



# 令和4年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

令和4年5月10日

上場会社名 株式会社 テーオーシー  
 コード番号 8841 URL <http://www.toc.co.jp/toc/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大谷卓男  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役事務管理部門担当 (氏名) 石田雅彦  
 定時株主総会開催予定日 令和4年6月29日 配当支払開始予定日 令和4年6月30日  
 有価証券報告書提出予定日 令和4年6月29日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東

TEL 03-3494-2111

(百万円未満切捨て)

## 1. 令和4年3月期の連結業績(令和3年4月1日～令和4年3月31日)

### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
4年3月期	16,337	1.6	5,745	2.2	6,242	3.5	3,106	24.8
3年3月期	16,087	12.5	5,619	9.8	6,030	7.1	4,131	7.7

(注) 包括利益 4年3月期 2,380百万円 (59.0%) 3年3月期 5,810百万円 (87.7%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
4年3月期	32.69		3.3	5.5	35.2
3年3月期	43.20		4.5	5.4	34.9

(参考) 持分法投資損益 4年3月期 12百万円 3年3月期 22百万円

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
4年3月期	112,926	95,148	83.7	995.19
3年3月期	112,589	93,765	82.7	979.18

(参考) 自己資本 4年3月期 94,561百万円 3年3月期 93,114百万円

### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
4年3月期	5,141	2,294	1,522	33,471
3年3月期	3,723	1,456	2,517	32,146

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
3年3月期		5.00		5.00	10.00	954	23.1	1.0
4年3月期		5.00		5.00	10.00	950	30.6	1.0
5年3月期(予想)		5.00		5.00	10.00		55.9	

## 3. 令和5年3月期の連結業績予想(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	8,200	1.7	2,700	7.9	2,800	11.2	1,900	97.5	20.00
通期	16,000	2.1	2,400	58.2	2,700	56.7	1,700	45.3	17.89

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

注記事項

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	4年3月期	95,279,352 株	3年3月期	103,879,352 株
期末自己株式数	4年3月期	261,239 株	3年3月期	8,784,901 株
期中平均株式数	4年3月期	95,049,491 株	3年3月期	95,635,716 株

(参考)個別業績の概要

令和4年3月期の個別業績(令和3年4月1日～令和4年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
4年3月期	12,767	0.8	5,792	1.2	6,064	1.3	3,033	27.6
3年3月期	12,665	2.8	5,721	5.7	5,989	5.3	4,190	6.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
4年3月期	31.92	
3年3月期	43.81	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
4年3月期	104,506	88,932	85.1	935.95
3年3月期	103,508	87,493	84.5	920.07

(参考) 自己資本 4年3月期 88,932百万円 3年3月期 87,493百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
5. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(会計方針の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(賃貸等不動産関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
6. その他	26

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が長期化するなか、ワクチン接種の進捗、感染者数の急減、行動制限の緩和等により、個人消費・企業収益ともに持ち直しの動きが見られましたが、新たな変異株による感染の世界的急拡大に伴う消費の落ち込みに加え、ウクライナ情勢を受けた資源価格の高騰なども相まって、先行き不透明感の強い状況のまま推移しました。

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。当連結会計年度の連結売上高は16,337百万円（前連結会計年度比1.6%増）となり、利益面におきましては、営業利益5,745百万円（前連結会計年度比2.2%増）、経常利益6,242百万円（前連結会計年度比3.5%増）となりましたが、特別損失として西五反田地区の公共施設整備にかかる品川区への負担金1,700百万円を計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は3,106百万円（前連結会計年度比24.8%減）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、テレワークの進展等により、オフィスの統廃合・縮小の動きが見られ、東京中心部における入居率、賃料水準は共に下落傾向が継続しております。

また、商業施設における事業環境は、緊急事態宣言解除後に売上の回復傾向は見られたものの、引き続きコロナの影響による外出自粛、インバウンド需要の消失、E/Cシフトの進展等の影響により、コロナ禍前の水準には至らないまま推移しました。

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・管理面において高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、ビルの特性に応じたテナント獲得を進めましたが、わずかながら減収となりました。なお、期末時点における入居率は92.6%（前期末97.0%）となりました。

