

第51期 期末報告書

平成28年4月1日～平成29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29年3月31日をもって第51期事業年度(平成28年4月1日から平成29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。

平成29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

当連結会計年度におけるわが国経済は、製造業を中心とする輸出の持ち直しなど外需を要因として、企業収益や雇用環境等が改善するなど、一年を通じて、緩やかな景気回復基調が継続しました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、全社を挙げて各事業の特性及び付加価値性を活かした営業活動を推進いたしました。その結果、当連結会計年度の連結売上高は21,831百万円（前連結会計年度比2.0%増）、利益面におきましては、営業利益6,670百万円（前連結会計年度比7.3%増）、経常利益6,571百万円（前連結会計年度比9.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,482百万円（前連結会計年度比7.4%増）となりました。

次期（第52期）業績の見通し

連結

売上高	18,600百万円	(前期比 14.8%減)
営業利益	5,250百万円	(前期比 21.3%減)
経常利益	5,000百万円	(前期比 23.9%減)
親会社株主に帰属する 当期純利益	23,900百万円	(前期比 433.2%増)

FINANCIAL HIGHLIGHTS

売上高



経常利益



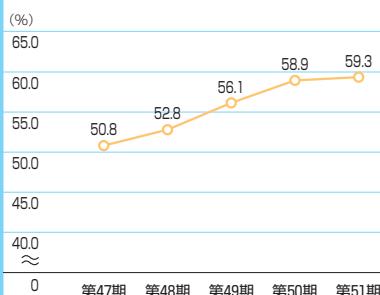
売上高経常利益率



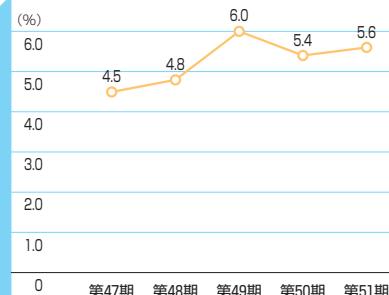
親会社株主に帰属する当期純利益



自己資本比率



自己資本純利益率(ROE)



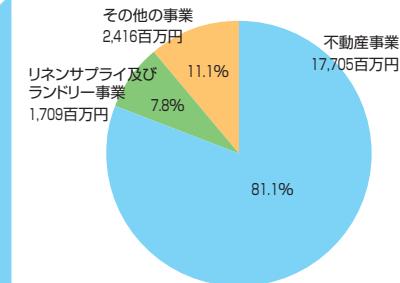
1株当たり純資産



1株当たり当期純利益



事業部門別売上高構成



■ 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、堅調なオフィス需要に支えられ、入居率、賃料水準ともに緩やかではありますが、改善傾向が続きました。一方、商業ビルにおける事業環境は、雇用や所得環境には改善傾向が見られたものの、国内個人消費は力強さを欠き、厳しい事業環境となりました。

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、継続的リニューアル、安全対策、環境対策等に注力してまいりました。

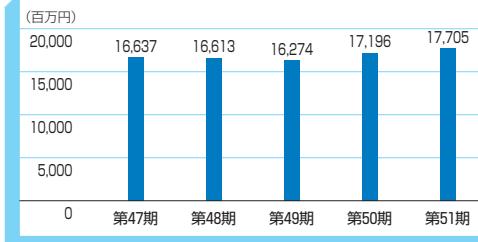
建物の賃貸等では、ビルの特性に応じたテナント獲得を進めた結果、増収増益となりました。なお、期末時点における入居率は97.6%（前連結会計年度末95.3%）となりました。

展示場・会議室の賃貸に関しましては、TOC五反田メッセの売上が寄与し、増収となりました。

駐車場の賃貸に関しましては、定期駐車契約台数の増加により増収となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は17,705百万円（前連結会計年度比3.0%増）となり、営業利益は6,277百万円（前連結会計年度比6.3%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親しまれております。



● TOC有明

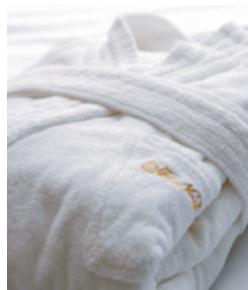
TOC有明は、ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から効率よく構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、安心・安全を確保する設計、企業環境に応じたフレキシブルなフロア環境により、あらゆる利用者・入居者のビジネス拡大を推進しています。



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、売上高は1,709百万円（前連結会計年度比0.1%減）となりましたが、営業利益はコスト削減等により116百万円（前連結会計年度比60.7%増）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

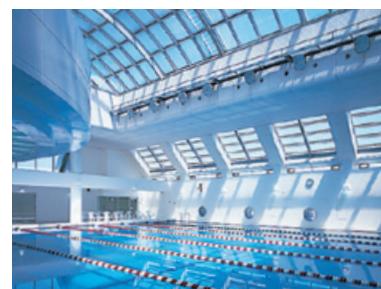


その他の事業

スポーツクラブ及び温浴施設事業は、スポーツクラブ事業が堅調に推移したことにより増収となりましたが、温浴施設事業で減収となり、事業全体としては減収増益となりました。ビル管理関連サービス事業は、請負工事等の増加により増収増益となりました。製菓事業は、主力製品等の売上が伸び悩み減収減益となりました。

