

【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3年6月29日

【事業年度】 第55期(自 令和2年4月1日 至 令和3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51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月		平成29年3月	平成30年3月	平成31年3月	令和2年3月	令和3年3月
売上高	(百万円)	21,831	18,678	18,383	18,379	16,087
経常利益	(百万円)	6,571	4,616	6,470	6,491	6,030
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	4,482	25,420	4,495	4,476	4,131
包括利益	(百万円)	4,654	25,539	4,972	3,095	5,810
純資産額	(百万円)	82,268	89,245	88,234	89,395	93,765
総資産額	(百万円)	137,758	126,666	112,677	110,780	112,589
1株当たり純資産額	(円)	668.78	857.02	902.55	925.83	979.18
1株当たり当期純利益	(円)	36.71	218.53	44.34	46.42	43.20
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	59.3	69.9	77.6	80.0	82.7
自己資本利益率	(%)	5.6	29.9	5.1	5.1	4.5
株価収益率	(倍)	25.0	4.0	17.3	12.6	18.2
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	8,880	4,855	3,165	6,976	3,723
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,362	61,017	932	2,723	1,456
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	6,688	39,408	9,273	4,696	2,517
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	19,748	46,212	32,840	32,396	32,146
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用者数)	(人)	170 (323)	160 (318)	155 (249)	156 (244)	146 (226)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 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。

3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第53期の期首から適用しており、第52期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って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51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月		平成29年3月	平成30年3月	平成31年3月	令和2年3月	令和3年3月
売上高	(百万円)	16,484	13,148	12,810	13,034	12,665
経常利益	(百万円)	5,585	3,664	5,585	5,688	5,989
当期純利益	(百万円)	3,889	24,398	3,904	3,951	4,190
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)	136,879	103,879	103,879	103,879	103,879
純資産額	(百万円)	77,911	84,097	82,397	82,994	87,493
総資産額	(百万円)	129,221	117,750	103,566	101,411	103,508
1株当たり純資産額	(円)	638.18	813.58	850.16	866.98	920.07
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	9 (4.5)	11 (6.5)	9 (4.5)	10 (5.0)	10 (5.0)
1株当たり当期純利益	(円)	31.86	209.74	38.51	40.97	43.81
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	60.3	71.4	79.6	81.8	84.5
自己資本利益率	(%)	5.1	30.1	4.7	4.8	4.9
株価収益率	(倍)	28.8	4.1	19.9	14.3	18.0
配当性向	(%)	28.2	5.2	23.4	24.4	22.8
従業員数	(人)	74	74	76	69	66
株主総利回り (比較指標：TOPIX業種別 指数(不動産業))	(%)	97.3 (92.8)	93.0 (105.3)	83.4 (108.9)	65.8 (84.2)	87.9 (115.4)
最高株価	(円)	1,030	1,160	989	969	847
最低株価	(円)	766	813	669	445	531

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
2 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。  
3 第52期の1株当たり配当額11円には、記念配当2円を含んでおります。  
4 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第53期の期首から適用しており、第52期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。  
5 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 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コマース・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コマース・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。

(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55期(令和2年4月1日から令和3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13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)

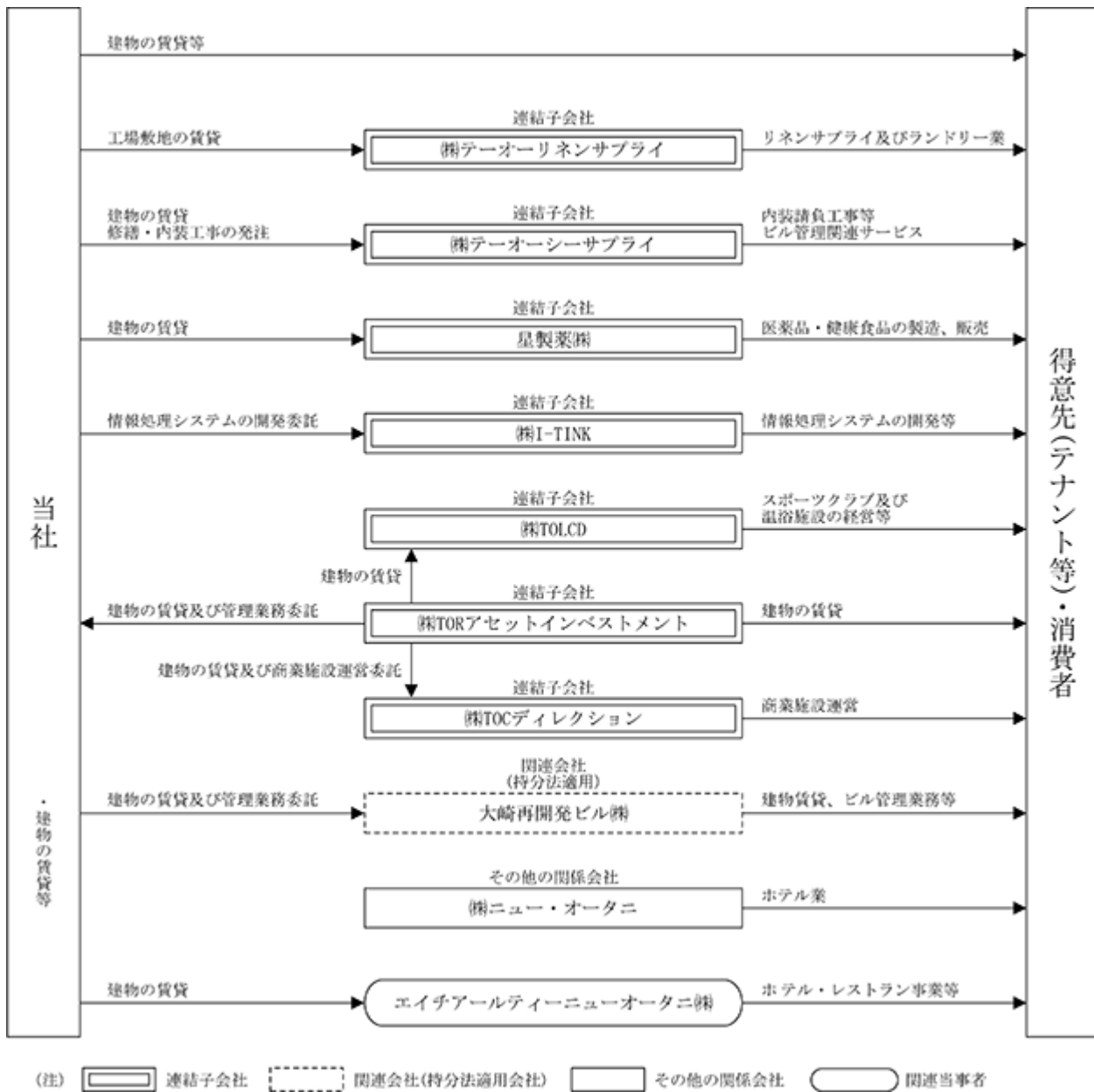
連結子会社(株)I-TINKは、主に情報処理システムの企画・開発等を行っております。

