

第49期 期末報告書

平成26年4月1日～平成27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 トピックス
- 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27年3月31日をもって第49期事業年度(平成26年4月1日から平成27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27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、政府の経済政策や日銀による金融緩和策等により、円安・株高傾向が継続し、大企業を中心とした企業収益の改善もあり緩やかな景気回復基調にて推移しました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、全社を挙げて各事業の特性及び付加価値性を活かした営業活動を推進いたしました。この結果、当連結会計年度の連結売上高は20,415百万円（前連結会計年度比1.5%減）となり、利益面におきましては、営業利益5,583百万円（前連結会計年度比5.6%減）、経常利益5,220百万円（前連結会計年度比3.6%減）、当期純利益4,420百万円（前連結会計年度比32.0%増）となりました。

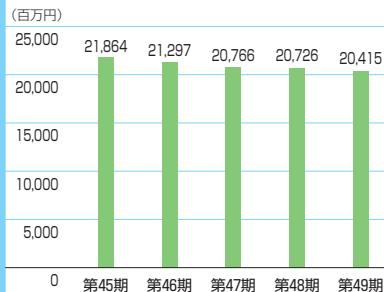
次期（第50期）業績の見通し

連 結

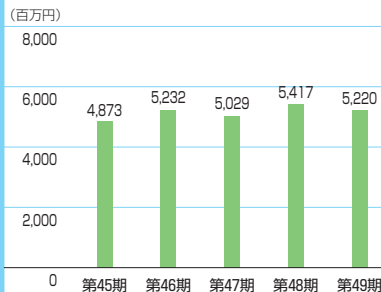
売 上 高	21,100百万円（前期比	3.4%増）
営 業 利 益	5,800百万円（前期比	3.9%増）
経 常 利 益	5,550百万円（前期比	6.3%増）
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	3,700百万円（前期比	16.3%減）

FINANCIAL HIGHLIGHTS

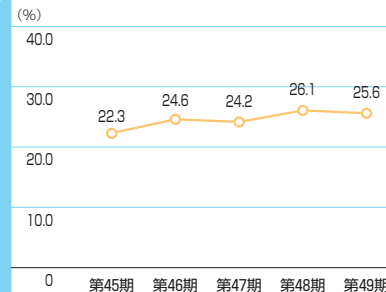
売上高



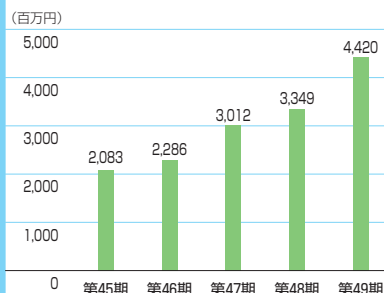
経常利益



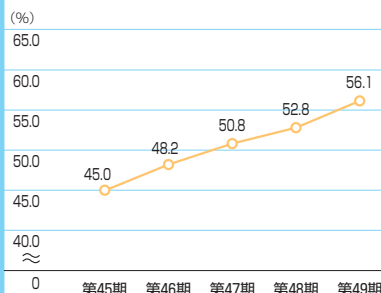
売上高経常利益率



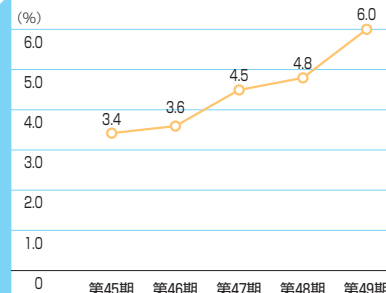
当期純利益



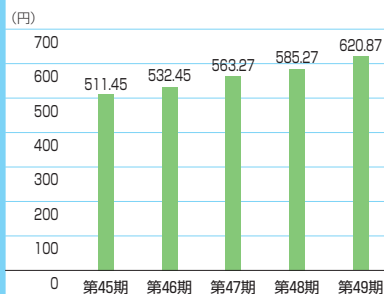
自己資本比率



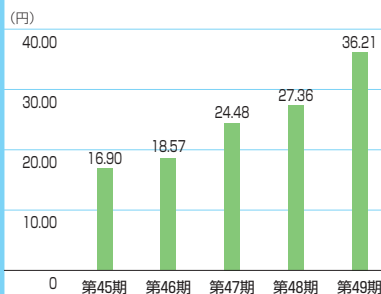
自己資本純利益率(ROE)