この結果、その他の合計では、売上高は2,416百万円（前連結会計年度比3.2%減）、営業利益は265百万円（前連結会計年度比16.8%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29年3月31日現在	前連結会計年度末 平成28年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	21,362	14,877
現金及び預金	19,805	13,300
受取手形及び営業未収入金	981	973
商品及び製品	12	14
仕掛品	14	12
原材料及び貯蔵品	161	159
繰延税金資産	162	136
その他	261	315
貸倒引当金	△ 36	△ 35
II 固定資産	116,395	117,699
1.有形固定資産	92,671	94,058
建物及び構築物	48,966	51,910
機械装置及び運搬具	340	156
土地	40,959	40,959
建設仮勘定	2,284	896
その他	121	136
2.無形固定資産	7,133	7,141
借地権	7,076	7,076
施設利用権	39	42
その他	17	23
3.投資その他の資産	16,590	16,498
投資有価証券	15,570	15,401
保険積立金	825	854
繰延税金資産	9	10
その他	184	232
資産合計	137,758	132,576

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 平成29年3月31日現在	前連結会計年度末 平成28年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	40,580	26,221
買掛金	52	53
短期借入金	14,722	17,280
1年内償還予定の社債	180	180
1年内返済予定の長期借入金	11,907	3,488
未払金	888	1,334
未払消費税等	301	148
未払法人税等	1,376	964
前受金	7,695	920
賞与引当金	91	84
その他	3,364	1,767
II 固定負債	14,909	27,641
社債	1,640	1,820
長期借入金	1,809	13,078
長期預り保証金	8,358	9,709
役員退職慰労引当金	319	315
環境対策引当金	59	59
退職給付に係る負債	572	537
資産除去債務	381	381
繰延税金負債	1,758	1,725
その他	9	14
負債合計	55,489	53,862
純資産の部		
I 株主資本	76,896	73,513
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	10,082	10,082
利益剰余金	61,034	57,651
自己株	△ 5,988	△ 5,988
II その他の包括利益累計額	4,750	4,618
その他有価証券評価差額金	4,750	4,618
III 非支配株主持分	620	581
純資産合計	82,268	78,713
負債及び純資産合計	137,758	132,576

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28年4月1日から 平成29年3月31日まで	平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで
売上高	21,831	21,401
売上原価	13,127	13,149
売上総利益	8,704	8,251
販売費及び一般管理費	2,033	2,032
営業利益	6,670	6,219
営業外収益	432	385
営業外費用	530	618
経常利益	6,571	5,985
特別利益	32	7
税金等調整前当期純利益	6,604	5,993
法人税、住民税及び事業税	2,141	1,762
法人税等調整額	△ 59	31
当期純利益	4,521	4,199
非支配株主に帰属する当期純利益	39	27
親会社株主に帰属する当期純利益	4,482	4,171

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28年4月1日から 平成29年3月31日まで	平成27年4月1日から 平成28年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,880	7,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,362	△ 1,804
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,688	△ 5,343
現金及び現金同等物の増減額	6,555	343
現金及び現金同等物の期首残高	13,193	12,850
現金及び現金同等物の期末残高	19,748	13,193

連結株主資本等変動計算書

(平成28年4月1日から平成29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28年4月1日残高	11,768	10,082	57,651	△ 5,988	73,513	4,618	4,618	581	78,713
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 1,098		△ 1,098				△ 1,098
親会社株主に帰属する当期純利益			4,482		4,482				4,482
自己株式の取得				△ 0	△ 0				△ 0
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						132	132	39	172
連結会計年度中の変動額合計	—	—	3,383	△ 0	3,382	132	132	39	3,554
平成29年3月31日残高	11,768	10,082	61,034	△ 5,988	76,896	4,750	4,750	620	82,268

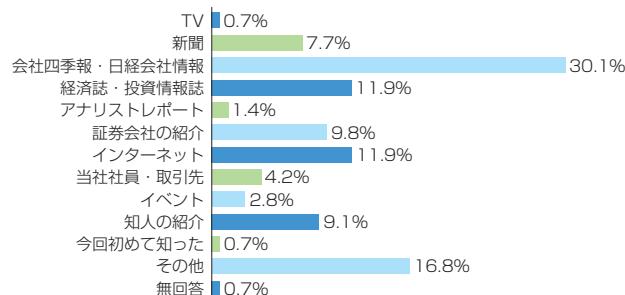
■ 株主様アンケート結果のご報告

TOPICS

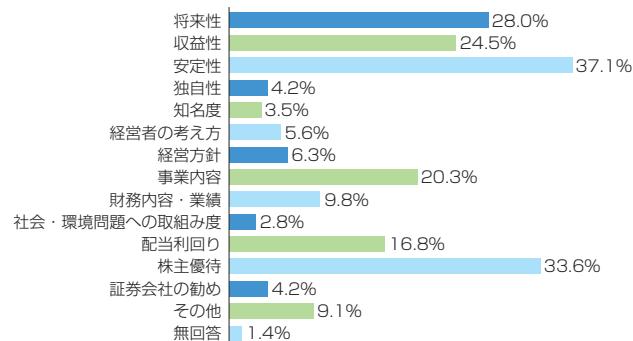
株主様アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