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 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 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		当社が建物を賃借及び不動産 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 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

令和3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	76 (6)
リネンサプライ及びランドリー事業	45 (125)
その他	25 (95)
合計	146 (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3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)
66	39.7	15.5	6,834

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	66
合計	66

(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おられません。

## 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、コロナ禍を背景にしたテレワークの進展、郊外へのオフィス移転などが進み、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ました。一方、商業施設における事業環境は、コロナ禍における外出自粛、渡航制限による訪日外国人数の減少等、厳しい事業環境のまま推移しました。

#### (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、より木目細かなり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番所在。なお、TOCフロントビルも対象に含まれます。）の建替えを行うことにつきまして、同所での開発事業計画を引き続き検討しております。

現在、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため高度利用地区等の都市計画法の手法を活用すべく、行政機関を含めた関係各所との間で、事業計画に関する協議を進めております。建物規模、施工スケジュール等につきましては、現段階では決定されておりません。

## 2 【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の事由により、帳簿価額を回収可能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、時価のある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、時価のないもの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、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)新型コロナウイルス感染症拡大に係る事業等のリスク

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）拡大により、当社グループは、不動産事業における施設の閉館及び催事施設のキャンセル、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業における施設の休業、さらに、リネンサプライ及びランドリー事業の受注の減少など、事業環境の収縮が余儀なくされました。

このように、新型コロナウイルスによる感染拡大が収束せず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、従業員が新型コロナウイルスに感染し、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。

### 3 【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、世界的な新型コロナウイルスの蔓延により厳しい状況にありましたが、鉱工業生産を中心に回復がみられ、非製造業においても情報サービス分野を中心に堅調に推移したものの、コロナ禍における緊急事態宣言の発令を受け、宿泊・飲食サービスなど個人消費関連の業種では厳しい状況にあり、業種間での二極化が鮮明となりました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、全社を挙げて各事業の特性及び付加価値性を活かした営業活動を推進いたしました。当連結会計年度の連結売上高は16,087百万円（前連結会計年度比12.5%減）となり、利益面におきましては、営業利益5,619百万円（前連結会計年度比9.8%減）、経常利益6,030百万円（前連結会計年度比7.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4,131百万円（前連結会計年度比7.7%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、コロナ禍を背景にしたテレワークの進展、郊外へのオフィス移転などが進み、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ました。一方、商業施設における事業環境は、コロナ禍における外出自粛、渡航制限による訪日外国人数の減少等、厳しい事業環境のまま推移しました。

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、減収となりました。なお、期末時点における入居率は97.0%（前期末98.5%）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、コロナ禍によるイベントの自粛等により、それぞれ減収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は14,065百万円（前連結会計年度比3.9%減）となり、営業利益は修繕費等の減少により6,253百万円（前連結会計年度比2.5%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、顧客先であるホテル業からの受注が大幅に減少したことにより、売上高は758百万円（前連結会計年度比54.8%減）、営業損失は377百万円（前連結会計年度は10百万円の営業利益）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減益となりました。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、コロナ禍の下、それぞれ減収となりました。

その結果、その他の事業の合計では、売上高は1,263百万円（前連結会計年度比38.6%減）、営業損失は273百万円（前連結会計年度は101百万円の営業利益）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1,809百万円増加し112,589百万円となりました。主な増加は、投資有価証券が2,542百万円であり、主な減少は、有形固定資産が415百万円であります。

負債合計は、前連結会計年度末に比べ2,560百万円減少し18,823百万円となりました。主な増加は、固定負債の繰延税金負債が1,021百万円であり、主な減少は、未払法人税等が1,838百万円、短期借入金が639百万円及び1年内返済予定の長期借入金を含めた長期借入金が417百万円であります。

純資産合計は、前連結会計年度末に比べ4,369百万円増加し93,765百万円となりました。主な増加は、親会社株主に帰属する当期純利益4,131百万円、その他有価証券評価差額金が1,795百万円であり、主な減少は、自己株式が480百万円及び剰余金の配当957百万円であります。

自己資本比率は、前連結会計年度末の80.0%から当連結会計年度末は82.7%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249百万円減少し32,146百万円となりました。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3,723百万円(前連結会計年度比46.6%減)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6,067百万円及び減価償却費1,962百万円の計上であり、減少要因として法人税等の支払額3,510百万円であります。

(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1,456百万円(前連結会計年度比46.5%減)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1,757百万円であります。

(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2,517百万円(前連結会計年度比46.4%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243百万円であり、減少要因として配当金の支払額952百万円、長期借入金の返済による支出660百万円、短期借入金の純減額639百万円及び自己株式の取得による支出508百万円であります。

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。

	平成29年 3月期	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
自己資本比率	59.3%	69.9%	77.6%	80.0%	82.7%
時価ベースの自己資本比率	81.3%	70.6%	65.8%	50.7%	66.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	3.4年	2.0年		0.6年	0.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	21.5	27.2		164.0	130.6

(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。

(注)6 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。

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)	160	7.2

(注) 金額は売価換算価格によっており、消費税等は含まれておりません。

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	12,083	75.1	0.7
展示場・会議室の賃貸	1,374	8.5	22.7
駐車場の賃貸	608	3.8	12.5
小計	14,065	87.4	3.9
リネンサプライ及びランドリー事業	758	4.7	54.8
その他			
製菓事業	153	1.0	0.4
商品販売及び飲食事業			100.0
スポーツクラブ事業及び温浴施設事業	942	5.9	44.9
ビル管理関連サービス事業	167	1.0	12.2
情報処理関連事業			
小計	1,263	7.9	38.6
合計	16,087	100.0	12.5

(注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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、コロナ禍の下、オフィスビルは堅調に推移したものの、催事施設及び商業施設への影響により減収増益となりました。

建物の賃貸等では、所有ビルの入居率が期末時点で97.0%と引き続き高水準で推移しているものの、テレワークの推進等を要因として、需給が緩みつつあります。

展示場・会議室の賃貸は、新型コロナウイルスに対する緊急事態宣言の発令を受けてイベント、催事及び会議利用のキャンセルが相次ぎ減収となりました。

商業ビルにおきましても、新型コロナウイルスに対する緊急事態宣言の発令における施設の閉館、また、海外からの旅行者の激減により厳しい状況が続いております。

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、国内景気の悪化やデフレ等、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、新型コロナウイルスの蔓延は、施設の閉館を余儀なくしており、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 2 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、1,584百万円であり、その主なものは、T0C五反田ビル建替にかかる基本設計等648百万円、T0C大崎ビルディングエレベーター改修346百万円であります。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	860
1年内返済予定の長期借入金	1,442
長期借入金	560
計	2,863