展示場・会議室の賃貸ならびに駐車場の賃貸に関しましては、それぞれ増収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は14,122百万円（前連結会計年度比0.4%増）となり、営業利益は6,268百万円（前連結会計年度比0.2%増）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からの受注は、やや回復したものの、売上高は880百万円（前連結会計年度比16.1%増）、営業損失は258百万円（前連結会計年度は377百万円の営業損失）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、請負工事の受注減等により減収となりました。製菓事業は、主力製品の販売減により減収となりました。また、スポーツクラブ事業ならびに温浴施設事業は、緊急事態宣言の解除・まん延防止等重点措置の終了などにより、やや業績は回復したものの、コロナ禍前までに至っておりません。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,334百万円（前連結会計年度比5.7%増）、営業損失は284百万円（前連結会計年度は273百万円の営業損失）となりました。

### (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、次のとおりであります。

資産合計は、前連結会計年度末に比べ336百万円増加し112,926百万円となりました。主な増加は、現金及び預金が1,324百万円、建設仮勘定が1,065百万円であり、主な減少は、投資有価証券が946百万円であります。

負債合計は、前連結会計年度末に比べ1,046百万円減少し17,777百万円となりました。主な増加は、未払金が1,068百万円であり、主な減少は、繰延税金負債が876百万円、長期預り保証金が833百万円であります。

純資産合計は、前連結会計年度末に比べ1,383百万円増加し95,148百万円となりました。主な増加は、親会社株主に帰属する当期純利益3,106百万円であり、主な減少は、剰余金の配当950百万円、その他有価証券評価差額金663百万円であります。

自己資本比率は、前連結会計年度末の82.7%から当連結会計年度末は83.7%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は、前連結会計年度末に比べ1,324百万円増加し33,471百万円となりました。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5,141百万円(前連結会計年度比38.1%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4,542百万円、減価償却費1,984百万円及び寄付金1,700百万円の計上であり、減少要因として法人税等の支払額1,996百万円及び預り保証金の減少額850百万円であります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により支出した資金は2,294百万円(前連結会計年度比57.6%増)となりました。

主な内訳は、減少要因として有形固定資産の取得による支出2,257百万円であります。

## (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1,522百万円(前連結会計年度比39.5%減)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1,012百万円であり、減少要因として配当金の支払額945百万円、長期借入金の返済による支出1,465百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成30年3月期	平成31年3月期	令和2年3月期	令和3年3月期	令和4年3月期
自己資本比率	69.9%	77.6%	80.0%	82.7%	83.7%
時価ベースの自己資本比率	70.6%	65.8%	50.7%	66.6%	56.0%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	2.0年	—	0.6年	0.8年	0.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	27.2	—	164.0	130.6	259.7

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1)いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

(注2)株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3)キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

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

(注5)平成31年3月期につきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオの記載を省略しております。

#### (4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、わが国経済は、外需に支えられ回復基調にある製造業を中心に、設備投資を再開する動きがみられるものの、世界的な資源価格の高騰、またこれに伴う欧米金融政策の変更もあり、日本経済の回復には不透明感が増しております。

当社グループの主力事業であります不動産事業の見通しにつきましては、オフィスビルの事業環境では、賃料水準・入居率とも下げ止まる傾向にあり、商業施設においてもコロナ禍収束に伴い徐々に個人消費の回復が見込まれるものの、アフターコロナの事業環境は予断を許さないものと見られます。

このような状況下、旗艦ビルTOCビル（並びにTOCフロントビル）においては、令和5年4月以降の建替え計画を勘案して、下半期から営業を徐々に縮小し、令和5年3月末に営業の終了を想定しております。これに伴い、TOCビル等の令和4年9月末の帳簿価額（約2,300百万円）については、令和5年3月までに全額を償却するものとしたしております。なお、他の所有ビルの営業については引き続き堅調に、またその他の事業についても底堅く推移するものと見込んでおります。

これらの前提を踏まえ、次期の業績の見通しにつきましては、売上高16,000百万円（前連結会計年度比2.1%減）、営業利益2,400百万円（前連結会計年度比58.2%減）、経常利益2,700百万円（前連結会計年度比56.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,700百万円（前連結会計年度比45.3%減）を見込んでおります。

