

第56期 定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

連結計算書類の連結注記表 計算書類の個別注記表

第56期（令和3年4月1日から令和4年3月31日まで）

上記の事項につきましては、法令及び定款第17条の規定に基づき、当社ウェブサイト
(<https://www.toc.co.jp/toc/ir-new/ir/shareholders/>) に記載することにより株主の皆様
に提供しております。

株式会社 **テーオーシー**

連結注記表

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

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
株式会社テーオーリネンサプライ
株式会社テーオーシーサプライ
星製薬株式会社
株式会社I-TINK
株式会社TORアセットインベストメント
株式会社TOCディレクション
株式会社TOLCD

(2) 非連結子会社の名称等

株式会社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、いずれも連結計算書類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の数 1社 大崎再開発ビル株式会社

(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

株式会社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）等からみて、連結計算書類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

① 有 働 証 券

その他の有価証券

市場価格のない株式等以外のもの…………時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法

② デ リ バ テ ィ ブ

……………時価法

| | | |
|-------|----------------|---|
| ③ 棚 商 | 卸 資 品 | 当社は売価還元法による原価法、連結子会社株式会社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式会社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

| | |
|---------------|--|
| ① 有 形 固 定 資 産 | 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（リース資産を除く）以降取得した建物附属設備及び構築物並びにT O C有明・T O C五反田メッセ・R O Xドーム・R O X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。 |
| ② 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

| | |
|-------------|--|
| 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。 |

(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算しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

① 不動産事業

当社及び連結子会社では、不動産事業において営業用建物を賃貸しております。

・顧客との契約から生じる収益

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

取引価格は、光熱水道料金、人件費等諸経費の増減、その他経済情勢の変化等を考慮して算定しておりますが、変動することもあります。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しております。

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

・顧客との契約から生じる収益以外の収益

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

② リネンサプライ及びランドリー事業

・顧客との契約から生じる収益

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

取引価格は、契約で取り決めた単価に納品数を乗じて算定しております。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しております。

本取引においては、リネン品等の顧客による検収時点で収益を認識しております。

③ その他の事業

・顧客との契約から生じる収益

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

取引価格は、一つの発注書などに記載された金額や、一つの手続きで決定された金額として算定しております。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しております。

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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。

5. 会計方針の変更

(1) 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。

(2) 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、連結計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。

6. 会計上の見積りに関する注記

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。

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。

連結貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

| | |
|---------|----------|
| 建物及び構築物 | 1,793百万円 |
| 計 | 1,793百万円 |

同上に対する債務額は1年内返済予定の長期借入金35百万円及び長期借入金63百万円であります。

なお、上記の他に担保資産として建物及び構築物13,353百万円、土地15,709百万円を登記留保として提供しております、対応する債務額は、短期借入金640百万円、1年内返済予定の長期借入金500百万円及び長期借入金796百万円であります。また、上記の他、長期性預金94百万円を子会社の銀行借入(短期借入金67百万円)のための担保として差し入れております。

2. 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

| | |
|-----------|--------|
| 建物及び構築物 | 399百万円 |
| 機械装置及び運搬具 | 19百万円 |

3. 有形固定資産の減価償却累計額

64,697百万円

4. 投資有価証券のうち、資金決済に関する法律に基づき59百万円、宅地建物取引業法に基づき10百万円の国債を東京法務局に供託しております。

5. 保証債務

株式会社東京卸売りセンターの金融機関等からの借入に対する保証債務 60百万円

連結損益計算書に関する注記

寄付金の内訳

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に関する注記

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. 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 |
| 計 | | 950 | | | |

(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

令和4年6月29日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

- ① 配当金の総額 475百万円
- ② 1株当たり配当額 5.0円
- ③ 基準日 令和4年3月31日
- ④ 効力発生日 令和4年6月30日

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金、リスクの低い長期預金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入や社債の発行による方針であります。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金のうち、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金は主に設備投資に係る資金調達であります。

長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を図っております。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

令和4年3月31日（当期の連結決算日）における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。

（単位：百万円）

| | 連結貸借対照表 計上 額 | 時価 | 差額 |
|-----------------------------|--------------------|--------|------|
| (1) 投資有価証券 その他有価証券 | 10,930 | 10,930 | — |
| 資産計 | 10,930 | 10,930 | — |
| (1) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む） | 1,549 | 1,549 | △0 |
| (2) 長期預り保証金 | 8,041 | 7,871 | △169 |
| 負債計 | 9,590 | 9,421 | △169 |