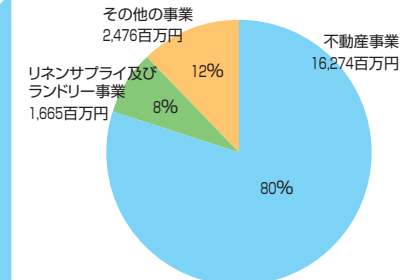
1株当たり純資産



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

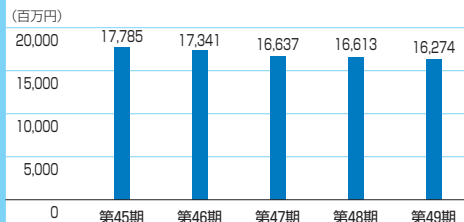
オフィスビルにおける事業環境は、都心部において入居率が改善し賃料水準の上昇が見られるなど、市況回復傾向が継続しました。一方、商業ビルにおける事業環境は、国内消費支出が前年を下回って推移しており、盛り上がりには欠ける状況が続きました。

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ク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の強化に取り組みましたが、所有ビルの売却等により減収減益となりました。期末時点における入居率は91.0%（前連結会計年度末90.6%）となりました。展示場・会議室の賃貸に関しましては、消費税増税の影響等により、減収減益となりました。駐車場の賃貸に関しましては、稼働が若干低下し減収減益となりました。

以上の結果、不動産事業の売上高は16,274百万円（前連結会計年度比2.0%減）となり、営業利益は5,296百万円（前連結会計年度比4.5%減）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、バーゲン会場・展示会ご利用の皆様のビジネスを幅広くサポートしております。



● 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・浅草にて、建替えにより「ROX・3G」が新しく生まれ変わり（→7ページ）、ROX、ROX2G、ROX-DOMEとの4館体制で営業いたしております。



● TOCみなとみらい

横浜みなとみらい・JR桜木町駅前に位置するTOCみなとみらいは、ショッピングセンター「コレットマーレ」を中心に、フィットネスクラブ・シネマコンプレックス・ホテル・オフィス等で構成される大型複合施設です。入口至近にJR改札口が新設され、ますます便利になりました。



● 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。



● TOC有明

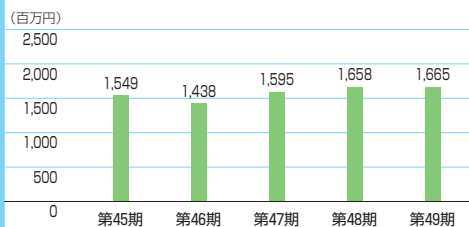
TOC有明は、ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から効率よく構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、安心・安全を確保する設計、企業環境に応じたフレキシブルなフロア環境により、あらゆる利用者・入居者のビジネス拡大を推進しています。



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、主要な取引先であるホテルの稼働が堅調に推移したことにより、売上高は1,665百万円（前連結会計年度比0.4%増）となりましたが、新規取引先へのリネン補充の償却負担等により、営業利益は38百万円（前連結会計年度比73.5%減）と増収減益となりました。

リネンサプライ及びランドリー事業の売上高

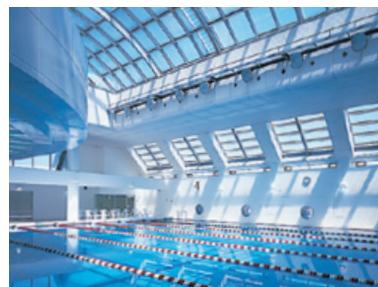
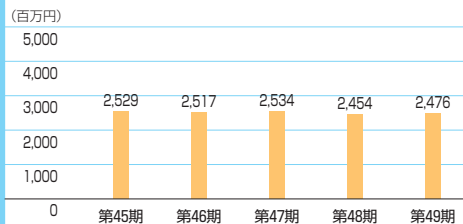


その他の事業

製菓事業は、主力商品の売上減等により減収減益となりました。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では会員数は堅調に推移したものの、事業全体としては減収減益となりました。ビル管理関連サービス事業は、請負工事が大幅に増加し、増収増益となりました。

この結果、その他の事業の合計では、売上高は2,476百万円（前連結会計年度比0.9%増）、営業利益は235百万円（前連結会計年度比12.1%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27年3月31日現在	前連結会計年度末 平成26年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	14,716	10,290
現金及び預金	12,907	8,422
受取手形及び営業未収入金	1,027	1,084
商品及び製品	15	20
仕掛品	17	15
原材料及び貯蔵品	198	226
繰延税金資産	165	287
その他の	423	267
貸倒引当金	△ 38	△ 33
II 固定資産	120,498	125,038
1.有形固定資産	95,491	101,207
建物及び構築物	53,579	55,618
機械装置及び運搬具	170	150
土地	40,959	44,163
建設仮勘定	631	1,107
その他の	151	168
2.無形固定資産	7,145	7,141
借地権	7,076	7,076
施設利用権	44	47
その他の	23	17
3.投資その他の資産	17,861	16,688
投資有価証券	16,615	15,425
保険積立金	906	880
繰延税金資産	10	11
その他の	329	371
資産合計	135,215	135,328

