

# 第53期 期末報告書

平成30年4月1日～平成31年3月31日



## CONTENTS

- 1 株主の皆様へ  
当期の状況
- 2 財務ハイライト
- 3 事業部門別の状況
- 5 連結財務諸表  
連結貸借対照表
- 6 連結損益計算書  
連結キャッシュ・フロー計算書  
連結株主資本等変動計算書
- 7 株主様アンケート結果のご報告
- 8 会社概要
- 9 株式関連情報
- 10 株主優待のご案内

# 株主の皆様へ

株主の皆様には、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社は平成31年3月31日をもって第53期事業年度(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)を終了いたしましたので、ここに当期の期末報告書をお届けいたします。

令和元年6月

代表取締役社長 **大谷卓男**

## ■ 当期の状況

### 全体的な概況

当期におけるわが国経済は、景気の緩やかな拡大が継続したものの、地震や豪雨などの自然災害の影響、世界的な貿易摩擦への懸念や、不安定な株式市場、消費税率引き上げに対する心理的影響など、先行きは依然不透明な状況が続いております。

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。前期に所有ビルを譲渡したことにより不動産事業における売上高が減少しました。その結果、当期の連結売上高は18,383百万円(前期比1.6%減)となりましたが、有害物質(ポリ塩化ビフェニル廃棄物)の廃棄等の費用が減少したことなどにより利益面におきましては、営業利益6,323百万円(前期比18.6%増)、経常利益6,470百万円(前期比40.2%増)となりました。一方、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前期に所有ビルの譲渡益30,435百万円を計上した反動減等により、4,495百万円(前期比82.3%減)となりました。

### 次期(第54期)業績の見通し

#### 連結

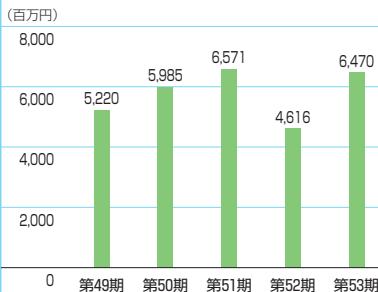
売上高	18,700百万円	(前期比 1.7%増)
営業利益	6,350百万円	(前期比 0.4%増)
経常利益	6,600百万円	(前期比 2.0%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,500百万円	(前期比 0.1%増)

## FINANCIAL HIGHLIGHTS

### 売上高



### 経常利益



### 売上高経常利益率



### 親会社株主に帰属する当期純利益



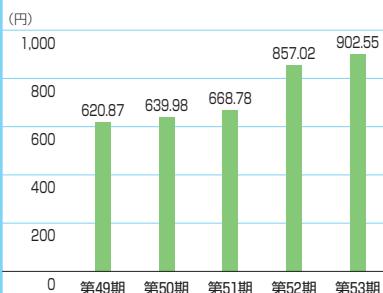
### 自己資本比率



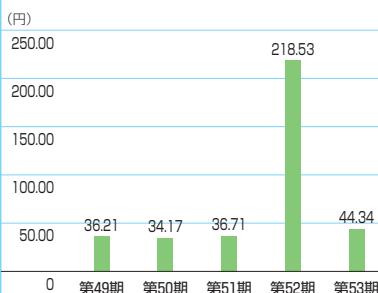
### 自己資本純利益率(ROE)



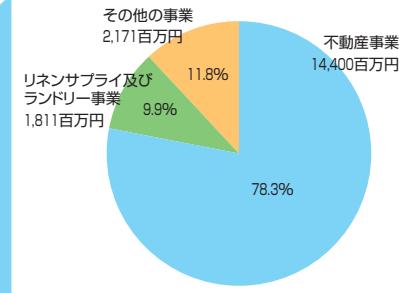
### 1株当たり純資産



### 1株当たり当期純利益



### 事業部門別売上高構成



※「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）等を当連結会計年度から適用しており、第52期（平成30年3月期）については当該会計基準等を選んで適用した後の比率を記載しております。