#### (5) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

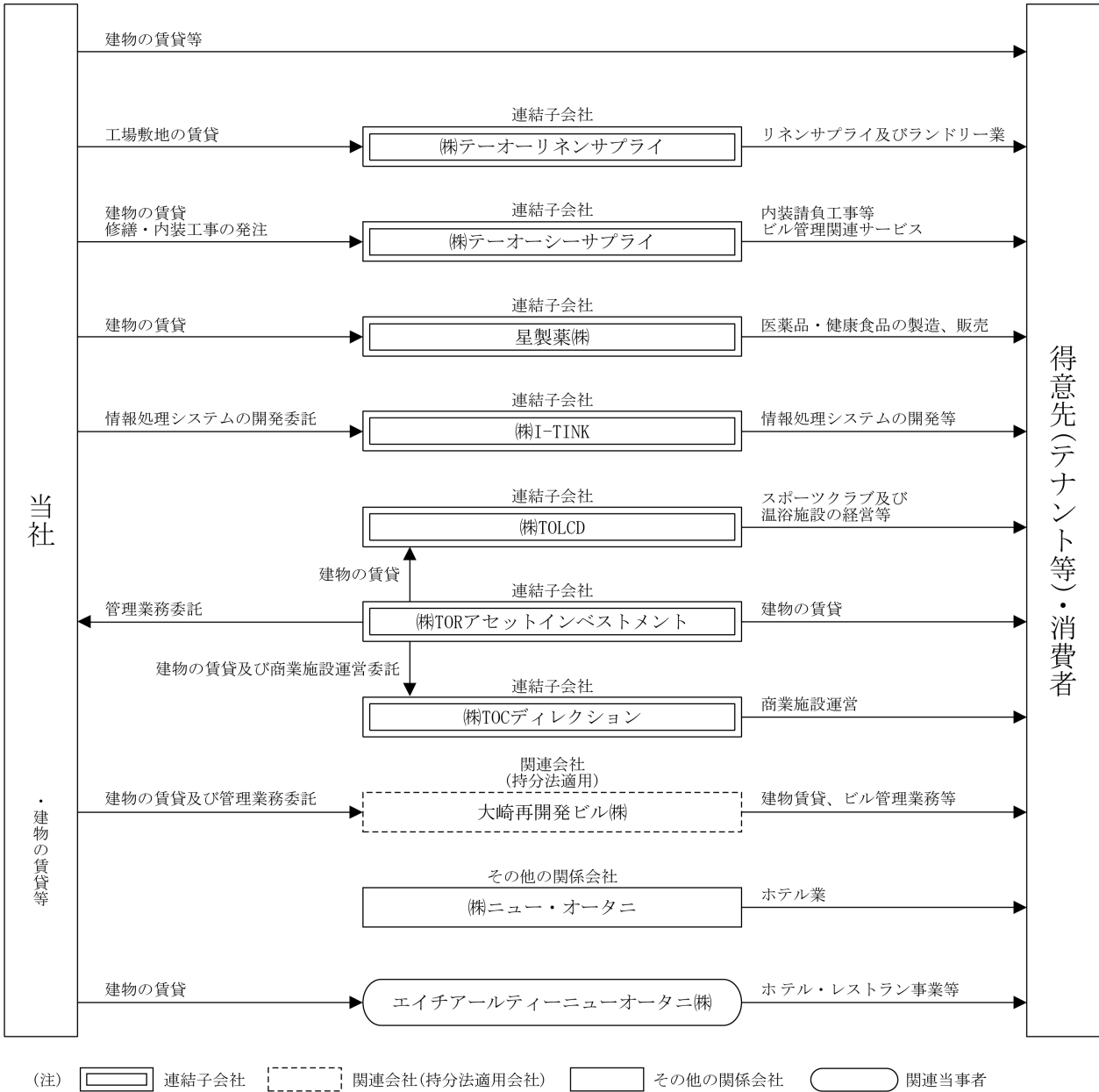
次期の配当は、中間、期末ともに1株につき5円の計10円を予定しております。

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

2. 企業集団の状況

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

・事業の系統図



## ・ 関連会社の状況

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有(被所有)割合		関係内容	摘要
				所有割合 (%)	被所有割合 (%)		
(連結子会社) ㈱テーオーリネン サプライ	東京都品川区	96	リネンサプライ 及びランドリー 事業	55.0	—	当社所有の土地(工場敷地)を 賃借 役員の兼任 5名	
㈱テーオーシーサプライ	東京都品川区	50	その他 (ビル管理関連サ ービス事業)	100.0	—	当社所有の建物を賃借、当社 所有建物等の内装工事請負等 役員の兼任 4名	
星製薬㈱	東京都品川区	75	その他 (製薬事業)	100.0	—	当社所有の建物を賃借 役員の兼任 5名	
㈱I-TINK	東京都品川区	9	その他 (情報処理関連事 業)	96.7	—	情報処理システムの開発委託 役員の兼任 2名	
㈱TORアセット インベストメント	東京都台東区	90	不動産事業	98.9	—	不動産管理業務を受託 借入金に対する債務保証 役員の兼任 3名	
㈱TOCディレクション	東京都品川区	92	不動産事業	98.9	—	役員の兼任 4名	
㈱TOLCD	東京都品川区	100	その他 (スポーツクラブ 事業及び温浴施 設事業等)	98.9 (98.9)	—	役員の兼任 4名	
(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	22.3	役員の兼任 3名	(注) 4

