

株式会社 **テ-オー-シー**

第40期 事業報告書

平成17年4月1日～平成18年3月31日



C O N T E N T S

01 株主の皆様へ

01 トピックス

「TOC有明」「みなとみらい21-28街区」

03 第40期財務ハイライト

05 事業部門別の状況

07 連結財務諸表

連結貸借対照表

08 連結損益計算書

09 連結剰余金計算書・

連結キャッシュ・フロー計算書

10 単体財務諸表

貸借対照表・損益計算書・利益処分

11 会社概要

12 株式関連情報

14 株主メモ



トピックス

株主の皆様へ

株主の皆様には、ますますご清
祥のこととお喜び申し上げます。

さて、当社は平成18年3月31日
をもちまして第40期営業年度（平
成17年4月1日から平成18年3月31
日まで）を終了いたしましたので、
ここに当期の事業報告書をお届け
いたします。

平成18年6月

代表取締役社長 **大谷 卓男**

「TOC有明」、本年8月にオープン

「TOC有明」は、本年（平成18年）8月のオープンに向け、
建物室内の仕上工事を順調に進めております。

注目される臨海副都心有明地区

臨海副都心有明は、羽田と成田の2つの国際空港、横浜、
千葉といった東京湾岸都市の結節点上に位置することから、
流通や情報の一大集積地となってまいりました。また、
りんかい線がJR埼京線と直通運転となったことをはじめ、
ゆりかもめの豊洲駅開業、晴海通りや環状2号線の延伸など、
道路交通網の整備が急ピッチで進められており、益々
都内でも利便性の高い地区として注目されております。



平成18年8月オープン予定の「TOC有明」



国内最大規模の多機能業務施設

「TOC有明」は、延べ床面積11万1千m²の大型業務施設です。中心となる20階建てのツインタワーのオフィス棟に、6百台収容可能な駐車場と、4千m²の倉庫棟が併設されており、多機能に業務をサポートする新しいオフィス業務環境を実現いたします。



貸室の内装の施工



1階エントランスの施工

安全、安心、快適そして環境への配慮

有明地区には、強固な共同溝が整備され、災害等にもインフラが遮断されにくいという特長があります。建築面では、コンクリート充填鋼管(CFT)柱と制震ダンパーを組み合わせた制震構造を採用し、さらに安全面に配慮をいたしております。また、国内最大級のNAS電池、新しい設計思想に基づくAEMS空調システム等々最先端技術による設備を導入いたしており、エネルギーの安定供給と快適な執務空間、そして省エネルギー化による環境への負荷軽減も同時に実現いたします。

「みなとみらい21-28街区」事業 平成19年3月着工

「みなとみらい21-28街区」における事業プロジェクトは、本年度平成19年3月の着工を予定いたしております。

21世紀に相応しい横浜の中心地として、街づくりが進められている「みなとみらい21地区」は、業務機能・商業機能の他に、美術館等の文化施設もあり、休日は横浜を代表する観光地としても賑わいを見せております。

