

第45期 期末報告書

平成22年4月1日～平成23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 株主還元
- 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

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

先般の東日本大震災により被災されました皆様に、心よりお見舞い申し上げますとともに、一刻も早い復興をお祈り申し上げます。

当社には震災による直接的な被害は軽微でありました。

ここに第45期事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の期末報告書をお届けいたします。

当社は今後も、株主の皆様のご支援のもと、社業の発展に努めるとともに、企業の社会的責任も果してまいります。

平成23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、新興国の経済成長等による輸出回復の動きや、政府の経済対策効果と猛暑需要による国内個人消費の高まりはみられたものの、円高や原油等の原材料価格の高騰による企業収益の圧迫もあり、景気の先行きに対する不透明感は払拭されないまま推移しました。

また、平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、日本経済に極めて大きな影響をもたらしています。

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。

この結果、当期の連結売上高は21,864百万円（前期比6.7%増）、利益面におきましては、営業利益5,748百万円（前期比8.1%減）、経常利益4,873百万円（前期比7.4%減）となり、当期純利益は、2,083百万円（前期比201.5%増）となりました。

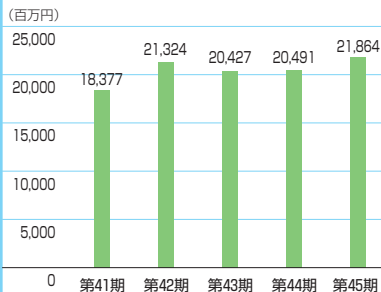
次期（第46期）業績の見通し

連結

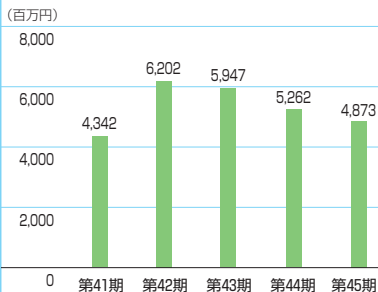
売上高	21,900百万円	（前期比	0.2%増）
営業利益	6,100百万円	（前期比	6.1%増）
経常利益	5,300百万円	（前期比	8.7%増）
当期純利益	3,000百万円	（前期比	44.0%増）

FINANCIAL HIGHLIGHTS

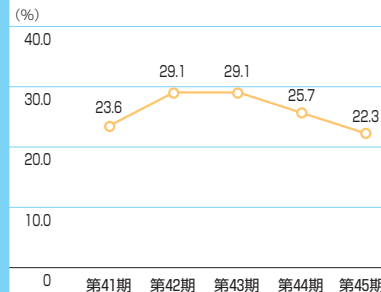
売上高



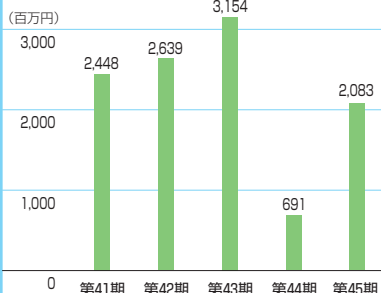
経常利益



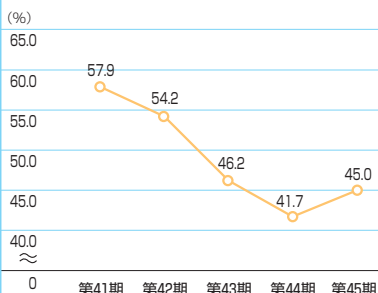
売上高経常利益率



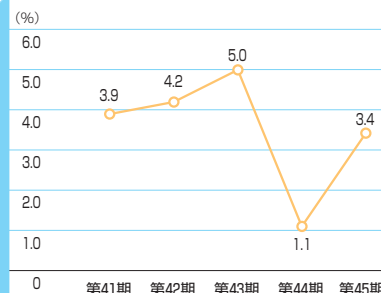
当期純利益



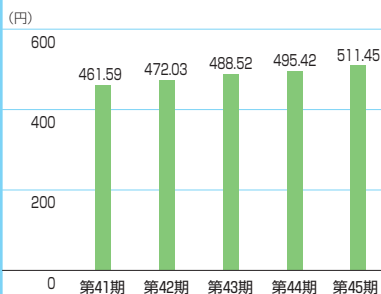
自己資本比率



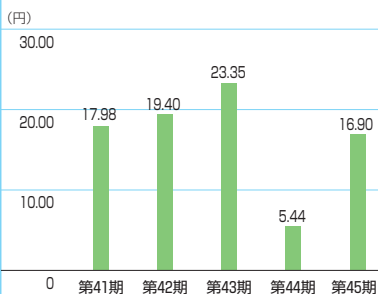
自己資本純利益率(ROE)