# ■ 事業部門別の状況

## SEGMENT INFORMATION

### 不動産事業

オフィスビルにおける事業環境は、底堅いオフィス需要を背景に、入居率、賃料水準ともに堅調に推移しました。一方、商業ビルにおける事業環境は、堅調なインバウンド需要と国内個人消費の緩やかな増加が継続したことにより、緩やかな改善傾向が見られました。

このような状況下、不動産事業におきましては、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るとともに、所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図るべく、継続的なりニューアル、安全対策、環境対策等に注力してまいりました。

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、所有ビルの譲渡等もあり、減収増益となりました。なお、期末時点における入居率は98.4%（前期末96.4%）となりました。

展示場・会議室の賃貸に関しましては、TOC五反田メッセの稼働が向上したことを主因に、増収増益となりました。

駐車場の賃貸に関しましては、所有ビルの譲渡により減収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は14,400百万円（前期比2.0%減）となり、営業利益は6,006百万円(前期比19.8%増)となりました。

#### 不動産事業の売上高



### ● TOCビル

活気あるビジネスフィールドを提供し続けている五反田TOCビルは、ファッション、インテリア、生活グッズ等、様々な“商品と情報”が集まる総合流通センターです。入居者にはもとより、パーゲン会場・展示会ご利用の皆様を幅広くサポートしております。



### ● 大崎ニューシティ

JR大崎駅に直結する大崎ニューシティは、当社所有のホテル棟、オフィス棟に加え、ショッピングセンター、レストラン街、美術館等が併設され、ビジネスエリアとして、憩いと交流の場として、広くご活用いただいております。



### ● 浅草ROX

ショッピングフロア、温浴施設、スポーツクラブ等で構成される浅草ROXは、伝統と賑わいの街・浅草において、ROX、ROX2G、ROX・3G、ROX-DOMEの4館体制で営業しております。様々な楽しさと健やかな生活を提案し、地域の皆様を中心に多くの方々にお楽しみいただいております。



### ● TOC有明

TOC有明は、ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から効率よく構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、安心・安全を確保する設計、企業環境に応じたフレキシブルなフロア環境により、あらゆる利用者・入居者のビジネス拡大を推進しています。



## 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、大口顧客先であるホテルからの受注が堅調に推移し、売上高は1,811百万円(前期比2.2%増)となりましたが、人件費の増加等により営業利益は101百万円(前期比7.6%減)となりました。

リネンサプライ及びランドリー事業の売上高

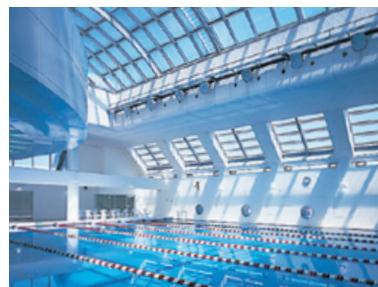


## その他の事業

ビル管理関連サービス事業は、請負工事の受注増により増収増益となりましたが、製菓事業は、主力製品の販売減により減収減益となりました。また、スポーツクラブ事業は、会員数の減少により、温浴施設事業は、来場者数の減少により、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2,171百万円（前期比1.8%減）、営業利益は205百万円（前期比5.2%増）となりました。