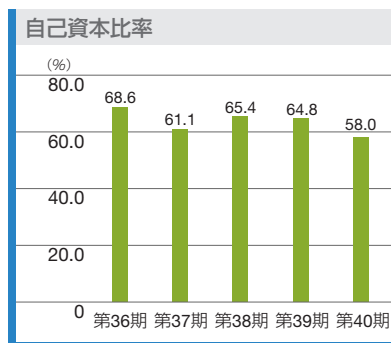
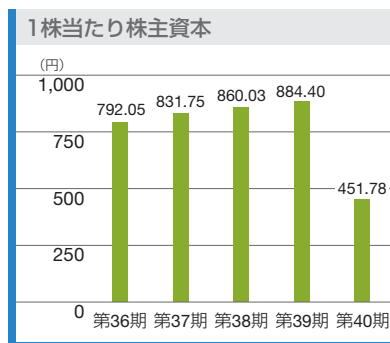
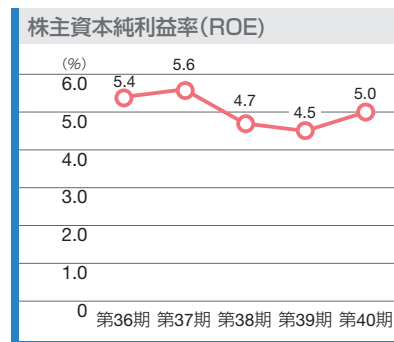
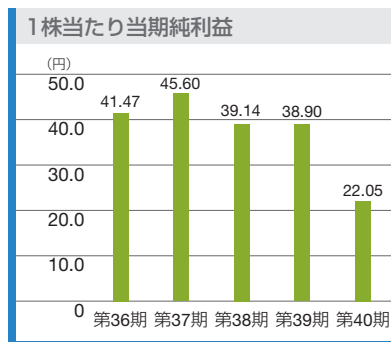
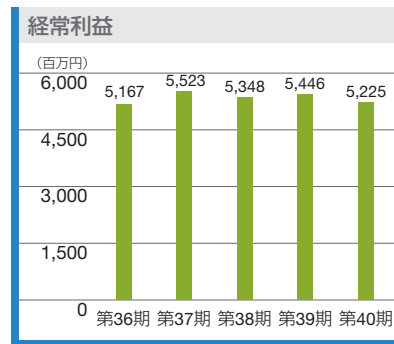
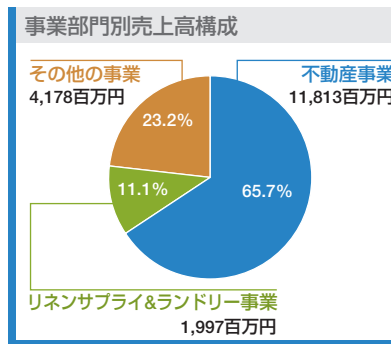
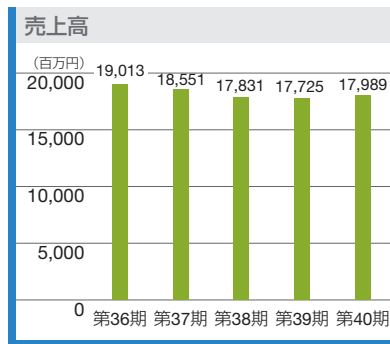
JR桜木町駅前に位置する当社所有地1万m²に、低層部にはショッピングゾーンを中心にシネマコンプレックスとフィットネスクラブ、高層部にはオフィスとホテルという10万6千m²の大型複合施設の建設を計画いたしております。



みなとみらい21-28街区に建設予定の大型複合施設

※計画のイメージパースです。

第40期財務ハイライト



※「1株当たり当期純利益」は、期中平均株式数により、「1株当たり株主資本」は、期末発行済株式数によりそれぞれ算出しておりますが、平成17年7月11日付で、株式1株につき2.05株の株式分割を実施いたしましたので、第40期の期中平均株式数は134,347,316株(前期は65,447,771株)、期末発行済株式数は、136,879,352株(前期は66,770,416株)となっております。



当期の連結業績ならびに次期の見通し

当期の連結業績につきましては、不動産事業における売上の増加等により、連結売上高は、前期比1.5%増の17,989百万円となりました。利益面におきましては、大口テナントの入退居等に伴うリニューアル工事費、「TOC有明」の開業関係費の増加により、営業利益が前期比4.9%減の5,319百万円、経常利益が前期比4.1%減の5,225百万円と減益となりましたが、当期純利益につきましては、前期比16.2%増の2,981百万円となりました。

次期の連結業績につきましては、臨海副都心有明南地区における新規ビル「TOC有明」が平成18年8月より稼働

することにより、連結売上高は、前期比4.0%増の18,700百万円を見込んでおります。

また利益面では、営業利益を前期比1.5%増の5,400百万円に見込んでおりますが、支払利息等の増加により、経常利益は、前期比2.4%減の5,100百万円、当期純利益を2.7%減の2,900百万円と見込んでおります。