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、法人税等の支払いにより前連結会計年度に比べ減少しましたが、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2年12月15日開催の取締役会決議に基づき658千株を実施しました。その結果、当連結会計年度は、コロナ禍の影響を受け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4.5%、ROA(総資産経常利益率)では5.4%となりました。前連結会計年度のROEは5.1%、ROAは5.8%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82.7%、D/Eレシオ(有利子負債÷株主資本)は0.03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 3 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。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【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1,584百万円の設備投資を行いました。

不動産事業においては、TOC五反田ビル建替にかかる基本設計等で648百万円、TOC大崎ビルディングエレベーター改修で346百万円、合計1,582百万円投資しました。

リネンサプライ及びランドリー事業においては0百万円、その他においては1百万円投資しました。

#### 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3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		
TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所 貸店舗	2,188	9	3,023 (21,522.23)	1,031	6,253	65 (注3)
第2 TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	261		14 (1,643.99)	0	276	
第3 TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	174		447 (1,044.88)	0	622	
TOCフロントビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	153		TOCビル 敷地内	0	154	
第5 TOCビル (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所	161		2,860 (636.92)	0	3,021	
TOC ANNEX (東京都品川区)	不動産事業	貸事務所 貸店舗	135		977 (234.71)	0	1,113	
TOC五反田メッセ (東京都品川区)	不動産事業	展示場	191		(注2) 7,577.32 [103]	1	193	
TOC両国ビル (東京都墨田区)	不動産事業	貸事務所	85		233 (307.06)	0	318	
御殿山 キングダム (東京都品川区)	不動産事業	貸マンション	5		77 (207.04)	0	83	
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	2,506		4,003 (6,546.82) (注2) 282 (741.94) [29]	5	6,516 282	
TOC有明 (東京都江東区)	不動産事業	貸事務所 貸店舗 倉庫	14,117		15,709 (18,088.47)	22	29,849	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	788	3	1,217 (202.52)		2,010	(注10)
栃木県那須塩原市	不動産事業	遊休土地	11		58 (435,427.25)		70	

## (2) 国内子会社

令和3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	1,688	0	(注2) 4,001 (4,239.14) [106]	12	5,702	10	(注4) (注5)
	ROX2G (東京都 台東区)	不動産事業	貸店舗	119		(注2) 405 (529.28) [13]	0	524		(注5)
	ROX・3G (東京都 台東区)	不動産事業	貸店舗 貸住居	1,870		(注2) 1,840 (2,175.76) [54]	0	3,710		(注5)
	ROXドーム (東京都 台東区)	不動産事業	貸店舗	0		(注2) 547 (956.92) [21]	0	547		(注5)
(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	6	50		0	57	19 (23)	(注6)
	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	128	400	1 (6,809.54)	1	531	26 (102)	(注7)
(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	40	0		8	49	6 (46)	(注8)
	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	1			11	13	2 (29)	
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	23	0	1 (7,233.69)	3	28	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。なお、金額には消費税等は含まれておりません。
- 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 TOCビルの土地面積には貸地分の333.08㎡が含まれております。
- 4 (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。
- 5 (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。
- 6 (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28百万円であります。
- 7 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。
- 8 (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。
- 9 従業員数の( )は、臨時従業員数を外書きしております。
- 10 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。

#### (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3年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (令和3年6月29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	103,879,352	103,879,352	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数は 100株であります。
計	103,879,352	103,879,352		

#### (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)
平成30年3月30日(注)	33,000,000	103,879,352		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3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)		25	37	147	127	102	5,306	5,744	
所有株式数(単元)		155,428	3,892	659,655	68,102	250	150,640	1,037,967	82,652
所有株式数の割合(%)		14.98	0.38	63.55	6.56	0.02	14.51	100	

(注) 自己株式8,784,901株は、「個人その他」に87,849単元、「単元未満株式の状況」に1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3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	22.34
有限会社大谷興産	東京都千代田区紀尾井町4-1	14,615	15.36
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	7.28
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿1丁目25-1	4,800	5.04
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	4.69
有限会社大谷興産TO	東京都千代田区紀尾井町4-1	3,784	3.97
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	2,912	3.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	2,473	2.60
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	2,287	2.40
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	2.24
計	-	65,648	69.03

(注) 当社は自己株式8,784,901株を所有しておりますが、上記大株主から除いております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

令和3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 8,784,900		
完全議決権株式(その他)	普通株式 95,011,800	950,118	
単元未満株式	普通株式 82,652		
発行済株式総数	103,879,352		
総株主の議決権		950,118	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式1株が含まれております。

【自己株式等】

令和3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	8,784,900		8,784,900	8.46
計		8,784,900		8,784,900	8.46

## 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2年12月15日)での決議状況 (取得期間令和2年12月16日~令和3年3月31日)	700,000	500,000,000
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	658,600	499,985,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	41,400	14,500
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	5.9	0.0
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	228	149,586
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、令和3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	-	-	-	-
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)	24,600	16,752,600	-	-
保有自己株式数	8,784,901	-	8,784,901	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、令和3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55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2年11月10日 取締役会決議	478	5.0
令和3年6月29日 定時株主総会決議	475	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、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)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の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、監査役の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、15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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性0名 ( 役員のうち女性の比率0% )

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)	1,619
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)	340

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)	8
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(現任) 常務取締役事務管理部門担当(現任)	(注3)	6
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)	8
取締役 総務部長	本庄 忍	昭和35年6月5日生	昭和59年4月 平成17年5月 平成23年5月 平成28年6月 令和2年6月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 同行不動産ファイナンス営業部次長 当社総務部長 当社執行役員総務部長 取締役総務部長(現任)	(注3)	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)	10
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	鈴村 暁男	昭和24年7月8日生	平成6年3月 平成27年4月 平成31年4月 令和元年7月 令和2年6月	東京工業大学工学部教授 東京工業大学名誉教授(現任) 学校法人星薬科大学評議員(現任) 学校法人星薬科大学理事(現任) 当社取締役(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	長谷修嗣	昭和22年7月25日生	昭和45年4月 平成14年6月 平成16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)入社 同社グループ財務部長 当社監査役(現任)	(注2) (注4)	2
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)	
計						2,018