その他の事業の売上高



# 連結財務諸表

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 平成31年3月31日現在	前連結会計年度末 平成30年3月31日現在
<b>資産の部</b>		
<b>I 流動資産</b>	<b>34,055</b>	<b>47,347</b>
現金及び預金	32,897	46,270
受取手形及び営業未収入金	780	743
商品及び製品	13	11
仕掛品	24	17
原材料及び貯蔵品	146	176
その他の	198	174
貸倒引当金	△6	△47
<b>II 固定資産</b>	<b>78,622</b>	<b>79,319</b>
<b>1.有形固定資産</b>	<b>55,274</b>	<b>56,424</b>
建物及び構築物	26,737	28,089
機械装置及び運搬具	464	422
土地	27,822	27,757
建設仮勘定	135	40
その他の	113	114
<b>2.無形固定資産</b>	<b>7,120</b>	<b>7,126</b>
借地権	7,076	7,076
施設利用権	17	17
その他の	25	31
<b>3.投資その他の資産</b>	<b>16,227</b>	<b>15,768</b>
投資有価証券	15,283	14,673
保険積立金	634	735
繰延税金資産	13	22
その他の	295	338
<b>資産合計</b>	<b>112,677</b>	<b>126,666</b>

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 平成31年3月31日現在	前連結会計年度末 平成30年3月31日現在
<b>負債の部</b>		
<b>I 流動負債</b>	<b>9,304</b>	<b>23,071</b>
買掛金	29	44
短期借入金	3,124	4,958
1年内償還予定の社債	—	1,640
1年内返済予定の長期借入金	1,730	1,517
未払金	1,102	1,185
未払消費税等	135	1,986
未払法人税等	1,109	9,715
前受金	952	855
賞与引当金	89	90
その他の	1,030	1,076
<b>II 固定負債</b>	<b>15,139</b>	<b>14,350</b>
長期借入金	1,797	1,786
長期預り保証金	8,708	8,327
役員退職慰労引当金	357	338
環境対策引当金	478	460
退職給付に係る負債	400	586
資産除去債務	165	165
繰延税金負債	3,230	2,681
その他の	0	4
<b>負債合計</b>	<b>24,443</b>	<b>37,421</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>I 株主資本</b>	<b>82,266</b>	<b>83,754</b>
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326
利益剰余金	66,583	63,014
自己株式	△5,411	△354
<b>II その他の包括利益累計額</b>	<b>5,208</b>	<b>4,833</b>
その他有価証券評価差額金	5,208	4,833
<b>III 非支配株主持分</b>	<b>759</b>	<b>657</b>
<b>純資産合計</b>	<b>88,234</b>	<b>89,245</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>112,677</b>	<b>126,666</b>

※「[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)等を当連結会計年度から適用しており、前連結会計年度末(平成30年3月31日)現在については当該会計基準等を遡って適用した後の金額を記載しております。

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度	前連結会計年度
	平成30年4月1日から 平成31年3月31日まで	平成29年4月1日から 平成30年3月31日まで
売上高	18,383	18,678
売上原価	10,235	11,098
売上総利益	8,148	7,580
販売費及び一般管理費	1,824	2,249
営業利益	6,323	5,330
営業外収益	309	388
営業外費用	162	1,103
経常利益	6,470	4,616
特別利益	128	32,563
特別損失	—	297
税金等調整前当期純利益	6,599	36,882
法人税、住民税及び事業税	1,610	10,364
法人税等調整額	391	1,060
当期純利益	4,597	25,457
非支配株主に帰属する当期純利益	101	36
親会社株主に帰属する当期純利益	4,495	25,420

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度	前連結会計年度
	平成30年4月1日から 平成31年3月31日まで	平成29年4月1日から 平成30年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,165	4,855
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 932	61,017
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,273	△ 39,408
現金及び現金同等物の増減額	△ 13,372	26,464
現金及び現金同等物の期首残高	46,212	19,748
現金及び現金同等物の期末残高	32,840	46,212

## 連結株主資本等変動計算書

(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	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		
平成30年4月1日残高	11,768	9,326	63,014	△ 354	83,754	4,833	4,833	657	89,245
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 926		△ 926				△ 926
親会社株主に帰属する当期純利益			4,495		4,495				4,495
自己株式の取得				△ 5,057	△ 5,057				△ 5,057
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						374	374	101	476
連結会計年度中の変動額合計	—	—	3,569	△ 5,057	△ 1,487	374	374	101	△ 1,011
平成31年3月31日残高	11,768	9,326	66,583	△ 5,411	82,266	5,208	5,208	759	88,234