なお、次期業績の見通しにつきましては、次のとおりです。

次期(第41期)業績の見通し

連結

売上高	18,700百万円 (前期比 4.0%増)
営業利益	5,400百万円 (前期比 1.5%増)
経常利益	5,100百万円 (前期比 2.4%減)
当期純利益	2,900百万円 (前期比 2.7%減)

単体

売上高	14,500百万円 (前期比 6.3%増)
営業利益	5,200百万円 (前期比 0.9%増)
経常利益	4,900百万円 (前期比 3.2%減)
当期純利益	2,800百万円 (前期比 2.3%減)

事業部門別の状況

不動産事業

建物の賃貸等では、前期に比べ売上高は、若干増加いたしました。大口テナントの入退居等に伴うリニューアル工事費、「TOC有明」の開業関係費の増加により、減益となりました。展示場・会議室の賃貸にしましては、独自の大型企画催事の定着と新規顧客の獲得により、増収増益となりました。駐車場の賃貸に

関しましては、定期駐車の数減により、売上高は前期を若干下回りました。

以上の結果、当事業部門の売上高は11,813百万円（前期比1.5%増）となり、営業利益は5,134百万円（前期比6.5%減）となりました。



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、オフィス棟を核として、利便性の高い街として高い評価をいただいております。また、「りんかい線」全面開通、新幹線品川駅開業など都内の重要拠点として、さらにその価値が高まっております。



TOCビル

活気あるビジネスの場を提供し続けているTOCビルは、ファッション、インテリア、生活雑貨などの多様な“商品と情報”が集まる多機能施設として、商業活動をサポートしております。

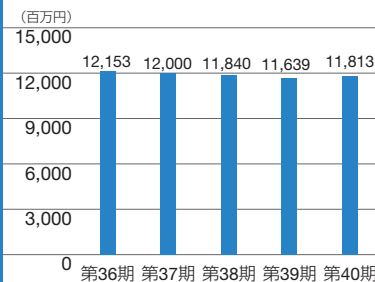


浅草ROX

東京浅草の活性化をテーマにオープンいたしました浅草ROXは、ROX-2G、ROX-3、ROXDOMEと、拡大増床を続け、地域の皆様を中心に多くの方々に親しまれております。

平成17年8月には、ビルと接続するつくばエクスプレス「浅草駅」の開業により、より集客力の高い商業施設となってまいりました。

不動産事業の売上高



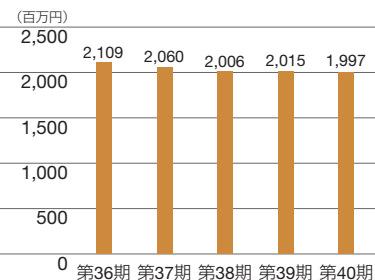


リネンサプライ&ランドリー事業

大口顧客先のリニューアル工事の影響により、売上高は1,997百万円(前期比0.9%減)、営業利益は44百万円(前期比12.4%減)となりました。



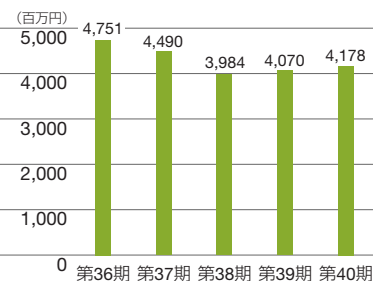
リネンサプライ&ランドリー事業の売上高



その他の事業

製菓事業は、主力製品である隈笹関連製品の売上減少により減収減益となりました。スポーツクラブ・温浴施設事業は、事業地区・浅草における来街者の増加を受け増収増益となりました。商品販売事業並びに飲食事業では、店舗構成の見直しの結果、減収増益となりました。ビル管理関連サービス事業は、請負工事の増加により増収増益となりました。環境保全・省エネルギー事業は、顧客数の増加により増収となり、利益面の改善が図れました。情報処理関連事業は、本格的に販売を開始する段階には至っておりません。