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



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

#### (2) 目標とする経営指標

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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

#### (4) 会社の対処すべき課題

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

TOCビル（東京都品川区西五反田7丁目22番地所在。なお、TOCフロントビルも対象に含まれます。）の建替えにつきましては、同所での開発事業計画を引き続き検討しておりますが、令和4年4月22日、都市計画法に基づく東京都市計画高度利用地区並びに東京都市計画地区計画の決定がなされました。計画地の容積率が、約1,012%（現行712%+300%）とされたことを踏まえ、新たな時代に対応する高規格、高環境性能を備えた高度利用大型施設とし、令和5年春頃の解体着工、令和9年の竣工を別途として建替え事業を進めてまいります。

### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

## 5. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	32,204	33,528
受取手形及び営業未収入金	642	544
商品及び製品	22	18
仕掛品	26	30
原材料及び貯蔵品	130	159
その他	217	146
貸倒引当金	△6	△8
流動資産合計	33,237	34,419
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※3 85,191	※3 85,778
減価償却累計額	△60,413	△62,212
建物及び構築物(純額)	※2 24,777	※2 23,565
機械装置及び運搬具	※3 1,275	※3 1,275
減価償却累計額	△810	△881
機械装置及び運搬具(純額)	464	394
土地	※2 28,882	※2 29,235
建設仮勘定	1,016	2,081
その他	1,659	1,680
減価償却累計額	△1,564	△1,604
その他(純額)	94	75
有形固定資産合計	55,236	55,353
無形固定資産		
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他	37	36
無形固定資産合計	7,131	7,131
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※4 16,208	※1, ※4 15,262
保険積立金	465	483
繰延税金資産	12	5
その他	※2 296	※2 270
投資その他の資産合計	16,984	16,022
固定資産合計	79,351	78,506
資産合計	112,589	112,926

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	43	41
短期借入金	※2 860	※2 800
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,442	※2 640
未払金	1,075	2,143
未払消費税等	198	234
未払法人税等	1,182	1,259
前受金	936	874
賞与引当金	81	82
資産除去債務	—	120
その他	710	747
流動負債合計	6,531	6,944
固定負債		
長期借入金	※2 560	※2 909
長期預り保証金	8,874	8,041
退職給付に係る負債	441	463
資産除去債務	165	45
繰延税金負債	1,986	1,109
その他	264	264
固定負債合計	12,292	10,833
負債合計	18,823	17,777
<b>純資産の部</b>		
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	73,310	68,705
自己株式	△6,904	△189
株主資本合計	87,500	89,610
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,613	4,950
その他の包括利益累計額合計	5,613	4,950
非支配株主持分	651	587
純資産合計	93,765	95,148
負債純資産合計	112,589	112,926

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
売上高	16,087	16,337
売上原価	8,861	8,925
売上総利益	7,226	7,412
販売費及び一般管理費	※1 1,606	※1 1,667
営業利益	5,619	5,745
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	262	260
助成金収入	130	218
持分法による投資利益	22	12
受取事務手数料	19	18
その他	25	23
営業外収益合計	462	534
営業外費用		
支払利息	26	19
固定資産除却損	6	5
自己株式取得費用	7	0
その他	10	12
営業外費用合計	51	37
経常利益	6,030	6,242
特別利益		
固定資産売却益	24	-
投資有価証券売却益	37	-
特別利益合計	62	-
特別損失		
投資有価証券売却損	24	-
寄付金	-	※2 1,700
特別損失合計	24	1,700
税金等調整前当期純利益	6,067	4,542
法人税、住民税及び事業税	1,826	2,069
法人税等調整額	226	△570
法人税等合計	2,052	1,499
当期純利益	4,015	3,043
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△116	△63
親会社株主に帰属する当期純利益	4,131	3,106

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
当期純利益	4,015	3,043
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,795	△663
その他の包括利益合計	1,795	△663
包括利益	5,810	2,380
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,927	2,443
非支配株主に係る包括利益	△116	△63

