

# 第43期 期末報告書

平成20年4月1日～平成21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 株主還元
- 9 会社概要
- 10 株式関連情報
- 11 株主優待のご案内
- 12 株主メモ
- 13 株券電子化後の対応について

# 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21年3月31日をもって第43期事業年度(平成20年4月1日から平成21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21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

当期の連結業績につきましては、連結売上高は、前期比4.2%減の20,427百万円となりました。利益面におきましては、営業利益は、前期比2.1%減の6,614百万円、経常利益は、前期比4.1%減の5,947百万円、当期純利益は、前期比19.5%増の3,154百万円となりました。

なお、当期の単独業績につきましては、売上高は、前期比1.3%増の17,049百万円、利益面におきましては、営業利益は前期比3.9%増の6,801百万円、経常利益は、前期比3.0%増の6,145百万円、当期純利益は、前期比10.2%増の2,646百万円となりました。

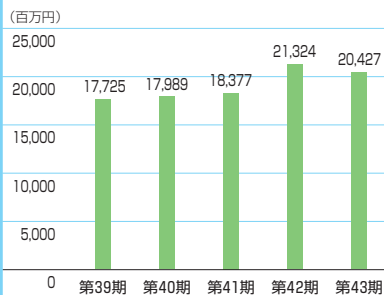
### 次期（第44期）業績の見通し

#### 連結

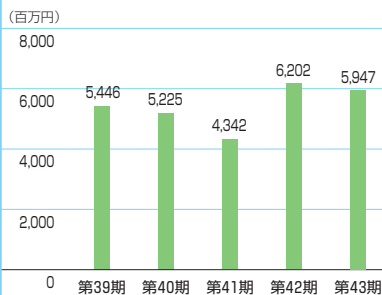
売上高	20,800百万円	(前期比	1.8%増)
営業利益	6,300百万円	(前期比	4.8%減)
経常利益	5,000百万円	(前期比	15.9%減)
当期純利益	2,750百万円	(前期比	12.8%減)

## FINANCIAL HIGHLIGHTS

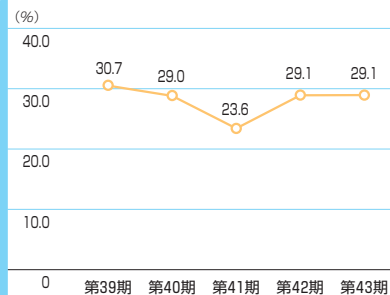
### 売上高



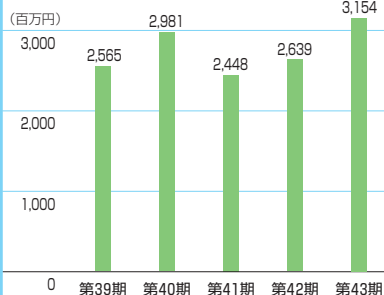
### 経常利益



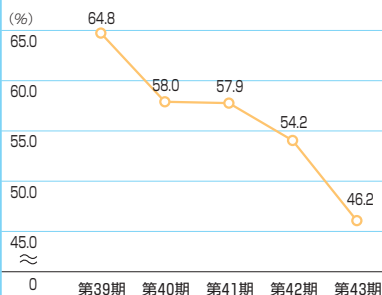
### 売上高経常利益率



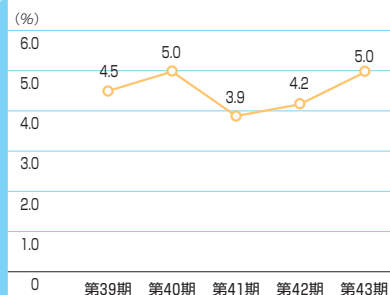
### 当期純利益



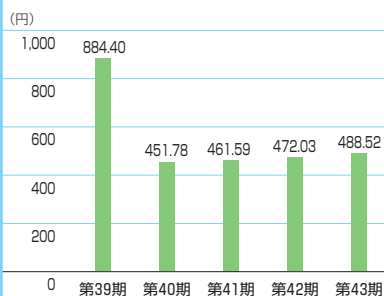
### 自己資本比率



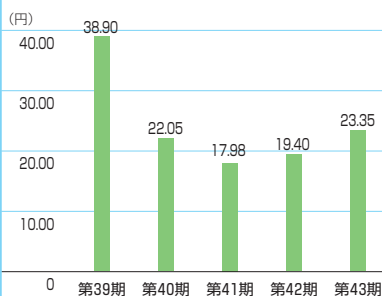
### 自己資本純利益率 (ROE)