その他の事業の売上高



以上、その他の事業の合計での売上高は4,178百万円(前期比2.7%増)、営業利益は129百万円(前期比244.2%増)となりました。

なお、当期の単独業績につきましては、売上高13,637百万円(前期比1.4%増)、営業利益5,155百万円(前期比6.4%減)、経常利益5,063百万円(前期比5.7%減)、当期純利益は2,865百万円(前期比15.5%増)となりました。

TOLの運営する
浅草ROXまつり湯
(露天風呂)



フィットネスクラブ
“ROX FITNESS CLUB begin”

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末
	平成18年3月31日現在	平成17年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	10,440	12,083
現金及び預金	8,747	10,354
受取手形及び営業未収入金	864	836
有価証券	—	30
たな卸資産	440	491
繰延税金資産	195	170
その他	197	203
貸倒引当金	△5	△4
II 固定資産	95,707	77,313
1.有形固定資産	74,532	57,314
建物及び構築物	12,816	13,882
土地	41,086	38,281
建設仮勘定	20,238	4,753
その他	392	396
2.無形固定資産	7,069	7,066
借地権	6,966	6,966
その他	102	100
3.投資その他の資産	14,105	12,933
投資有価証券	5,740	3,855
長期営業貸付金	2,750	2,750
長期保険資産	1,994	2,330
繰延税金資産	3,324	3,713
その他	323	312
貸倒引当金	△27	△29
資産合計	106,147	89,397

(単位：百万円)

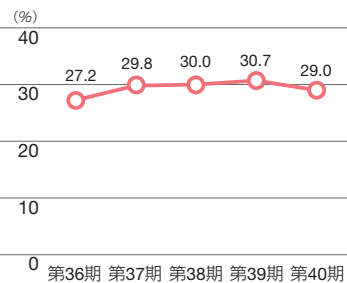
	当連結会計年度末	前連結会計年度末
	平成18年3月31日現在	平成17年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	24,067	7,202
買掛金等	1,184	860
短期借入金	2,888	1,916
一年以内に返済予定の長期借入金	17,087	1,141
未払法人税等	1,179	1,742
賞与引当金	90	88
その他	1,636	1,453
II 固定負債	20,195	23,948
長期借入金	11,699	14,756
預り保証金	8,013	8,604
退職給付引当金	184	175
役員退職慰労引当金	191	170
その他	107	240
負債合計	44,262	31,150
少数株主持分		
少数株主持分	330	320
資本の部		
I 資本金	11,768	11,768
II 資本剰余金	10,081	9,331
III 利益剰余金	39,720	37,487
IV その他有価証券評価差額金	169	52
V 自己株式	△185	△713
資本合計	61,554	57,926
負債、少数株主持分及び資本合計	106,147	89,397

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前連結会計年度 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
売上高	17,989	17,725
売上原価	10,227	9,758
売上総利益	7,761	7,967
販売費及び一般管理費	2,442	2,375
営業利益	5,319	5,591
営業外収益	257	124
営業外費用	351	269
経常利益	5,225	5,446
特別利益	—	8
特別損失	127	922
税金等調整前当期純利益	5,098	4,533
法人税、住民税及び事業税	1,820	2,404
法人税等調整額	285	△451
少数株主利益	10	14
当期純利益	2,981	2,565

売上高経常利益率



連結剰余金計算書

(単位：百万円)

	当連結会計年度 平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前連結会計年度 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高	9,331	9,334
資本剰余金増加高	750	—
資本剰余金減少高	—	3
資本剰余金期末残高	10,081	9,331
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	37,487	35,903
利益剰余金増加高	2,981	2,565
利益剰余金減少高	748	981
利益剰余金期末残高	39,720	37,487

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17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前連結会計年度 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,707	5,176
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,729	△4,865
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,415	267
現金及び現金同等物の増減額	△1,607	577
現金及び現金同等物の期首残高	10,297	9,694
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加	—	26
現金及び現金同等物の期末残高	8,690	10,297