第51期中間報告書にて実施いたしましたアンケートに対し、株主の皆様からご回答をいただきました。ここではアンケート結果の一部をご報告いたします。

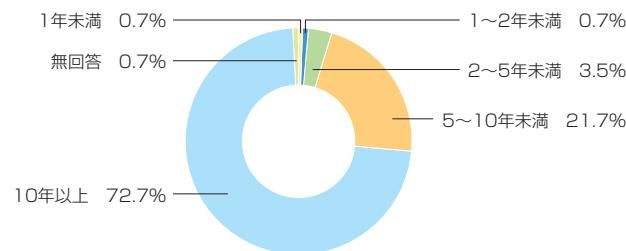
Q あなたは当社をどこでお知りになりましたか。



Q あなたが当社の株式を購入された理由は何ですか。(複数回答可)



Q あなたは株式投資を始めて、どのくらいになりますか。



株主の皆様からのお声をご紹介します。

- 今後も安定した経営をお願いいたします。
- 株主優待の種類を増やして欲しい。
- 前年、当年だけでなく3年～5年前の数字も知りたい。
(貴社株保有20年以上。)
- 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29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"> ● 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 ● 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 ● 土地・建物等の開発・分譲等
従業員数	74名 (関連会社を含めた従業員数は170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 (平成29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	岩	井	和	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29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 2億9,000万円
 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 スポーツクラブ及び温浴施設事業

株式関連情報

STOCK INFORMATION

(平成29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

136,879,352 株

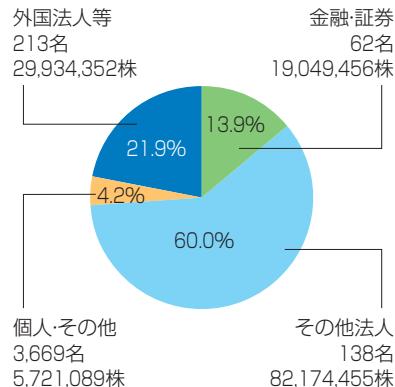
株主数

4,082 名

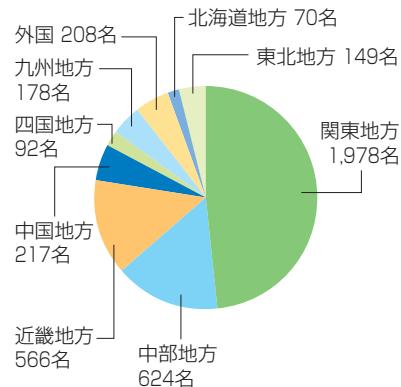
株主1人当たり平均持株数

33,532 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
株式会社デーオーシー	14,794
有限会社大谷興産	13,165
エムエルアイフォークライアントジェネラルオムニノンコラテラルトリーティーピービー	12,004
ロイヤルバンクオブカナダトラストカンパニー（ケイマン）リミテッド	10,916
株式会社オオタニ・ファンド	6,427
有限会社大谷興産TO	5,734
新菱冷熱工業株式会社	4,966
大成建設株式会社	4,800
日本生命保険相互会社	2,912

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100ml・5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×2個



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
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711 (通話料無料)
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 http://www.toc.co.jp/koukoku/index.html

各種手続き用紙のご請求について

住所変更、名義書換、単元未満株式の買取、買増など株式関係のお手続き用紙のご請求は、三菱UFJ信託銀行の電話及びインターネットで24時間承っております。

- 電話 (通話料無料)
0120-244-479 (本店証券代行部)
0120-684-479 (大阪証券代行部)
- インターネット
<http://www.tr.mufj.jp/daikou/>

なお、証券保管振替制度をご利用の株主様は、お取引口座のある証券会社等にご照会ください。

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"> ○ 特別口座から一般口座への振替請求 ○ 単元未満株式の買取 (買増) 請求 ○ 住所・氏名等の変更 ○ 特別口座の残高照会 ○ 配当金の受領方法の指定 (*) 	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 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711 (通話料無料)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会 ○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会 ○ 株式事務に関する一般的なお問合せ 	株主名簿管理人	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>[手続き書類のご請求方法]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 音声自動応答電話によるご請求 0120-244-479 (通話料無料) ○ インターネットによるダウンロード http://www.tr.mufj.jp/daikou/ </div>

(*) 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"> ○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会 ○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会 ○ 株式事務に関する一般的なお問合せ 	株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711 (通話料無料)
○ 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)
<http://www.toc.co.jp/toc/>