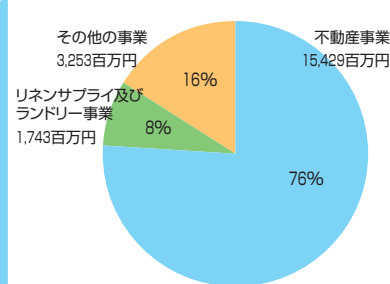
### 1株当たり純資産 (※)



### 1株当たり当期純利益 (※)



### 事業部門別売上高構成



※平成17年7月11日付(第40期)で、株式1株につき2.05株の株式分割を行っております。

## ■ 事業部門別の状況

### SEGMENT INFORMATION

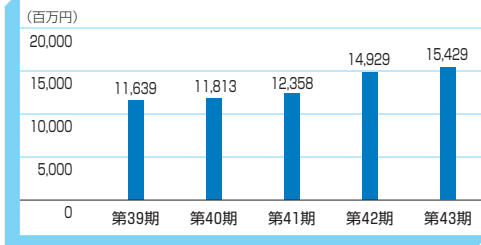
#### 不動産事業

建物の賃貸等では、各所有ビルが安定して稼働する中、「TOC有明」の高稼働と、「TOCレナウンビル」の新規取得により、増収増益となりました。なお、期末時点における入居率は96.2%(前期末比0.7%減)であります。

展示場・会議室の賃貸に関しましては、企画型催事の実施・新規顧客の獲得に努めてまいりましたが、小売業界の低迷により、若干ですが減収減益となりました。駐車場の賃貸に関しましては、定期駐車場の減少により、減収減益となりました。

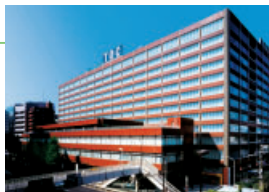
以上の結果、不動産事業部門の売上高は、15,429百万円(前期比3.3%増)となり、営業利益は6,806百万円(前期比4.1%増)となりました。

#### 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。



#### ● 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により、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。



#### ● 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。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。



#### ● TOC有明

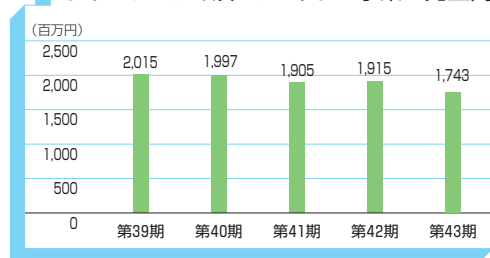
臨海副都心有明の新たなランドマーク・TOC有明は、様々なビジネスシーンにフレキシブルに対応するため、業務棟・駐車場棟・倉庫棟が効率的に配置された多機能業務施設となっております。



## 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は、売上高は1,743百万円(前期比9.0%減)と減収となり、営業利益はコスト削減に努めましたが、14百万円(前期比57.3%減)でありました。

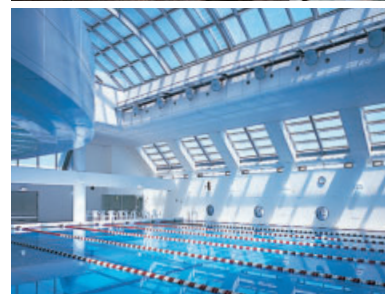
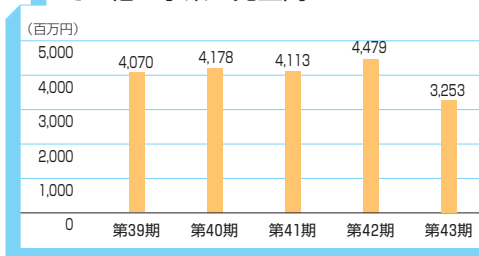
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



