価における適用手法の選択や主要なインプットデータ(賃料収入見込みや還元利回り等)の見積りに基づき算定しております。

当該見積りは、テナントの獲得状況や不動産市況の変動などの将来の不確実な経済条件の変動によって影響を受ける可能性があり、翌事業年度以降におけるTOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識の要否、測定に影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
短期金銭債権	11百万円	10百万円
長期金銭債権	16百万円	16百万円
短期金銭債務	113百万円	124百万円
長期金銭債務	163百万円	165百万円

2 担保資産及び担保付債務

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。

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
建物	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

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (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、前事業年度に長期性預金（投資その他の資産の「その他」）94百万円を子会社の銀行借入のための担保として差し入れております。

3 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。

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
(株)TORアセットインベストメント	153百万円	47百万円
(株)東京卸売りセンター	60百万円	百万円
(株)TOLCD	73百万円	77百万円

4 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。

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
建物	399百万円	399百万円
工具、器具及び備品	百万円	2百万円

5 供託済み有価証券

有価証券及び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。

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (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

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当事業年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
営業取引(売上高)	370百万円	351百万円
営業取引(仕入高)	674百万円	655百万円
営業取引以外の取引高	104百万円	127百万円

2 販売費及び一般管理費の内訳

主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)	当事業年度 (自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日)
宣伝広告費	46百万円	35百万円
役員報酬	172百万円	170百万円
給料手当・福利費	314百万円	328百万円
賞与引当金繰入額	26百万円	27百万円
退職給付費用	22百万円	29百万円
外注管理費	75百万円	66百万円
業務報酬費	108百万円	89百万円
租税公課	153百万円	242百万円
減価償却費	12百万円	10百万円

おおよその割合

販売費	4%	3%
一般管理費	96%	97%

3 減損損失

前事業年度(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。

当事業年度(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、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、ソフトウェア	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	2,497百万円
構築物	2百万円
機械及び装置	4百万円
工具、器具及び備品	1百万円
ソフトウェア	0百万円
合計	2,506百万円

(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。

(有価証券関係)

前事業年度(令和5年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	前事業年度 (百万円)
子会社株式	10,277
関連会社株式	72
計	10,350

当事業年度(令和6年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	10,277
関連会社株式	72
計	10,350

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (令和5年3月31日)	当事業年度 (令和6年3月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	44百万円	144百万円
退職給付引当金	130百万円	127百万円
関係会社株式評価損	85百万円	85百万円
長期未払金	80百万円	76百万円
資産除去債務	38百万円	82百万円
減損損失	-百万円	767百万円
その他	73百万円	74百万円
繰延税金資産合計	453百万円	1,358百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	9百万円	11百万円
会社分割によって発生した 関係会社株式評価益	123百万円	123百万円
その他有価証券評価差額金	3,288百万円	2,890百万円
その他	0百万円	7百万円
繰延税金負債合計	3,421百万円	3,033百万円
繰延税金負債の純額	2,968百万円	1,674百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	19,583	419	2,515 (2,497)	1,159	16,328	50,799
	構築物	56	4	2 (2)	7	51	446
	機械及び装置	7	-	4 (4)	1	1	41
	車両運搬具	0	-	-	0	0	6
	工具、器具及び備品	36	5	1 (1)	13	25	1,214
	土地	29,180	268	77	-	29,371	-
	建設仮勘定	2,485	264	-	-	2,750	-
	計	51,350	965	2,604 (2,506)	1,182	48,529	52,509
無形固定資産	借地権	282	-	-	-	282	-
	施設利用権	14	-	0	-	14	-
	ソフトウェア	24	1	0 (0)	11	14	-
	計	322	1	0 (0)	11	311	-

(注) 1 当期減少額の()は減損損失額であります。

2 当期増減額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物(増加)	区分所有物件買取	170百万円
	第3TOCビル駐車場化工事	38百万円
	有明入居準備	24百万円
建物(減少)	TOCビル及びTOCフロントビル減損損失	2,497百万円
土地(増加)	区分所有物件買取	268百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	5	1	5	1
賞与引当金	50	52	50	52

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告により行う。やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 なお、電子公告は、当会社のホームページに掲載いたします。 (ホームページアドレス http://www.toc.co.jp/koukoku/index.html)
株主に対する特典	令和6年3月31日現在の株主名簿に記載された株主の皆様に対し、下記の通り、優待品を贈呈。 (1)当社株式500株～1,499株を保有する株主様 下記優待商品()の中から1セット (2)当社株式1,500株以上を保有する株主様 下記優待商品()の中から2セット 各優待内容 当社関連会社運営の温浴施設“浅草ROXまつり湯”入場券4枚 当社関連会社のクマザサシリーズセット(健康食品) 当社関連会社のビューティサポートセット