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 令和2年4月1日 至 令和3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	70,138	△6,423	84,809
当期変動額					
剰余金の配当			△957		△957
親会社株主に帰属する当期純利益			4,131		4,131
自己株式の取得				△500	△500
自己株式の処分		△2		19	16
自己株式の消却					—
自己株式処分差損の振替		2	△2		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	3,171	△480	2,691
当期末残高	11,768	9,326	73,310	△6,904	87,500

	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	3,818	3,818	767	89,395
当期変動額				
剰余金の配当				△957
親会社株主に帰属する当期純利益				4,131
自己株式の取得				△500
自己株式の処分				16
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)	1,795	1,795	△116	1,678
当期変動額合計	1,795	1,795	△116	4,369
当期末残高	5,613	5,613	651	93,765

当連結会計年度(自 令和3年4月1日 至 令和4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	73,310	△6,904	87,500
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			3,106		3,106
自己株式の取得				△63	△63
自己株式の処分		△2		19	16
自己株式の消却			△6,758	6,758	—
自己株式処分差損の振替		2	△2		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△4,604	6,714	2,109
当期末残高	11,768	9,326	68,705	△189	89,610

	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	5,613	5,613	651	93,765
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				3,106
自己株式の取得				△63
自己株式の処分				16
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)	△663	△663	△63	△726
当期変動額合計	△663	△663	△63	1,383
当期末残高	4,950	4,950	587	95,148

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	6,067	4,542
減価償却費	1,962	1,984
投資有価証券売却損益 (△は益)	△12	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2	2
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△8	0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△7	22
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△482	-
受取利息及び受取配当金	△264	△261
支払利息	26	19
自己株式取得費用	7	0
持分法による投資損益 (△は益)	△22	△12
寄付金	-	1,700
固定資産除売却損益 (△は益)	△18	5
売上債権の増減額 (△は増加)	△175	98
棚卸資産の増減額 (△は増加)	22	△28
仕入債務の増減額 (△は減少)	16	△2
預り保証金の増減額 (△は減少)	△85	△850
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△47	36
その他	0	△367
小計	6,983	6,889
利息及び配当金の受取額	279	267
利息の支払額	△28	△19
法人税等の支払額	△3,510	△1,996
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,723	5,141
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	57
有形固定資産の取得による支出	△1,757	△2,257
有形固定資産の売却による収入	67	-
無形固定資産の取得による支出	△2	△9
投資有価証券の取得による支出	-	△10
投資有価証券の売却による収入	63	-
保険積立金の払戻による収入	190	-
保険積立金の積立による支出	△18	△17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,456	△2,294



(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4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)	△639	△59
長期借入れによる収入	243	1,012
長期借入金の返済による支出	△660	△1,465
自己株式の取得による支出	△508	△63
配当金の支払額	△952	△945
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,517	△1,522
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△249	1,324
現金及び現金同等物の期首残高	32,396	32,146
現金及び現金同等物の期末残高	32,146	33,471

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、前連結会計年度まで販売費及び一般管理費として処理していた販売店に対するインセンティブを、当連結会計年度より売上高から控除することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減する方法を採用しております。なお、当連結会計年度に対する影響額は軽微であり、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 令和元年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 令和元年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

## ※1 関連会社項目

非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
投資有価証券(株式)	488百万円	493百万円

## ※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
建物及び構築物	1,799百万円	1,793百万円
計	1,799百万円	1,793百万円

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	35百万円	35百万円
長期借入金	98百万円	63百万円
計	134百万円	98百万円

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3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
建物及び構築物	14,067百万円	13,353百万円
土地	15,709百万円	15,709百万円
計	29,777百万円	29,063百万円

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
短期借入金	700百万円	640百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,322百万円	500百万円
長期借入金	307百万円	796百万円
計	2,329百万円	1,936百万円

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」）94百万円及び当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、前連結会計年度が短期借入金67百万円、当連結会計年度が短期借入金67百万円であります。

## ※3 国庫補助金等の圧縮記帳額

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

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4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

## ※4 供託済み有価証券

投資有価証券のうち東京法務局に供託済みの金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
国債		
資金決済に関する法律に基づくもの	50百万円	59百万円
宅地建物取引業法に基づくもの	10百万円	10百万円

## ※5 保証債務

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

	前連結会計年度 (令和3年3月31日)	当連結会計年度 (令和4年3月31日)
㈱東京卸売りセンター	60百万円	60百万円

(連結損益計算書関係)

## ※1 販売費及び一般管理費の内訳

主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
宣伝広告費	124百万円	150百万円
役員報酬	203百万円	209百万円
給料手当・福利費	536百万円	557百万円
賞与引当金繰入額	32百万円	36百万円
退職給付費用	18百万円	17百万円
租税公課	196百万円	207百万円
減価償却費	16百万円	18百万円