## その他の事業

製菓事業は、OEM製品の売上高が大きく減少したことにより、減収減益となりました。スポーツクラブ・温浴施設事業及び商品販売・飲食事業は、消費マインドの低下により減収減益となりました。ビル管理関連サービス事業は、請負工事の減少により、大幅な減収減益となりました。環境保全・省エネルギー事業は、収益面では若干改善いたしました。また、新規事業である電子商取引事業は開業関連費用を計上し、その他の事業の合計での売上高は3,253百万円(前期比27.4%減)、営業損失は217百万円(前期は営業利益176百万円)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21年3月31日現在	前連結会計年度末 平成20年3月31日現在
<b>資産の部</b>		
<b>I 流動資産</b>	<b>8,712</b>	<b>11,211</b>
現金及び預金	5,408	6,577
受取手形及び営業未収入金	728	1,088
たな卸資産	—	385
商品及び製品	90	—
仕掛品	29	—
原材料及び貯蔵品	199	—
繰延税金資産	1,047	201
1年内回収予定の長期貸付金	—	2,750
未収還付法人税等	954	—
その他の	276	224
貸倒引当金	△21	△16
<b>II 固定資産</b>	<b>126,421</b>	<b>107,131</b>
<b>1.有形固定資産</b>	<b>102,133</b>	<b>80,383</b>
建物及び構築物	37,757	36,500
機械装置及び運搬具	154	134
土地	44,344	41,115
建設仮勘定	19,652	2,355
その他の	224	277
<b>2.無形固定資産</b>	<b>7,338</b>	<b>7,261</b>
借地権	6,966	6,966
その他の	372	294
<b>3.投資その他の資産</b>	<b>16,948</b>	<b>19,487</b>
投資有価証券	14,271	13,242
長期貸付金	—	1,500
保険積立金	757	612
長期預金	700	—
繰延税金資産	822	3,694
その他の	397	437
<b>資産合計</b>	<b>135,134</b>	<b>118,343</b>

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 平成21年3月31日現在	前連結会計年度末 平成20年3月31日現在
<b>負債の部</b>		
<b>I 流動負債</b>	<b>39,019</b>	<b>24,720</b>
買掛金	—	1,303
未払金	119	—
短期借入金	698	—
1年内償還予定の社債	24,993	18,005
1年内返済予定の長期借入金	300	—
未払消費税等	10,699	1,928
未払法人税等	15	482
賞与引当金	21	1,153
その他の	91	87
	2,079	1,760
<b>II 固定負債</b>	<b>33,141</b>	<b>28,957</b>
社債	2,700	—
長期借入金	19,090	18,089
長期預り保証金	10,647	10,353
退職給付引当金	167	165
役員退職慰労引当金	214	219
繰延税金負債	164	14
その他の	157	115
<b>負債合計</b>	<b>72,160</b>	<b>53,678</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>I 株主資本</b>	<b>63,449</b>	<b>64,545</b>
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	10,083	10,083
利益剰余金	45,221	43,086
自己株式	△3,623	△393
<b>II 評価・換算差額等</b>	<b>△995</b>	<b>△354</b>
その他有価証券評価差額金	△959	△354
繰延ヘッジ損益	△35	—
<b>III 少数株主持分</b>	<b>518</b>	<b>474</b>
<b>純資産合計</b>	<b>62,973</b>	<b>64,664</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>135,134</b>	<b>118,343</b>

## 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20年4月1日から 平成21年3月31日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで
売上高	20,427	21,324
売上原価	11,208	12,203
売上総利益	9,218	9,121
販売費及び一般管理費	2,604	2,362
営業利益	6,614	6,758
営業外収益	292	165
営業外費用	959	721
経常利益	5,947	6,202
特別利益	1,235	11
特別損失	1,408	1,656
税金等調整前当期純利益	5,773	4,557
法人税、住民税及び事業税	52	1,965
法人税等調整額	2,616	△ 49
少数株主利益又は少数株主損失 (△)	△ 50	2
当期純利益	3,154	2,639

## 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20年4月1日から 平成21年3月31日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,533	6,553
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 28,348	△ 12,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,545	7,185
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,269	1,066
現金及び現金同等物の期首残高	6,320	5,254
現金及び現金同等物の期末残高	5,051	6,320