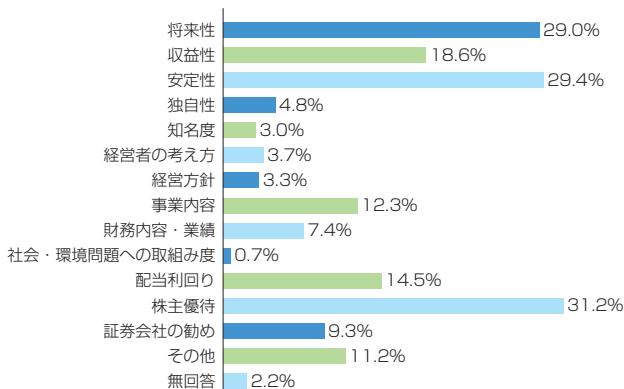
## ■ 株主様アンケート結果のご報告

### TOPICS

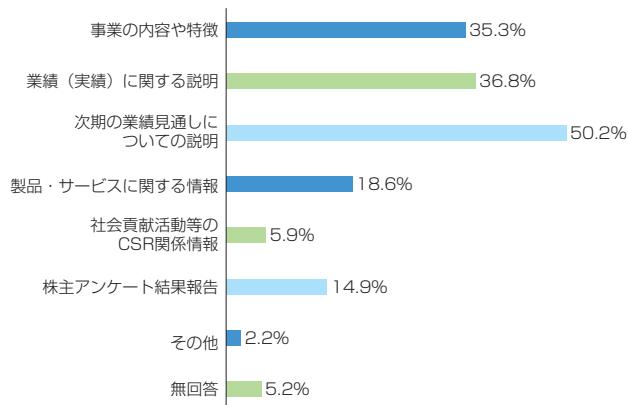
## 株主様アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

第53期中間報告書にて実施いたしました株主様アンケート結果の一部をご報告申し上げます。

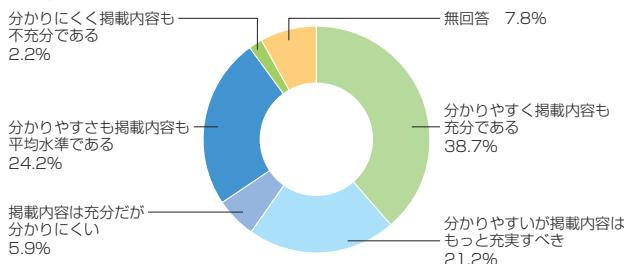
### Q TOCの株式を購入した理由(複数回答可)



### Q 今後、充実を希望する情報



### Q 掲載内容について



### 株主の皆様からのお声をご紹介します。

- 将来性があり楽しみ。
- 将来の基本計画をわかり易く示してほしい。
- 株主優待のビューティーサポートが良い。
- 多角的な事業の成長を望みます。
- 安定配当で堅実に。

株主の皆様からのご意見・ご要望は、株主施策やIR活動の参考とさせていただきます。  
今後も皆様とのコミュニケーションの一環として、アンケートを行ってまいりますので、  
ご協力くださいますようお願い申し上げます。

## CORPORATE DATA

### 会社の概要

(平成31年3月31日現在)

商号	株式会社テーオーシー (TOC Co.,Ltd.)
本社所在地	東京都品川区西五反田七丁目22番17号
資本金	117億6,819万1,630円
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● オフィスビル、複合商業施設、流通関連施設の企画・開発・運営</li> <li>● コンベンションホール・駐車場等の運営、イベントの企画・運営</li> <li>● 土地・建物等の開発・分譲等</li> </ul>
従業員数	76名 (関連会社を含めた従業員数は155名)
持分法適用会社	大崎再開発ビル株式会社
	設立年月日 昭和58年5月6日
	資本金 2億円
	事業内容 建物賃貸・ビル管理業務受託事業等