## ※2 寄付金の内訳

前連結会計年度(自 令和2年4月1日 至 令和3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3年4月1日 至 令和4年3月31日)

西五反田地区の公共施設整備にかかる品川区への負担金の計上によるものであります。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 令和2年4月1日 至 令和3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)	103,879,352	—	—	103,879,352

## 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)	8,150,673	658,828	24,600	8,784,901

(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	228株
取締役会決議による自己株式の取得による増加	658,600株
譲渡制限付株式報酬による減少	24,600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2年6月26日 定時株主総会	普通株式	478	5.0	令和2年3月31日	令和2年6月29日
令和2年11月10日 取締役会	普通株式	478	5.0	令和2年9月30日	令和2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3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3年3月31日	令和3年6月30日

当連結会計年度(自 令和3年4月1日 至 令和4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)	103,879,352	—	8,600,000	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)	8,784,901	100,538	8,624,200	261,239

(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	538株
取締役会決議による自己株式の取得による増加	100,000株
取締役会決議による自己株式の消却による減少	8,600,000株
譲渡制限付株式報酬による減少	24,200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3年6月29日 定時株主総会	普通株式	475	5.0	令和3年3月31日	令和3年6月30日
令和3年11月9日 取締役会	普通株式	475	5.0	令和3年9月30日	令和3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4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4年3月31日	令和4年6月30日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
現金及び預金勘定	32,204百万円	33,528百万円
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	32,146百万円	33,471百万円

## (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2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	59,556	59,235
	期中増減額	△321	△45
	期末残高	59,235	59,190
期末時価		164,080	169,686

(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ビル建替えにかかる基本設計等	648百万円
	TOC大崎ビルディングエレベーター改修	346百万円
減少	減価償却費	1,629百万円

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	1,049百万円
	TOC大崎ビルディングエレベーター改修	125百万円
減少	減価償却費	1,829百万円

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2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
賃貸等不動産	営業収益	14,629	14,710
	営業費用	8,376	8,441
	営業利益	6,253	6,268
	その他損益	18	△5

(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、固定資産売却益及び固定資産除却損であり、それぞれ「特別利益」及び「営業外費用」に計上されております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

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

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

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

各報告セグメントに属するサービスの種類は以下のとおりであります。

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

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表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2年4月1日 至 令和3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	14,065	758	14,824	1,263	16,087	—	16,087
セグメント間の内部 売上高又は振替高	563	23	587	118	706	△706	—
計	14,629	782	15,412	1,382	16,794	△706	16,087
セグメント利益	6,253	△377	5,875	△273	5,602	17	5,619
セグメント資産	66,312	1,312	67,625	3,423	71,048	41,540	112,589
その他の項目							
減価償却費	1,824	106	1,931	33	1,964	△1	1,962
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,582	0	1,582	1	1,584	—	1,584

(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) セグメント利益の調整額17百万円には、セグメント間取引消去15百万円、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41,540百万円は、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3年4月1日 至 令和4年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産事業	リネンサブ ライ及びラン ドリー事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	14,122	880	15,003	1,334	16,337	—	16,337
セグメント間の内部 売上高又は振替高	588	25	613	118	732	△732	—
計	14,710	906	15,617	1,453	17,070	△732	16,337
セグメント利益	6,268	△258	6,009	△284	5,725	19	5,745
セグメント資産	66,329	1,176	67,505	3,122	70,628	42,297	112,926
その他の項目							
減価償却費	1,859	94	1,953	32	1,985	△1	1,984
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,090	11	2,101	4	2,105	—	2,105

(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) セグメント利益の調整額19百万円には、セグメント間取引消去18百万円、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42,297百万円は、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2年4月1日 至 令和3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3年4月1日 至 令和4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2年4月1日 至 令和3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3年4月1日 至 令和4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2年4月1日 至 令和3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3年4月1日 至 令和4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2年4月1日 至 令和3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3年4月1日 至 令和4年3月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
1株当たり純資産額	979.18円	995.19円
1株当たり当期純利益	43.20円	32.69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2年4月1日 至 令和3年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	4,131	3,106
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)	4,131	3,106
普通株式の期中平均株式数(千株)	95,635	95,049

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 6. その他

### 役員の変動

#### (1) 代表者の変動

該当事項はありません。

#### (2) その他の役員の変動 (令和4年6月29日付予定)

##### 退任予定取締役

取締役 本庄 忍