## 連結株主資本等変動計算書

(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本					評価・換算差額等			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	評価・換算 差額等合計		
平成20年3月31日残高	11,768	10,083	43,086	△393	64,545	△354	—	△354	474	64,664
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△1,019		△1,019					△1,019
当期純利益			3,154		3,154					3,154
自己株式の取得				△3,231	△3,231					△3,231
自己株式の処分		△0		1	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)						△605	△35	△640	44	△596
連結会計年度中の変動額合計	—	△0	2,134	△3,230	△1,095	△605	△35	△640	44	△1,691
平成21年3月31日残高	11,768	10,083	45,221	△3,623	63,449	△959	△35	△995	518	62,973

## トピックス

### TOPICS



### 建設中の大型複合施設「TOCみなとみらい」、 来春のオープンに向け、着実に準備を進めています。

2007年9月に着工いたしました「TOCみなとみらい」ですが、来春のオープンに向け、現在、着実に準備を進めています。「TOCみなとみらい」は、JR桜木町駅前広場に隣接し、「みなとみらい21地区」の玄関口という好立地を生かし、ショッピングエリアを中心に、シネマコンプレックスやフィットネスクラブ、ホテル、オフィスなど、多彩な生活機能を提供する大型複合施設です。

本プロジェクトでは、「明るく、活力のある、和やかな」場の提供を基本に、これまでに当社グループが培ってきたノウハウと蓄積してきた経験を投入し、ご利用いただくお客様をはじめ、テナントの皆様、地域社会の皆様のお役に立てるよう全力を尽くしてまいります。来春、「みなとみらい21地区」に誕生する、新たなトレンドスポットにぜひご期待ください。

URL : <http://www.toc.co.jp/mm21-28>

### サプライヤーとバイヤーがWeb上に集結、 「TOC Buyer's NET」がオープンいたしました。

当社連結子会社である株式会社TOC-indexが企画・運営するB to B（企業間取引）サイト「TOC Buyer's NET」がオープンいたしました。

「TOC Buyer's NET」は、国内有数の流通商業プレイスであるTOCビル（東京卸売りセンター）の特長であるサプライヤーの集積機能と、バイヤーの集客効果をネット上で展開するものです。

「TOC Buyer's NET」は、TOCビルの特長であるマーケットプレイスとしてのノウハウ、知名度に、最新のITソリューションを融合させることにより、今まで以上に卸売りビジネス、小売ビジネスの双方を強力にサポートするマーケットプレイスをネット上に実現するものです。2008年7月のサイトオープン以来、サプライヤー、バイヤーともに加入者数を順調に伸ばしております。

このB to B事業の展開により、当社グループは、業界の活性化に寄与するとともに、「TOC」のブランド価値の向上を推し進めてまいります。



## SHAREHOLDERS RETURN

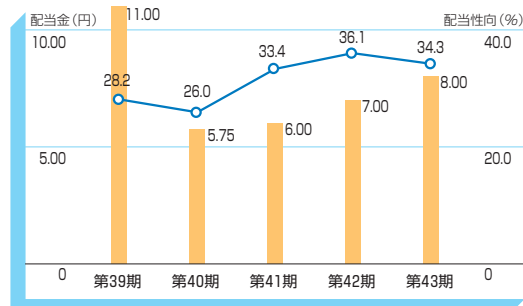
当社の利益配分につきましては、業績の推移を見据え、将来の事業の発展と経営基盤の強化のための内部留保に意を用いつつ、経営成績や配当性向等を総合的に勘案し、安定的かつ継続的な配当を維持することを基本方針としております。

また、当社の株主還元施策につきましては、配当金における安定的な利益還元を中心としておりますが、株主価値を高めるため、マーケットその他の条件を勘案して、自己株式の取得を実施する考えであります。

### 配当金

当期末の配当金は、上記基本方針を踏まえ収益状況及び今後の事業展開等を勘案した結果、1株につき4円といたしました。これにより、中間配当金（1株につき4円）を加えた年間配当金は1株につき8円となります。

#### 1株当たり配当金・配当性向の推移



※平成17年7月11日付（第40期）で、株式1株につき2.05株の株式分割を行っております。

### 自己株式の取得

当期も、資本効率の向上と経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を目的として、自己株式の取得を実施いたしました。