(注) 当会社の単元未満株主は、以下に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数とあわせて単元株式数となる数の株式を売渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第57期(自 令和4年4月1日 至 令和5年3月31日)令和5年6月29日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

令和5年6月29日関東財務局長に提出。

(3) 訂正発行登録書

令和5年7月3日関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書及び確認書

第58期第1四半期(自 令和5年4月1日 至 令和5年6月30日)令和5年8月10日関東財務局長に提出。

第58期第2四半期(自 令和5年7月1日 至 令和5年9月30日)令和5年11月9日関東財務局長に提出。

第58期第3四半期(自 令和5年10月1日 至 令和5年12月31日)令和6年2月8日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

令和5年7月3日関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

令和6年6月27日

株式会社テーオーシー
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 神 代 勲

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 後 藤 久 美 子

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社テーオーシーの令和5年4月1日から令和6年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社テーオーシー及び連結子会社の令和6年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

TOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度の連結貸借対照表において、有形固定資産53,092百万円が計上されている。【注記事項】(重要な会計上の見積り)に記載のとおり、このうち、TOCビル等(TOCビル及びTOCフロントビル)の固定資産6,249百万円に関して、当連結会計年度の連結損益計算書において、減損損失2,421百万円が計上されている。</p> <p>会社は、固定資産の減損会計の基礎となる資金生成単位を、不動産事業においては原則として物件別に設定し、減損の可否を判定している。</p> <p>資金生成単位に営業損益または営業キャッシュ・フローの継続赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化、使用範囲または方法の変化などにより減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の可否を判定する必要がある。また、割引前の将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回り、減損損失の測定が必要と判定された場合は、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を計上する必要がある。</p> <p>TOCビル等は、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、回収可能価額を著しく低下させる使用方法の変化に該当し、減損の兆候があると認められる。一方で、新TOCビルの建替え計画の見直し及び計画変更に一定の期間を要することが見込まれることに伴い、令和6年4月にTOCビル等の不動産事業の再開を意思決定している。</p> <p>TOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定に用いられる将来キャッシュ・フロー予測や時価は、以下の見積手法の選択、主要な仮定及びデータに基づき見積もられ、これらは経営者の判断を伴うものであり、不確実性が高い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 営業再開後のテナント獲得見込み ・ 不動産鑑定評価における適用手法の選択や主要なインプットデータ(賃料収入見込みや還元利回り等)の見積り <p>以上から、当監査法人は、TOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定の妥当性が、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、TOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定の妥当性を検証するため、見積手法の選択、主要な仮定及びデータに焦点を当て、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(内部統制の評価)</p> <p>固定資産の減損損失の認識及び測定に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(経営者による見積りの妥当性の検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 過年度における予算数値と実績の比較により、経営者による将来キャッシュ・フローに係る見積りの妥当性を検討した。 ・ TOCビル等の建替え計画の方針、今後の使用方針及び事業再開後のテナント獲得見込みについて経営者等への質問、取締役会議事録や稟議書、関連資料の閲覧を実施した。 ・ 取締役会が承認した予算数値を入手し、TOCビル等の減損損失の認識判定及び測定に用いた将来キャッシュ・フロー予測との関連性を理解することにより、会社の事業戦略とキャッシュ・フロー予測との整合性を検討した。 ・ 会社が入手したTOCビル等の不動産鑑定評価書について、当監査法人内の不動産評価の専門家を利用し、経営者が利用した不動産鑑定士に質問を実施するとともに、当該不動産鑑定評価における適用手法の合理性の評価や、主要なインプットデータ(賃料収入見込みや還元利回り等)に関して各種指標調査会社が発行するレポートにおける賃料水準やキャププレート等との比較により、その信頼性を評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社テーオーシーの令和6年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社テーオーシーが令和6年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

令和6年6月27日

株式会社テーオーシー
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 神 代 勲

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 後 藤 久 美 子

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社テーオーシーの令和5年4月1日から令和6年3月31日までの第58期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社テーオーシーの令和6年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

TOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定の妥当性

当事業年度の貸借対照表において、有形固定資産48,529百万円が計上されている。このうち、TOCビル等(TOCビル及びTOCフロントビル)の有形固定資産6,249百万円に関して、当事業年度の損益計算書において、減損損失2,506百万円が計上されている。

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由並びに監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(TOCビル等に係る有形固定資産の減損損失の認識判定及び測定の妥当性)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。