### 役員

(令和元年6月現在)

代表取締役会長	大谷和彦
代表取締役社長	大谷卓男
取締役	松崎良典
取締役	大橋正夫
取締役	近藤正一
取締役	石田雅彦
社外取締役	稲葉弘文
社外取締役	鳥巢元太
常勤監査役	山岡英夫
監査役	長谷修嗣
監査役	飯倉穰

### 主な連結子会社

(平成31年3月現在)

- **株式会社テーオーシーサプライ**  
 設立年月日 昭和45年4月8日  
 資本金 5,000万円  
 事業内容 ビル管理関連サービス事業
- **星製薬株式会社**  
 設立年月日 昭和57年3月3日  
 資本金 7,500万円  
 事業内容 製薬事業
- **株式会社テーオーリネンサプライ**  
 設立年月日 昭和58年3月18日  
 資本金 9,600万円  
 事業内容 リネンサプライ及びランドリー事業
- **株式会社I-TINK**  
 設立年月日 平成12年11月15日  
 資本金 986万円  
 事業内容 情報処理関連事業
- **株式会社TORアセットインベストメント**  
 設立年月日 平成21年3月13日  
 資本金 9,000万円  
 事業内容 不動産の売買、賃貸、管理
- **株式会社TOCディレクション**  
 設立年月日 平成21年8月11日  
 資本金 9,200万円  
 事業内容 商業施設の企画、開発、運営
- **株式会社TOLCD**  
 設立年月日 平成21年8月11日  
 資本金 1億円  
 事業内容 スポーツクラブ事業及び温浴施設事業

## ■ 株式関連情報

### STOCK INFORMATION

(平成31年3月31日現在)

#### 株式の状況

発行可能株式総数

547,517,000 株

発行済株式総数

103,879,352 株

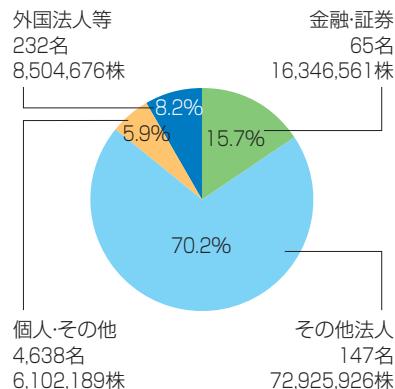
株主数

5,082 名

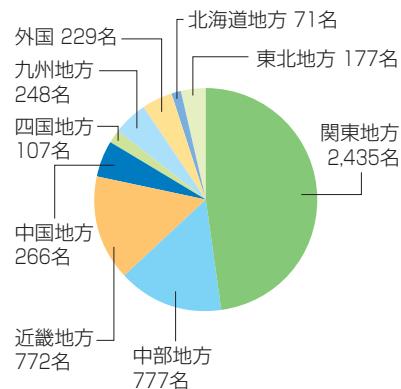
株主1人当たり平均持株数

20,441 株

#### 所有者別株式分布状況



#### 地域別株主数



#### 大株主

株主名	持株数
株式会社ニュー・オータニ	21,251 千株
有限会社大谷興産	13,165
株式会社テーオーシー	6,959
株式会社オオタニ・ファンド	6,927
有限会社大谷興産TO	5,234
大成建設株式会社	4,800
新菱冷熱工業株式会社	4,466
日本生命保険相互会社	2,912
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4)	2,324
株式会社みずほ銀行	2,130

## 株主優待のご案内

3月31日現在の株主名簿に記載または記録された  
500株以上ご所有の株主の皆様へ贈呈させていただきます。  
(優待内容 a、b、cよりお選びいただけます。)

### 株主優待



#### a ビューティーサポートセット



スペイン産オリーブオイルを贅沢に使った肌  
にやさしいアロマバスオイル。お湯に入れる  
と白く広がるオイルが全身を包み込みます。  
お風呂上がりのお肌はしっとりすべすべ。ロー  
ズ、ジャスミン、ラベンダーの香りをセットで。  
〈内容量〉各200ml・10回分