キャッシュ・フローの状況

当期における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前期末に比べ1,607百万円減少し、当期末には8,690百万円(前期比15.6%減)となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益5,098百万円の計上及び減価償却費1,167百万円の計上等に伴う資金増加と、法人税等の支払額2,378百万円等に伴う資金減少により3,707百万円となりました。前期との比較では、当期における法人税等の支払額の増加等により1,469百万円(前期比28.4%減)少ない収入となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に「TOC有明」事業に係る固定資産の取得などにより19,729百万円の支出となりました。前期との比較では14,863百万円多い資金の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、「TOC有明」事業に係る資金の借入れ等があり14,415百万円の資金の増加となりました。前期と比べても14,147百万円多い資金の増加となりました。

単体財務諸表

貸借対照表

(単位：百万円)

	当期末 平成18年3月31日現在	前期末 平成17年3月31日現在
資産の部		
流動資産	7,623	9,428
固定資産	96,708	78,153
有形固定資産	73,655	56,378
無形固定資産	7,173	7,082
投資その他の資産	15,879	14,693
資産合計	104,332	87,582
負債の部		
流動負債	23,126	6,190
固定負債	20,134	23,832
負債合計	43,260	30,022
資本の部		
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	10,082	9,331
利益剰余金	39,237	37,120
その他有価証券評価差額金	169	52
自己株式	△184	△713
資本合計	61,071	57,559
負債及び資本合計	104,332	87,582

損益計算書

(単位：百万円)

	当期 平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前期 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
売上高	13,637	13,443
売上原価	6,895	6,533
売上総利益	6,741	6,909
販売費及び一般管理費	1,586	1,401
営業利益	5,155	5,508
営業外収益	242	112
営業外費用	334	254
経常利益	5,063	5,366
特別利益	—	8
特別損失	177	1,064
税引前当期純利益	4,885	4,311
法人税、住民税及び事業税	1,738	2,300
法人税等調整額	282	△470
当期純利益	2,865	2,481
前期繰越利益	8,881	7,139
中間配当額	369	359
当期末処分利益	11,377	9,261

利益処分

(単位：円)

当期末処分利益	11,377,544,523
これを次のとおり処分します。	
利益配当金 (1株につき3円)	408,615,747
役員賞与金 (うち監査役賞与金)	19,400,000 (0)
次期繰越利益	10,949,528,776

(注) 1. 平成17年12月7日に369,251,138円(1株につき2円75銭)の中間配当を実施いたしました。

2. 利益配当金は、自己株式674,103株を除いて計算しております。

会社概要

(平成18年3月31日現在)

会社の概要

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、ショッピングビル、流通関連ビル等の経営 ●催事場、駐車場等の経営 ●ベンチャー企業の育成並びに企業への投資 ●上記事業に関連するIT事業の企画・開発・運営
従業員数	75名(連結会社を含めた従業員数は185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18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
常務取締役	池田嵩
取締役	羽廣元和
取締役	松崎良典
取締役	大橋正夫
取締役	岩井和夫
取締役	稲葉弘文
常勤監査役	長谷修嗣
監査役	寺澤正孝
監査役	川島一矩

連結子会社

- 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&ランドリー事業
- 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
- 株式会社東京卸売りセンター流通グループ
設立年月日 昭和57年7月22日
資本金 1,500万円
事業内容 商品販売、飲食事業
- 株式会社アニマ・ジャパン
設立年月日 平成10年6月19日
資本金 1億円
事業内容 環境保全および省エネルギー事業
- 株式会社TOL
設立年月日 平成12年11月1日
資本金 1億円
事業内容 スポーツクラブおよび温浴施設事業
- 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

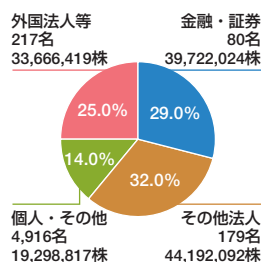
株式関連情報

(平成18年3月31日現在)

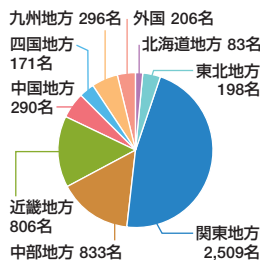
株式の状況

発行する株式の総数	547,517,000株
発行済株式総数	136,879,352株
株主総数	5,392名 (前期末比483名増)
株主1人当たり平均持株数	25,386株