- (注) 1 取締役稲葉弘文、取締役鳥巢元太及び取締役鈴木暁男は、社外取締役であります。  
 2 監査役長谷修嗣及び監査役酒巻弘は、社外監査役であります。  
 3 取締役の任期は、令和2年3月期に係る定時株主総会終結の時から令和4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 監査役の任期は、平成31年3月期に係る定時株主総会終結の時から令和5年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。  
 5 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
峯岸芳幸	昭和27年7月15日生	平成24年12月	税理士法人峯岸パートナーズ代表社員(現任)	0



## 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、鳥巢元太氏及び鈴木暁男氏との間に記載すべき取引及び利害関係はありません。

社外監査役である長谷修嗣氏は、平成16年まで株式会社ニューオータニ(現株式会社ニュー・オータニ)に勤めておりました。同社は当社発行済株式総数(自己株式を除く)の22.34%の株を保有するその他の関係会社であります。記載すべき取引及び利害関係はありません。

社外監査役である酒巻弘氏は、平成23年まで日本政策投資銀行(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。

### (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。

社外取締役である鈴木暁男氏は、学識経験者としての高い見識と幅広い経験が、当社の事業に対し有益な助言を期待できるとともに、独立した立場より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、鈴木暁男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。

社外監査役である長谷修嗣氏は、長年にわたり株式会社ニューオータニ(現株式会社ニュー・オータニ)の経理部門において経理業務を務めており、同社グループ財務部長を歴任するなど、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、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、長谷修嗣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る予定であります。

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3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	15回	15回
長谷 修嗣	15回	15回
飯倉 穰	15回	15回

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2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。

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

39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

坂本一朗氏

神代勲氏

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4名、その他8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	36		36	
連結子会社				
計	36		36	

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) 当社の役員報酬等に関する株主総会の決議年月日は、平成9年6月27日であり、決議の内容は年額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を含まない。)であります。

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。)	154	116	38	16	8
監査役 (社外監査役を除く。)	10	10			1
社外役員	18	18			5

(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16百万円であります。

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。

使用人兼務役員の使用人給与

総額(百万円)	対象となる役員の員数(人)	内容
6	2	使用人分としての給与及び賞与であります。

(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	11,487

(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	63

- 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、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)		
東映(株)	125,200	127,200	不動産賃貸事業における取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	2,991	1,724		
ヒューリック(株)	1,980,000	1,980,000	不動産開発事業における協業等関係強化のために株式を保有しています。	有
	2,583	2,174		
(株)サンリオ	1,165,900	1,165,900	不動産賃貸事業における取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	2,044	1,675		
(株)大林組	1,200,000	1,200,000	不動産開発事業における関係維持のために株式を保有しています。	有
	1,218	1,111		
鹿島建設(株)	634,500	634,500	不動産開発事業における関係維持のために株式を保有しています。	有
	996	703		
(株)学研ホールディングス	468,000	468,000	不動産開発事業等における関係維持・強化のために株式を保有しています。	有
	682	863		

文化シャッター(株)	303,000	303,000	当社グループにおける取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	319	237		
(株)フジマック	172,000	172,000	当社グループにおける取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	129	111		
(株)アール・エス・シー	180,000	180,000	当社グループにおける取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	118	68		
(株)湖池屋	20,000	20,000	当社グループにおける取引関係維持のために株式を保有しています。	無
	100	85		
フジテック(株)	42,000	42,000	当社グループにおける取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	99	58		
大崎電気工業(株)	126,000	126,000	当社グループにおける取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	76	67		
(株)みずほフィナンシャルグループ	35,349	353,490	不動産開発事業における関係維持のために株式を保有しています。発行体の株式の併合により株式数が減少しております。	有(注) 2
	56	43		
日本駐車場開発(株)	298,000	298,000	当社グループにおける取引関係維持のために株式を保有しています。	無
	45	40		
(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ける関係維持のために株式を保有しています。	有(注) 3
	13	9		
日本ロジテム(株)	3,000	3,000	不動産賃貸事業における取引関係維持のために株式を保有しています。	有
	11	11		
(株)ラピーヌ		69,300	当事業年度において、保有株式の見直しを行った結果、全株式の売却をしています。	有
		42		

(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。以下「連結財務諸表規則」という。)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2年4月1日から令和3年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(令和2年4月1日から令和3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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	32,453	32,204
受取手形及び営業未収入金	467	642
商品及び製品	17	22
仕掛品	23	26
原材料及び貯蔵品	160	130
その他	216	217
貸倒引当金	3	6
流動資産合計	33,337	33,237
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4 84,600	4 85,191
減価償却累計額	58,903	60,413
建物及び構築物（純額）	2 25,696	2 24,777
機械装置及び運搬具	4 1,247	4 1,275
減価償却累計額	694	810
機械装置及び運搬具（純額）	553	464
土地	2 28,922	2 28,882
建設仮勘定	355	1,016
その他	1,650	1,659
減価償却累計額	1,527	1,564
その他（純額）	123	94
有形固定資産合計	55,651	55,236
無形固定資産		
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他	49	37
無形固定資産合計	7,143	7,131
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 5 13,665	1, 5 16,208
保険積立金	638	465
繰延税金資産	13	12
その他	2 329	2 296
投資その他の資産合計	14,647	16,984
固定資産合計	77,442	79,351
資産合計	110,780	112,589

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (令和2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	27	43
短期借入金	2 1,499	2 860
1年内返済予定の長期借入金	2 651	2 1,442
未払金	927	1,075
未払消費税等	245	198
未払法人税等	3,021	1,182
前受金	947	936
賞与引当金	89	81
環境対策引当金	482	
その他	925	710
流動負債合計	8,819	6,531
固定負債		
長期借入金	2 1,769	2 560
長期預り保証金	8,871	8,874
退職給付に係る負債	449	441
資産除去債務	165	165
繰延税金負債	964	1,986
その他	345	264
固定負債合計	12,565	12,292
負債合計	21,384	18,823
<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	70,138	73,310
自己株式	6,423	6,904
株主資本合計	84,809	87,500
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,818	5,613
その他の包括利益累計額合計	3,818	5,613
非支配株主持分	767	651
純資産合計	89,395	93,765
負債純資産合計	110,780	112,589