コラーゲンは、人間の様々な組織を形  
成するタンパク質の一種。そんなコラー  
ゲンを簡単にたっぷり補給できるのが  
「ホシコラーゲン」。添加物も何も加えて  
いない低分子のコラーゲンです。毎日  
の食事に美肌の素をプラスしましょう。  
〈内容量〉120g



### 株主優待



#### b クマザサシリーズセット



新潟県産と北海道産  
の高品質の隈笹を天  
然自然水で独自の製  
法技法で抽出した多  
糖体エキスです。  
〈内容量〉22g

ホシ隈笹エキスの成分をそ  
のままに、顆粒・分包化し  
たものです。携帯用におす  
めいたします。  
〈内容量〉  
1.7g×30包



クマザサエキスをはじめとした各種植物工  
キス（保湿成分）をバランスよく配合した、  
みずみずしい使用感のソフトなジェル。肌  
荒れ、かさつきが気になる方に。シンプ  
ルなお手入れで、ベールに包まれたよう  
なおいが持続します。  
〈内容量〉50g



### 株主優待



#### c 「浅草ROXまつり湯」ご招待券4枚

11種類のお風呂をはじめ充実のリラクゼーション施設で、まる一日お楽しみいただけます。

〔交通案内〕

- つくばエクスプレス「浅草駅」より徒歩1分
- 東京メトロ銀座線「田原町駅」より徒歩5分
- 都営浅草線・東武スカイツリーライン「浅草駅」より徒歩8分
- 駐車場は当施設利用の方、2時間まで無料となります。

〔営業時間〕 年中無休

- 月～土曜日 10:30AM～翌9:00AM  
(大浴場終了8:00AM)
- 日曜日 10:30AM～11:00PM  
(大浴場終了10:30PM)



# 株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
期末配当金受領株主 確定日	3月31日
中間配当金受領株主 確定日	9月30日
定時株主総会	毎年6月
株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同 連 絡 先	
上場証券取引所	東京証券取引所
公 告 方 法	電子公告の方法により行います。ただし、電子公告によることができない やむをえない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL <a href="https://www.toc.co.jp/koukoku/index.html">https://www.toc.co.jp/koukoku/index.html</a>

## 株式に関するお手続きについて

特別口座保有の株主の皆様へ

信託銀行の特別口座に記録された株式は、証券会社の一般口座へ振替えなければ売買ができません。また、特別口座と一般口座をお持ちの場合は株式を複数の口座で管理することになります。

つきましては、特別口座に記録された株式について、証券会社の一般口座への振替請求や単元未満株式の買取（買増）請求の手続きをおすすめいたします。

特別口座に記録された株式のお手続きに関しては以下をご参照ください。

### ○特別口座に記録された株式

お手続き、ご照会等の内容	お問合せ先	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特別口座から一般口座への振替請求</li> <li>○ 単元未満株式の買取（買増）請求</li> <li>○ 住所・氏名等のご変更</li> <li>○ 特別口座の残高照会</li> <li>○ 配当金の受領方法の指定（*）</li> </ul>	特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会</li> <li>○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会</li> <li>○ 株式事務に関する一般的なお問合せ</li> </ul>	株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

（\*）特別口座に記録された株式をご所有の株主様は、配当金の受領方法として株式数比例配分方式はお選びいただけません。

### ○証券会社等の口座に記録された株式

お手続き、ご照会等の内容	お問合せ先	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会</li> <li>○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会</li> <li>○ 株式事務に関する一般的なお問合せ</li> </ul>	株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
○ 上記以外のお手続き、ご照会等	口座を開設されている証券会社等にお問合せください。	

## 株式会社 テーオーシー

〒141-0031 東京都品川区西五反田七丁目22番17号

Tel.03 (3494) 2111 (代)

<https://www.toc.co.jp/toc/>