所有者別株式状況



地域別株主数



大株主（上位10名）

株主名	当社への出資状況	
	持株数	議決権比率
株式会社ニューオータニ	17,354千株	12.85%
有限会社大谷興産	13,165	9.75
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,541	9.29
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,427	4.76
有限会社オオタニファンド	6,426	4.76
日本生命保険相互会社	3,640	2.69
大谷正子	3,628	2.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	3,458	2.56
ジェーピーモルガンチェースバンク 385050	3,044	2.25
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドン エスエルオムニバスアカウント	2,919	2.16

株主優待のご案内

年1回、3月末日現在の1,000株以上を所有する株主の皆様にご呈送させていただきます。(優待内容 A、B、Cよりお選びいただくよう、ご用意いたしました。)

株主優待 A

スキンケアコスメ5点セット

■ 限箇エキスを配合した保湿クリーム2種。敏感肌や肌のトラブルに植物エキスが働きかけ、潤いある元気な肌に。無香料、無着色。〈内容量〉各50g

■ 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



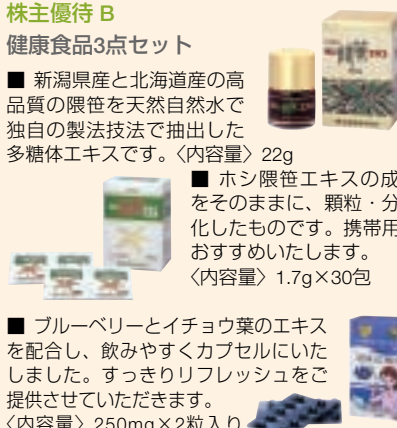
株主優待 B

健康食品3点セット

■ 新潟県産と北海道産の高品質の限箇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

■ ホシ限箇エキスの成分をそのままに、顆粒・分包化したものです。携帯用におすすめいたします。〈内容量〉1.7g×30包

■ ブルーベリーとイチヨウ葉のエキスを配合し、飲みやすくカプセルにいたしました。すっきりリフレッシュをご提供させていただきます。〈内容量〉250mg×2粒入り20包



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〕
・東京メトロ銀座線「田原町駅」より徒歩5分
・都営浅草線・東武伊勢崎線「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〕
月～土曜日
AM10:00～翌AM9:00
(大浴場終了AM8:00)
日曜日
AM10:30～PM11:00
(大浴場終了PM10:30)
年中無休



メモ

株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月開催
基準日	定時株主総会 毎年3月31日 期末配当金 毎年3月31日 中間配当金 毎年9月30日
株主名簿管理人	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
同事務取扱場所	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
(同送付先)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711
同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 野村證券株式会社 全国本支店
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り、買増しなど株式会社関係のお手続き用紙のご請求は、株主名簿管理人の電話及びインターネットホームページで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）
- インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

なお、株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。

株券の電子化についてのお知らせ

2009年6月(平成21年6月)までに、株券の電子化が実施されます。

ご本人以外の名義になっている株券をお持ちの場合は、株主の権利を失うおそれがありますので、必ず名義書換をなさってください。

電子化に伴う手続き

1. 株券を証券会社にお預けの場合

株主の権利は自動的に確保されます。特段のお手続きは必要ありません。

2. お手元にご本人名義の株券をお持ちの場合

配当金の受け取りなどの株主としての権利に影響はございません。

株券の電子化実施後は、そのままでは株式の売買を行うことができません。証券会社のご本人の口座に移す必要があります。

3. お手元にご本人名義になっていない株券をお持ちの場合

株主としての権利を失うおそれがあります。下記の株主名簿管理人またはお取引のある証券会社にお問い合わせいただき、名義変更手続きを行っていただきますようお願いいたします。

※お取引の証券会社を通じて証券保管振替制度をご利用の場合は、手続き不要です。

当社株主名簿管理人

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

(フリーダイヤル：0120-232-711)

株式会社 **テ-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/>