## 【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 平成31年 4月 1日 至 令和 2年 3月31日)	当連結会計年度 (自 令和 2年 4月 1日 至 令和 3年 3月31日)
売上高	18,379	16,087
売上原価	10,311	8,861
売上総利益	8,068	7,226
販売費及び一般管理費	1 1,840	1 1,606
営業利益	6,227	5,619
営業外収益		
受取利息	2	1
受取配当金	263	262
助成金収入	-	130
持分法による投資利益	27	22
受取事務手数料	25	19
その他	23	25
営業外収益合計	343	462
営業外費用		
支払利息	37	26
固定資産除却損	16	6
自己株式取得費用	15	7
環境対策引当金繰入額	3	-
その他	7	10
営業外費用合計	80	51
経常利益	6,491	6,030
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
特別損失合計	-	24
税金等調整前当期純利益	6,491	6,067
法人税、住民税及び事業税	3,660	1,826
法人税等調整額	1,654	226
法人税等合計	2,006	2,052
当期純利益	4,485	4,015
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( )	8	116
親会社株主に帰属する当期純利益	4,476	4,131

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成31年 4月 1日 至 令和 2年 3月31日)	当連結会計年度 (自 令和 2年 4月 1日 至 令和 3年 3月31日)
当期純利益	4,485	4,015
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,389	1,795
その他の包括利益合計	1 1,389	1 1,795
包括利益	3,095	5,810
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,086	5,927
非支配株主に係る包括利益	8	116

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成31年4月1日 至 令和2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	66,583	5,411	82,266
当期変動額					
剰余金の配当			918		918
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,476		4,476
自己株式の取得				1,030	1,030
自己株式の処分		3		19	16
自己株式処分差損の 振替		3	3		
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			3,554	1,011	2,542
当期末残高	11,768	9,326	70,138	6,423	84,809

	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	5,208	5,208	759	88,234
当期変動額				
剰余金の配当				918
親会社株主に帰属する 当期純利益				4,476
自己株式の取得				1,030
自己株式の処分				16
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)	1,389	1,389	8	1,381
当期変動額合計	1,389	1,389	8	1,161
当期末残高	3,818	3,818	767	89,395

当連結会計年度(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

## 【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 平成31年 4月 1日 至 令和 2年 3月31日)	当連結会計年度 (自 令和 2年 4月 1日 至 令和 3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	6,491	6,067
減価償却費	2,036	1,962
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）	3	2
賞与引当金の増減額（は減少）	0	8
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	48	7
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	357	-
環境対策引当金の増減額（は減少）	3	482
受取利息及び受取配当金	266	264
支払利息	37	26
自己株式取得費用	15	7
持分法による投資損益（は益）	27	22
固定資産除売却損益（は益）	16	18
売上債権の増減額（は増加）	313	175
たな卸資産の増減額（は増加）	18	22
仕入債務の増減額（は減少）	1	16
預り保証金の増減額（は減少）	207	85
未払消費税等の増減額（は減少）	109	47
その他	25	0
小計	8,579	6,983
利息及び配当金の受取額	271	279
利息の支払額	42	28
法人税等の支払額	1,832	3,510
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,976</b>	<b>3,723</b>
<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
担保預金の預入による支出	64	-
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	2,256	1,757
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	36	2
投資有価証券の取得による支出	363	-
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	15	190
保険積立金の積立による支出	18	18
その他	1	-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,723</b>	<b>1,456</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成31年 4月 1日 至 令和 2年 3月31日)	当連結会計年度 (自 令和 2年 4月 1日 至 令和 3年 3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	1,625	639
長期借入れによる収入	671	243
長期借入金の返済による支出	1,778	660
自己株式の処分による収入	0	-
自己株式の取得による支出	1,046	508
配当金の支払額	913	952
その他	4	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,696</b>	<b>2,517</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	444	249
現金及び現金同等物の期首残高	32,840	32,396
現金及び現金同等物の期末残高	1 32,396	1 32,146



【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

・時価のあるもの

連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法(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)

・時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

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・TOC五反田メッセ・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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(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。

環境対策引当金

「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づき、保管するポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の処理費用見込額を計上しております。

(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。

(6) 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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(重要な会計上の見積り)

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貸用不動産を保有しており、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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 令和3年3月26日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

令和4年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

- ・「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)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 令和元年7月4日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 令和元年7月4日)
- ・「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)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 令和2年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

令和4年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 令和2年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
投資有価証券(株式)	473百万円	488百万円

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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
建物及び構築物	1,620百万円	1,799百万円
計	1,620百万円	1,799百万円

	前連結会計年度 (令和2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	169百万円	35百万円
長期借入金	百万円	98百万円
計	169百万円	134百万円

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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
建物及び構築物	14,863百万円	14,067百万円
土地	15,709百万円	15,709百万円
計	30,572百万円	29,777百万円

	前連結会計年度 (令和2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
短期借入金	1,330百万円	700百万円
1年内返済予定の長期借入金	297百万円	1,322百万円
長期借入金	1,629百万円	307百万円
計	3,256百万円	2,329百万円

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 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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
(株)東京卸売りセンター	60百万円	60百万円

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。

	前連結会計年度 (令和2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3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

5 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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3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	50百万円
宅地建物取引業法に基づくもの	10百万円	10百万円

(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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
宣伝広告費	179百万円	124百万円
役員報酬	179百万円	203百万円
給料手当・福利費	592百万円	536百万円
賞与引当金繰入額	39百万円	32百万円
退職給付費用	47百万円	18百万円
役員退職慰労引当金繰入額	19百万円	百万円
租税公課	266百万円	196百万円
減価償却費	18百万円	16百万円

(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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	2,000百万円	2,604百万円
組替調整額	百万円	12百万円
税効果調整前	2,000百万円	2,591百万円
税効果額	610百万円	796百万円
その他有価証券評価差額金	1,389百万円	1,795百万円
その他の包括利益合計	1,389百万円	1,795百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成31年4月1日 至 令和2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)	6,959,511	1,216,189	25,027	8,150,673

(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	189株
取締役会決議による自己株式の取得による増加	1,216,000株
単元未満株式の処分による減少	27株
譲渡制限付株式報酬による減少	25,000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
令和元年6月27日 定時株主総会	普通株式	436	4.5	平成31年3月31日	令和元年6月28日
令和元年11月5日 取締役会	普通株式	482	5.0	令和元年9月30日	令和元年12月6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2年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	478	5.0	令和2年3月31日	令和2年6月29日

当連結会計年度(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

(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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
現金及び預金勘定	32,453百万円	32,204百万円
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	32,396百万円	32,146百万円



(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。

リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

当該リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (令和2年3月31日)			当連結会計年度 (令和3年3月31日)		
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
建物及び構築物	182	179	2	182	182	0
合計	182	179	2	182	182	0

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (令和2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
1年内	2	0
1年超	0	
合計	3	0

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
支払リース料	2	2
減価償却費相当額	2	2
支払利息相当額	0	0

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
1年内	103	103
1年超	147	44
合計	251	147

(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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
1年内	6,089	6,514
1年超	7,086	5,513
合計	13,175	12,028

(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、社債及び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部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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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があります。

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注)2を参照ください。)