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

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

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

| 区分 | 当連結会計年度（百万円） |
|-------|--------------|
| 非上場株式 | 4,332 |

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(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 | 33,528 | — | — | — |
| 投資有価証券 | | | | |
| その他有価証券のうち満期があるもの | | | | |
| 国債・地方債等 | — | 60 | 10 | — |
| 合計 | 33,528 | 60 | 10 | — |

(注2) 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の償還及び返済予定額

(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 |
|-------|-------|---------|----------|------|
| 短期借入金 | 800 | — | — | — |
| 長期借入金 | 640 | 909 | — | — |
| 合計 | 1,441 | 909 | — | — |

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（令和4年3月31日）

(単位：百万円)

| 区分 | 時価 | | | |
|---------|--------|------|------|--------|
| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 合計 |
| 投資有価証券 | | | | |
| その他有価証券 | | | | |
| 株式 | 10,860 | — | — | 10,860 |
| 国債・地方債等 | 69 | — | — | 69 |
| 資産計 | 10,930 | — | — | 10,930 |

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（令和4年3月31日）

(単位：百万円)

| 区分 | 時価 | | | |
|-------------------------|------|-------|------|-------|
| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 合計 |
| 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む） | — | 1,549 | — | 1,549 |
| 長期預り保証金 | — | 7,871 | — | 7,871 |
| 負債計 | — | 9,421 | — | 9,421 |

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

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

長期預り保証金

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

賃貸等不動産に関する注記

賃貸等不動産の状況及び時価に関する事項

1. 賃貸等不動産の概要

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。

2. 賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な増減並びに当連結会計年度末における時価及び当該時価の算定方法

(単位：百万円)

| 連結貸借対照表計上額 | | | 当連結会計年度末の時価 |
|-------------|-------------|------------|-------------|
| 当連結会計年度期首残高 | 当連結会計年度の増減額 | 当連結会計年度末残高 | |
| 59,235 | △45 | 59,190 | 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。

(注)2. 当連結会計年度の増減額のうち、主なものは次のとおりであります。

| | | |
|----|-------------------------|----------|
| 増加 | T O C 五反田ビル建替えにかかる実施設計等 | 1,049百万円 |
| | T O C 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 |

(注)3. 当連結会計年度末の時価は、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。

3. 賃貸等不動産に関する損益

(単位：百万円)

| 連結損益計算書における金額 | | | |
|---------------|-------|-------|-------|
| 営業収益 | 営業費用 | 営業利益 | その他損益 |
| 14,710 | 8,441 | 6,268 | △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。

(注)2. その他損益は、固定資産除却損であり、「営業外費用」に計上されております。

収益認識に関する注記

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

各報告セグメントの売上高と、地域別に分解した売上高との関連は以下のとおりであります。

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 |
|---------------|---------|--------------------------|--------|-------------|--------|
| | 不動産事業 | リネンサプライ 及び ランドリー事業 | 計 | | |
| 東京都品川区 | 1,208 | — | 1,208 | 277 | 1,485 |
| 東京都江東区 | 528 | — | 528 | — | 528 |
| 東京都台東区 | 351 | — | 351 | 685 | 1,036 |
| その他 | 1 | 880 | 882 | 372 | 1,254 |
| 顧客との契約から生じる収益 | 2,089 | 880 | 2,969 | 1,334 | 4,304 |
| その他の収益(注)2 | 12,033 | — | 12,033 | — | 12,033 |
| 外部顧客への売上高 | 14,122 | 880 | 15,003 | 1,334 | 16,337 |

(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。

(注)2. 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号平成19年3月30日）の範囲に含まれるリース取引による収益です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

| | 当連結会計年度 |
|---------------------|---------|
| 顧客との契約から生じた債権（期首残高） | 292 |
| 顧客との契約から生じた債権（期末残高） | 283 |
| 契約負債（期首残高） | 63 |
| 契約負債（期末残高） | 56 |

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

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、63百万円であります。過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益（例えば、取引価格の変動）の額に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(単位：百万円)

| | 当連結会計年度 |
|---------|---------|
| 1年以内 | 99 |
| 1年超2年以内 | 30 |
| 2年超3年以内 | 1 |
| 合計 | 131 |

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

1株当たり情報に関する注記

- 1株当たり純資産額 995円19銭
- 1株当たり当期純利益 32円69銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