当期実施した自己株式の取得実績は以下のとおりです。

#### 自己株式の取得実績

取得期間	取得株式数 (株)	取得総額 (百万円)
平成20年12月17日～平成21年3月18日	8,121,500	3,104

#### ● 単元株式数の変更

売買単位を引下げ、投資家層の拡大及び当社株式の流動性の向上を図るため、平成21年4月1日付をもって、当社定款上の単元株式数、並びに、東京証券取引所における売買単位を500株から100株に変更いたしました。

# ■ 会社概要

## CORPORATE DATA

### 会社の概要 (平成21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、ショッピングビル、流通関連ビル等の経営</li><li>● 催事場、駐車場等の経営</li><li>● ベンチャー企業の育成並びに企業への投資</li><li>● 上記事業に関連するIT事業の企画・開発・運営</li></ul>
従業員数	82名 (関連会社を含めた従業員数は197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21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	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	小	平		健
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	寺	西	靖	彦

### 主な連結子会社 (平成21年3月現在)

- **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 環境保全及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 スポーツクラブ及び温浴施設事業
- **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
- **株式会社TOC - index**  
設立年月日 平成19年8月17日  
資本金 3億円  
事業内容 電子商取引事業

### 株式の状況

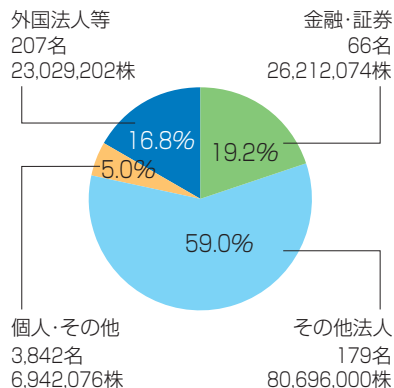
発行可能株式総数  
547,517,000 株

発行済株式総数  
136,879,352 株

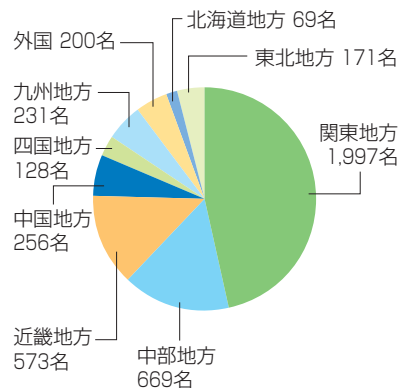
株主数  
4,294 名

株主1人当たり平均持株数  
31,877 株

### 所有者別株式状況



### 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	9,034
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8,635
有限会社オオタニファンド	6,426
有限会社大谷興産TO	5,734
新菱冷熱工業株式会社	4,966

## 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  
1単元（500株）以上ご所有の株主の皆様にご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 ティファロシリーズ4点セット



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

クマザサエキスを配合したピュアモイストジェルと、上品なダマ  
スクローズの香りの乳液のトライアルセット。滑らかでしっとりしたう  
るおいが持続し、心とボディをやさしくほぐします。

〈内容量〉

ティファロ ピュアモイストジェル 5g

ティファロ ボディ エマルジョン 5g

オリーブアロマバスオイル

（ローズ）25ml



### 株主優待

>>>>>>

#### b クマザサシリーズ3点セット



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、  
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  
なうるおいが持続します。

〈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 AM10:30～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



## SHAREHOLDERS INFORMATION

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 0120-232-7111 (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 <a href="http://www.toc.co.jp/koukoku/index.html">http://www.toc.co.jp/koukoku/index.html</a>

### 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。

## ■ 株券電子化後の対応について

### HANDLING OF STOCKS AFTER DEMATERIALIZATION

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 〒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"> <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のお問合せ</li> </ul>	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"> <li>○ 音声自動応答電話によるご請求 0120-244-479（通話料無料）</li> <li>○ インターネットによるダウンロード <a href="http://www.tr.mufig.jp/daikou/">http://www.tr.mufig.jp/daikou/</a></li> </ul> </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"> <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のお問合せ</li> </ul>	株 式 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-オ-シ-**

〒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/>