前連結会計年度(令和2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) 現金及び預金	32,453	32,453	
(2) 投資有価証券 其他有価証券	9,353	9,353	
資産計	41,807	41,807	
(1) 短期借入金	1,499	1,499	
(2) 未払法人税等	3,021	3,021	
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期 借入金を含む)	2,420	2,418	1
(4) 長期預り保証金	8,871	8,444	426
負債計	15,814	15,385	428

当連結会計年度(令和3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) 現金及び預金	32,204	32,204	
(2) 投資有価証券 其他有価証券	11,881	11,881	
資産計	44,085	44,085	
(1) 短期借入金	860	860	
(2) 未払法人税等	1,182	1,182	
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期 借入金を含む)	2,003	2,003	0
(4) 長期預り保証金	8,874	8,609	265
負債計	12,921	12,656	265

(注)1 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

これらの時価について、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おります。

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、(有価証券関係)注記を参照ください。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

長期借入金のうち、固定金利によるものは、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ます。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は、実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(4) 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ます。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	令和2年3月31日	令和3年3月31日
非上場株式	4,312	4,327

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2)投資有価証券」には含めておりません。

## (注)3 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2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	32,453			
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	
合計	32,453		60	

当連結会計年度(令和3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	32,204			
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		
合計	32,204	60		

## (注)4 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2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	1,499					
長期借入金	651	1,382	387			
合計	2,151	1,382	387			

当連結会計年度(令和3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	860					
長期借入金	1,442	447	113			
合計	2,302	447	113			

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(令和2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	9,130	3,569	5,560
債券	60	59	1
小計	9,190	3,628	5,561
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	163	213	50
小計	163	213	50
合計	9,353	3,842	5,511

当連結会計年度(令和3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	11,744	3,619	8,124
債券	60	59	0
小計	11,804	3,679	8,125
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	76	99	22
小計	76	99	22
合計	11,881	3,778	8,102

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(自平成31年4月1日 至 令和2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2年4月1日 至 令和3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	63	37	24

(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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	400百万円	449百万円
退職給付費用	117百万円	49百万円
退職給付の支払額	46百万円	35百万円
制度への拠出額	22百万円	21百万円
退職給付に係る負債の期末残高	449百万円	441百万円

(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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	1,026百万円	970百万円
年金資産	592百万円	545百万円
	433百万円	425百万円
非積立型制度の退職給付債務	15百万円	16百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	449百万円	441百万円
退職給付に係る負債	449百万円	441百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	449百万円	441百万円

(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117百万円

当連結会計年度49百万円



### 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	当連結会計年度
	平成31年3月31日現在	令和2年3月31日現在
年金資産の額	12,669百万円	12,016百万円
年金財政計算上の数理債務の額	13,041百万円	13,251百万円
差引額	372百万円	1,234百万円

#### (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 1.5% (自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)

当連結会計年度 1.4% (自 令和2年4月1日 至 令和3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1,304百万円、当連結会計年度1,261百万円)、別途積立金(前連結会計年度12,978百万円、当連結会計年度932百万円)及び当年度剰余金(前連結会計年度 12,046百万円、当連結会計年度 905百万円)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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	162百万円	74百万円
賞与引当金	28百万円	26百万円
退職給付に係る負債	139百万円	137百万円
投資有価証券評価損	140百万円	138百万円
環境対策引当金	147百万円	百万円
減価償却超過額	167百万円	198百万円
長期未払金	105百万円	80百万円
資産除去債務	50百万円	50百万円
繰越欠損金	33百万円	210百万円
その他	67百万円	74百万円
繰延税金資産小計	1,044百万円	991百万円
評価性引当額(注)	140百万円	319百万円
繰延税金資産合計	903百万円	672百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	9百万円	9百万円
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	1,693百万円	2,489百万円
その他	13百万円	7百万円
繰延税金負債合計	1,855百万円	2,645百万円
繰延税金負債の純額	951百万円	1,973百万円

(注) 評価性引当額が178百万円増加しております。この増加の主な内容は、連結子会社による税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額177百万円を追加的に認識したことに伴うものであります。

## 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2年3月31日)	当連結会計年度 (令和3年3月31日)
法定実効税率		30.6%
(調整)		
評価性引当額の増減		2.9%
その他		0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		33.8%

(注) 前連結会計年度は、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。

(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)の除去費用及び展示場の定期借地契約に伴う原状回復義務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15年と見積もっております。なお、当該資産は既に使用見込期間を経過しているため割引計算を行っておりません。

また、展示場の定期借地契約は令和4年9月までであり、原状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 (自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
期首残高	165百万円	165百万円
資産除去債務の履行による減少額	百万円	百万円
期末残高	165百万円	165百万円

(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 平成31年 4月 1日 至 令和 2年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 令和 2年 4月 1日 至 令和 3年 3月 31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	59,366	59,556
	期中増減額	190	321
	期末残高	59,556	59,235
期末時価		164,142	164,080

(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	賃貸用不動産の取得 (TOC ANNEX)	1,119百万円
	ROXビル特高受変電設備更新	310百万円
減少	減価償却費	1,785百万円

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五反田ビル建替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

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 平成31年 4月 1日 至 令和 2年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 令和 2年 4月 1日 至 令和 3年 3月 31日)
賃貸等不動産	営業収益	15,282	14,629
	営業費用	9,179	8,376
	営業利益	6,102	6,253
	その他損益	14	18

(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、運営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 平成31年4月1日 至 令和2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	14,641	1,679	16,321	2,058	18,379		18,379
セグメント間の内部 売上高又は振替高	640	43	683	116	799	799	
計	15,282	1,722	17,004	2,174	19,179	799	18,379
セグメント利益	6,102	10	6,113	101	6,214	13	6,227
セグメント資産	66,330	1,635	67,966	3,675	71,641	39,138	110,780
その他の項目							
減価償却費	1,910	96	2,006	31	2,038	1	2,036
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,031	265	2,297	156	2,453		2,453

(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13百万円には、セグメント間取引消去11百万円、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39,138百万円は、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	14,065	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
セグメント利益又は 損失( )	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 平成31年4月1日 至 令和2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。

【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 平成31年4月1日 至 令和2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。

【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 平成31年4月1日 至 令和2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。

【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 平成31年4月1日 至 令和2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。

【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 平成31年4月1日 至 令和2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2年4月1日 至 令和3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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
1株当たり純資産額	925.83円	979.18円
1株当たり当期純利益	46.42円	43.20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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当連結会計年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	4,476	4,131
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)	4,476	4,131
普通株式の期中平均株式数(千株)	96,441	95,635