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 平成27年3月31日現在	前連結会計年度末 平成26年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	33,053	27,201
買掛金	106	57
短期借入金	16,511	15,451
1年内償還予定の社債	100	494
1年内返済予定の長期借入金	10,375	5,205
未払金	1,325	577
未払消費税等	474	174
未払法人税等	1,361	1,225
賞与引当金	86	88
その他の	2,711	3,926
II 固定負債	25,808	36,135
社長期借入金	—	1,318
長期預り保証金	13,088	22,500
役員退職慰労引当金	9,330	9,119
環境対策引当金	294	311
環境対策引当金	59	59
退職給付に係る負債	501	484
資産除去負債	261	261
繰延税金負債	2,243	2,025
その他の	29	55
負債合計	58,861	63,336
純資産の部		
I 株主資本	70,441	67,120
資本	11,768	11,768
資本剰余金	10,082	10,082
利益剰余金	54,578	51,256
自己株式	△ 5,987	△ 5,986
II その他の包括利益累計額	5,358	4,333
その他有価証券評価差額金	5,366	4,355
繰延ヘッジ損益	△ 7	△ 22
III 少数株主持分	553	537
純資産合計	76,353	71,991
負債及び純資産合計	135,215	135,328

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで	前連結会計年度 平成25年4月1日から 平成26年3月31日まで
売上高	20,415	20,726
売上原価	12,825	12,891
売上総利益	7,589	7,834
販売費及び一般管理費	2,006	1,917
営業利益	5,583	5,917
営業外収益	369	357
営業外費用	732	857
経常利益	5,220	5,417
特別利益	1,701	179
特別損失	—	192
税金等調整前当期純利益	6,922	5,404
法人税、住民税及び事業税	2,316	2,085
法人税等調整額	169	△ 84
少数株主損益調整前当期純利益	4,436	3,403
少数株主利益	16	54
当期純利益	4,420	3,349

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 平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで	前連結会計年度 平成25年4月1日から 平成26年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,645	6,692
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,834	51
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,994	△ 5,942
現金及び現金同等物の増減額	4,485	801
現金及び現金同等物の期首残高	8,364	7,563
現金及び現金同等物の期末残高	12,850	8,364

連結株主資本等変動計算書

(平成26年4月1日から平成27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			少数株主 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	繰延ヘッジ 損益	その他の 包括利益 累計額合計		
平成26年4月1日残高	11,768	10,082	51,256	△ 5,986	67,120	4,355	△ 22	4,333	537	71,991
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△ 1,098		△ 1,098					△ 1,098
当期純利益			4,420		4,420					4,420
自己株式の取得				△ 0	△ 0					△ 0
自己株式の処分		0		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）						1,010	14	1,025	16	1,041
連結会計年度中の変動額合計	—	0	3,321	△ 0	3,320	1,010	14	1,025	16	4,362
平成27年3月31日残高	11,768	10,082	54,578	△ 5,987	70,441	5,366	△ 7	5,358	553	76,353

TOPICS

CORPORATE DATA

会社の概要 (平成27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	● 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	70名 (関連会社を含めた従業員数は161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27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	小 平 健
取 締 役	近 藤 正 一
取 締 役	石 田 雅 彦
取 締 役	稲 葉 弘 文
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27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
- **星製菓株式会社**
 設立年月日 昭和57年3月3日
 資 本 金 7,500万円
 事 業 内 容 製菓事業
- **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27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

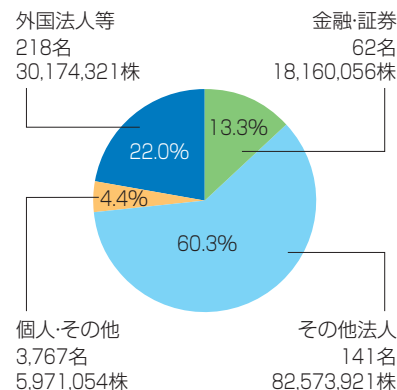
株主数

4,188 名

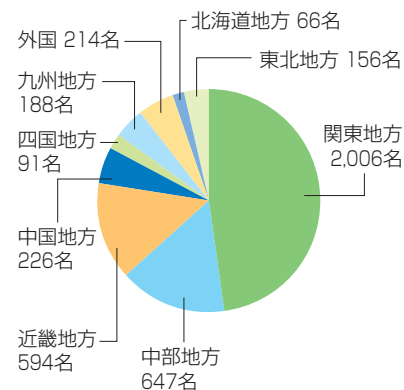
株主1人当たり平均持株数

32,684 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
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	22,391 千株
株式会社ニュー・オータニ	21,251
株式会社テーオーシー	14,793
有限会社大谷興産	13,165
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
株式会社みずほ銀行	2,630

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エ
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 〒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）
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 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.mufg.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	
○ 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・氏名等のご変更 ○ 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）
○ 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		[手続き書類のご請求方法] ○ 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.mufg.jp/daikou/

（＊）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	
○ 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/>