[ご参考] 連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及びそれらの注記の記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

① 子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

② その他有価証券

市 場 価 格 の な い ………………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）
株 式 等 以 外 の も の ………………時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
市 場 価 格 の な い 株 式 等 ………………移動平均法による原価法

2. デリバティブの評価基準及び評価方法

デ リ バ テ ィ ブ ………………時価法

3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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）

貯 藏 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 ………………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T O C有明・T O C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 ………………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。

6. 重要な収益及び費用の計上基準

当社では、不動産事業において営業用建物を賃貸しております。

① 顧客との契約から生じる収益

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

取引価格は、光熱水道料金、人件費等諸経費の増減、その他経済情勢の変化等を考慮して算定しておりますが、変動することもあります。また、取引価格は、販売価格を当該独立販売価格の比率に基づいて、それぞれの履行義務に配分して算定しております。

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

・顧客との契約から生じる収益以外の収益

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

② 顧客との契約から生じる収益以外の収益

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

7. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……………金利スワップ取引

ヘッジ対象……………変動金利による借入金（予定取引を含む）

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

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

8. 会計方針の変更

(1) 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。）等を当事業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。

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、当事業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、当事業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、当事業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、当事業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事業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、当事業年度に対する影響はありません。

(2) 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。）等を当事業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、計算書類に与える影響はありません。

9. 会計上の見積りに関する注記

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

「連結注記表 会計上の見積りに関する注記」と同一の内容であるため、記載を省略しております。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

登記留保にて、建物13,353百万円、土地15,709百万円を担保に供しており、対応する債務額は、短期借入金640百万円、1年内返済予定の長期借入金500百万円及び長期借入金796百万円であります。また、上記の他、長期性預金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。

2. 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

建 物 399百万円

3. 有形固定資産の減価償却累計額 51,327百万円

4. 投資有価証券のうち、資金決済に関する法律に基づき59百万円、宅地建物取引業法に基づき10百万円の国債を東京法務局に供託しております。

5. 保証債務

株式会社T ORアセットインベストメントの金融機関等からの借入に対する保証債務 253百万円

株式会社東京卸売りセンターの金融機関等からの借入に対する保証債務 60百万円

6. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権 13百万円

長期金銭債権 16百万円

短期金銭債務 43百万円

長期金銭債務 163百万円

7. 取締役・監査役に対する金銭債権及び金銭債務

金銭債務 280百万円

損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売 上 高 359百万円

仕 入 高 637百万円

営業取引以外による取引高 106百万円

2. 寄付金の内訳

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。

株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| 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

税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

| | |
|-----------|----------|
| 未払事業税 | 70百万円 |
| 退職給付引当金 | 122百万円 |
| 投資有価証券評価損 | 138百万円 |
| 減価償却超過額 | 159百万円 |
| 寄付金 | 520百万円 |
| 長期未払金 | 80百万円 |
| 関係会社株式評価損 | 85百万円 |
| 資産除去債務 | 50百万円 |
| その他 | 73百万円 |
| 繰延税金資産合計 | 1,302百万円 |

繰延税金負債

| | |
|-----------------------|-----------|
| 固定資産圧縮積立金 | △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 |
| その他有価証券評価差額金 | △2,153百万円 |
| その他 | △1百万円 |
| 繰延税金負債合計 | △2,287百万円 |
| 繰延税金負債の純額 | △985百万円 |

関連当事者との取引に関する注記

子会社

(単位：百万円)

| 属性 | 会社等の名称 または氏名 | 住所 | 資本金または 出資金 | 事業の内容 または職業 | 議決権等 の被所有 割合 | 関係内容 | | 取引の内容 | 取引金額 | 科目 | 期末残高 |
|-----|-------------------------|------------|---------------|----------------|--------------------|------------|-------------------------|-------|------|----|------|
| | | | | | | 役員の 兼任等 | 事業上 の関係 | | | | |
| 子会社 | 株式会社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 | 直接98.9% | 兼任2名 | 建物の賃貸 管理業務受託 債務保証 | 債務保証 | 253 | — | — |

取引条件及び取引条件の決定方針等

株式会社TORアセットインベストメントの借入債務に対し、債務保証を行っているものであり、保証料は受領しておりません。

収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

「連結注記表 収益認識に関する注記」と同一の内容であるため、記載を省略しております。

1株当たり情報に関する注記

| | |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 935円95銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 31円92銭 |

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

[ご参考] 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及びそれらの注記の記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。