(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	1,499	860	0.8	
1年以内に返済予定の長期借入金	651	1,442	0.7	
1年以内に返済予定のリース債務	0			
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,769	560	0.6	令和4年4月28日～ 令和5年12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	3,920	2,863		

(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	447	113		

【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)	3,473	7,634	11,910	16,087
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (百万円)	1,283	2,853	4,598	6,067
親会社株主に帰属 する四半期(当期) 純利益 (百万円)	867	1,944	3,134	4,131
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	9.07	20.31	32.74	43.20

(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 (円)	9.07	11.24	12.43	10.43

## 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2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	25,569	25,700
営業未収入金	1 261	1 334
貯蔵品	5	9
前払費用	114	115
その他	54	26
貸倒引当金	2	0
流動資産合計	26,002	26,186
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 4 21,647	2, 4 20,730
構築物	116	92
機械及び装置	13	11
車両運搬具	2	1
工具、器具及び備品	59	48
土地	2 28,721	2 28,681
建設仮勘定	354	1,016
有形固定資産合計	50,916	50,581
無形固定資産		
借地権	282	282
施設利用権	14	14
ソフトウェア	37	29
無形固定資産合計	334	327
投資その他の資産		
投資有価証券	5 9,943	5 12,401
関係会社株式	13,335	13,335
保険積立金	638	465
その他	1, 2 240	1, 2 209
投資その他の資産合計	24,158	26,412
固定資産合計	75,408	77,321
資産合計	101,411	103,508

(単位：百万円)

	前事業年度 (令和2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2 1,380	2 740
1年内返済予定の長期借入金	2 297	2 1,322
未払金	1 249	1 283
設備関係未払金	1 125	1 234
未払消費税等	196	175
未払費用	83	75
未払法人税等	2,891	1,082
前受金	853	853
預り金	1 372	1 143
賞与引当金	53	49
環境対策引当金	482	
その他	20	16
流動負債合計	7,008	4,975
固定負債		
長期借入金	2 1,629	2 307
長期預り保証金	1 8,053	1 8,102
退職給付引当金	391	379
資産除去債務	165	165
繰延税金負債	824	1,820
その他	345	264
固定負債合計	11,407	11,038
負債合計	18,416	16,014

(単位：百万円)

	前事業年度 (令和2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
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	61,653	64,883
配当積立金	1,100	1,100
固定資産圧縮積立金	17	17
別途積立金	23,800	23,800
繰越利益剰余金	36,736	39,966
利益剰余金合計	64,595	67,825
自己株式	6,423	6,904
株主資本合計	79,267	82,016
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,727	5,477
評価・換算差額等合計	3,727	5,477
純資産合計	82,994	87,493
負債純資産合計	101,411	103,508

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成31年 4月 1日 至 令和 2年 3月31日)		当事業年度 (自 令和 2年 4月 1日 至 令和 3年 3月31日)	
売上高	1	13,034	1	12,665
売上原価	1	6,388	1	5,835
売上総利益		6,645		6,830
販売費及び一般管理費	1, 2	1,230	1, 2	1,109
営業利益		5,414		5,721
営業外収益				
受取利息及び配当金	1	286	1	284
その他		44		20
営業外収益合計		331		305
営業外費用				
支払利息		31		22
固定資産除却損		4		4
自己株式取得費用		15		7
環境対策引当金繰入額		3		
その他	1	2	1	1
営業外費用合計		57		37
経常利益		5,688		5,989
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
特別損失合計				24
税引前当期純利益		5,688		6,027
法人税、住民税及び事業税		3,398		1,612
法人税等調整額		1,661		224
法人税等合計		1,737		1,837
当期純利益		3,951		4,190

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)		当事業年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)			
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)		
労務費			409	6.4	341	5.8	
経費							
1 外注管理費		1,156		1,144			
2 損害保険料		35		34			
3 光熱水道料		884		739			
4 賃借料		178		176			
5 修繕費		561		306			
6 その他の経費		521	3,338	52.3	551	2,953	50.6
租税公課			1,023	16.0		1,014	17.4
減価償却費			1,614	25.3		1,525	26.2
商品売上原価			2	0.0			
合計			6,388	100.0		5,835	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)	28百万円	(当事業年度)	26百万円
退職給付費用	(前事業年度)	50百万円	(当事業年度)	20百万円

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成31年4月1日 至 令和2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取崩				
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			3	3
自己株式処分差損の振替			3	3
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					利益剰余金合計
	利益準備金	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	3,486	23,800	30,237	61,566
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩			3,469		3,469	
剰余金の配当					918	918
当期純利益					3,951	3,951
自己株式の取得						
自己株式の処分						
自己株式処分差損の振替					3	3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計			3,469		6,498	3,029
当期末残高	2,942	1,100	17	23,800	36,736	64,595

	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	5,411	77,249	5,148	5,148	82,397
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の取崩					
剰余金の配当		918			918
当期純利益		3,951			3,951
自己株式の取得	1,030	1,030			1,030
自己株式の処分	19	16			16
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)			1,420	1,420	1,420
当期変動額合計	1,011	2,018	1,420	1,420	597
当期末残高	6,423	79,267	3,727	3,727	82,994

当事業年度(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		
		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取崩				
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			2	2
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				
当期末残高	11,768	9,326		9,326

	株主資本					
	利益剰余金					
	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
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	36,736	64,595
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩						
剰余金の配当					957	957
当期純利益					4,190	4,190
自己株式の取得						
自己株式の処分						
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					3,230	3,230
当期末残高	2,942	1,100	17	23,800	39,966	67,825

	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	6,423	79,267	3,727	3,727	82,994
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の取崩					
剰余金の配当		957			957
当期純利益		4,190			4,190
自己株式の取得	500	500			500
自己株式の処分	19	16			16
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)			1,749	1,749	1,749
当期変動額合計	480	2,749	1,749	1,749	4,498
当期末残高	6,904	82,016	5,477	5,477	87,493

【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

・時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

・時価のないもの

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 たな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・TOC五反田メッセについては定額法、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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## 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。

### (4) 環境対策引当金

「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づき、保管するポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の処理費用見込額を計上しております。

## 6 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。

## 7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(重要な会計上の見積り)

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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)(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」に記載した内容と同一であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 令和2年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(損益計算書関係)

「受取事務手数料」の表示方法は、従来、損益計算書上、「営業外収益」の「受取事務手数料」(前事業年度25百万円)として表示しておりましたが、重要性が乏しくなったため、当事業年度より、「その他」(当事業年度0百万円)に含めて表示しております。

(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2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
短期金銭債権	9百万円	10百万円
長期金銭債権	16百万円	16百万円
短期金銭債務	133百万円	116百万円
長期金銭債務	173百万円	171百万円

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2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
建物	14,863百万円	14,067百万円
土地	15,709百万円	15,709百万円
計	30,572百万円	29,777百万円

	前事業年度 (令和2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
短期借入金	1,330百万円	700百万円
1年内返済予定の長期借入金	297百万円	1,322百万円
長期借入金	1,629百万円	307百万円
計	3,256百万円	2,329百万円

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」）94百万円及び当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2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
(株)TORアセットインベストメント	494百万円	374百万円
(株)東京卸売りセンター	60百万円	60百万円

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2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
建物	399百万円	399百万円

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2年3月31日)	当事業年度 (令和3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	50百万円
宅地建物取引業法に基づくもの	10百万円	10百万円

(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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当事業年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
営業取引(売上高)	394百万円	380百万円
営業取引(仕入高)	655百万円	615百万円
営業取引以外の取引高	132百万円	136百万円

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 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)	当事業年度 (自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)
宣伝広告費	57百万円	39百万円
役員報酬	154百万円	179百万円
給料手当・福利費	315百万円	278百万円
賞与引当金繰入額	25百万円	23百万円
退職給付費用	45百万円	17百万円
役員退職慰労引当金繰入額	19百万円	百万円
外注管理費	59百万円	61百万円
業務報酬費	103百万円	100百万円
租税公課	260百万円	190百万円
減価償却費	11百万円	10百万円

おおよその割合

販売費	5%	4%
一般管理費	95%	96%

(有価証券関係)

前事業年度及び当事業年度の子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる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。

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (令和2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
子会社株式	10,277	10,277
関連会社株式	72	72
計	10,350	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2年3月31日)	当事業年度 (令和3年3月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	150百万円	66百万円
退職給付引当金	119百万円	116百万円
投資有価証券評価損	140百万円	138百万円
関係会社株式評価損	85百万円	85百万円
環境対策引当金	147百万円	百万円
減価償却超過額	100百万円	128百万円
長期未払金	105百万円	80百万円
資産除去債務	50百万円	50百万円
その他	65百万円	70百万円
繰延税金資産合計	967百万円	736百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	9百万円	9百万円
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	1,645百万円	2,417百万円
その他	13百万円	7百万円
繰延税金負債合計	1,791百万円	2,557百万円
繰延税金負債の純額	824百万円	1,820百万円

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。

(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	21,647	567	7	1,476	20,730	48,034
	構築物	116			24	92	475
	機械及び装置	13			1	11	36
	車両運搬具	2			0	1	4
	工具、器具及び備品	59	11	0	22	48	1,227
	土地	28,721		39		28,681	
	建設仮勘定	354	661			1,016	
	計	50,916	1,239	47	1,526	50,581	49,778
無形固定資産	借地権	282				282	
	施設利用権	14				14	
	ソフトウェア	37	2		9	29	
	計	334	2		9	327	

(注) 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	TOC大崎ビルディングエレベーター改修	346百万円
建設仮勘定	TOC五反田ビル建替にかかる基本設計等	648百万円

【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	2	0	2	0
賞与引当金	53	49	53	49
環境対策引当金	482		482	

(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 <a href="http://www.toc.co.jp/koukoku/index.html">http://www.toc.co.jp/koukoku/index.html</a> )
株主に対する特典	1. 令和3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  2. 令和3年9月30日現在の株主名簿に記載された株主の皆様に対し、当社商業施設ROX開業35周年を記念いたしまして、下記の記念株主優待品を贈呈。 ・当社株式1,500株以上を保有する株主様 当社関連会社運営の温浴施設“浅草ROXまつり湯”入場券4枚および入場50%割引券5枚

(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54期(自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)令和2年6月26日関東財務局長に提出。

#### (2) 発行登録書(普通社債)及びその添付書類

令和3年3月15日関東財務局長に提出。

#### (3) 内部統制報告書及びその添付書類

令和2年6月26日関東財務局長に提出。

#### (4) 四半期報告書及び確認書

第55期第1四半期(自 令和2年4月1日 至 令和2年6月30日)令和2年8月13日関東財務局長に提出。

第55期第2四半期(自 令和2年7月1日 至 令和2年9月30日)令和2年11月12日関東財務局長に提出。

第55期第3四半期(自 令和2年10月1日 至 令和2年12月31日)令和3年2月12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2年6月30日関東財務局長に提出。

#### (6) 自己株券買付状況報告書

令和3年1月7日、令和3年2月5日、令和3年3月5日、令和3年4月5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3年6月29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 坂 本 一 朗

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士 神 代 勲

### < 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2年4月1日から令和3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3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。

有形及び無形固定資産に関する減損の兆候判定の妥当性	
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>会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貸用不動産を保有している。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55,236百万円及び無形固定資産7,131百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「有形及び無形固定資産」という。）の連結総資産に占める割合は55%である。</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、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、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。</p> <p>当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市況または収益状況の悪化の懸念が、有形及び無形固定資産の減損の兆候の有無の判断に広範に影響している。識別されるべき減損の兆候が把握されない場合、計上すべき減損損失が計上されない可能性がある。</p> <p>以上から、当監査法人は、有形及び無形固定資産に関する減損の兆候判定の妥当性が、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、有形及び無形固定資産に関する減損会計の適用において減損の兆候判定の妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナウイルス感染症による不動産市況または収益状況への影響及び今後の見通し等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。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症以外による経営環境の著しい悪化や使用範囲または方法の変化を把握するため、経営者等への質問、取締役会議事録や稟議書、関連資料等の閲覧を実施した。</li> <li>・会社の予算と実績の比較資料を入手し、実績の下方乖離が見られる場合にその要因が経営環境の著しい悪化や営業利益または営業キャッシュ・フローの継続赤字などの減損の兆候となり得るか否かの評価（新型コロナウイルス感染症の影響の評価を含む）を行うため、経営者等への質問、関連資料の閲覧を実施した。</li> <li>・資金生成単位の損益実績について、推移分析及び資金生成単位における全社費用の配賦計算を含む財務数値の集計の正確性の検証を行った。</li> <li>・不動産事業に係る資金生成単位に関し会社が入手した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、当該不動産鑑定評価において採用されている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ップレート等との比較を行い、その信頼性を評価した。</li> </ul>

#### 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又は軽減するためにセーフガードを講じ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3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3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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 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 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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3年6月29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 坂 本 一 朗

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士 神 代 勲

### 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2年4月1日から令和3年3月31日までの第55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3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。

#### 有形及び無形固定資産に関する減損の兆候判定の妥当性

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（有形及び無形固定資産に関する減損の兆候判定の妥当性）と同一内容であるため、記載を省略している。

### 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又は軽減するためにセーフガードを講じ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。

## 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 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。