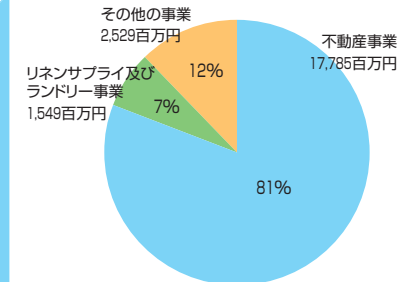
1株当たり純資産



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、依然として賃料相場の弱含み、空室率の高止まりが続いております。一方、商業ビルにおける事業環境は、出店企業による不採算店舗の閉鎖等により、施設間格差の拡大が進みました。

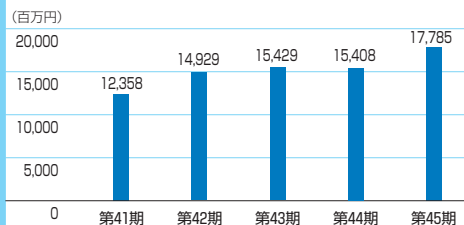
このような状況下、当社所有ビル個々の特性を活かした高付加価値化を図るべく、継続的なりニューアル、安全対策、美化対策、環境対策等に注力してまいりました。

建物の賃貸等では引き続き、運営・管理面においての高サービスと低コストとの両立を推し進めるとともに、ビルの特性に応じたテナントの獲得に取り組んでまいりました。この結果、売上高は、「TOCみなとみらい」の通期稼働により増収となりましたが、利益面におきましては、「TOCみなとみらい」に係る不動産取得税の計上等により減益となりました。なお、期末時点における入居率は90.7%（前期末93.7%）となりました。

展示場・会議室の賃貸に関しましては、企画型催事の実施、新規顧客の獲得により若干の増収増益となりました。駐車場の賃貸に関しましては、定期駐車場の減少はあったものの、「TOCみなとみらい」駐車場の稼働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17,785百万円（前期比15.4%増）となり、営業利益は、6,093百万円（前期比7.8%減）となりました。

不動産事業の売上高



● TOCビル

活気あるビジネスの場を提供し、ファッション・インテリア、生活雑貨などの多彩な「商品と情報」が集まる多機能施設として、入居者の皆様の商業活動をサポートしております。震災直後にも休まず営業させていただき、チャリティーセールを、恒例の全館セールに代えて実施させていただきました。



● 浅草ROX

歴史と伝統を有する賑わいの街、東京・浅草において、ROXは4館体制で営業しております。震災直後も休まず営業させていただき、地域の方々の暮らしを支える商業施設としてご好評をいただきました。店舗の販売額の一部を寄付金にするなど、義援活動にも取り組んでおります。



● TOCみなとみらい

JR桜木町駅前、みなとみらいの玄関口に位置する、ショッピングセンター「コレットマーレ」を中心とした大型複合施設です。震災を受け、「コレットマーレ」での売上金の一部からは義援金として寄付いたしました。福島・宮城・茨城・千葉産の野菜即売会実施などのイベントも好評を博しました。



● 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、本年5月には商業ゾーンの大規模リニューアル実施により、一層魅力的な施設となりました。震災後、当社所有のホテル棟とオフィス棟のコンビネーションがより価値の高いものと評価されております。



● TOC有明

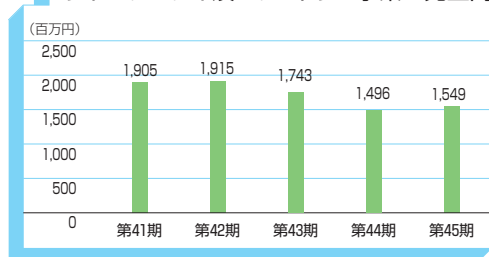
災害に強いインフラを備えた臨海副都心有明地区の特性に加え、制震構造を採用した「TOC有明」においては、震災直後も入居者の皆様の営業が確保されました。NAS電池による大型非常用電源装置を備え、電力不足の中でも、安全安心を提案させていただいております。



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におきましては、主要取引先であるホテル業界の業績回復、コスト削減効果等により、売上高は1,549百万円（前期比3.5%増）、営業利益は、70百万円（前期比243.3%増）となりました。

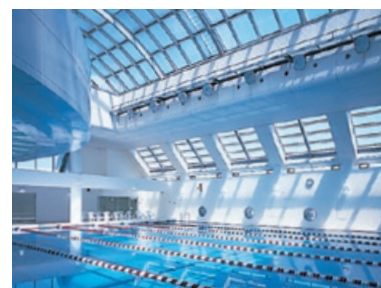
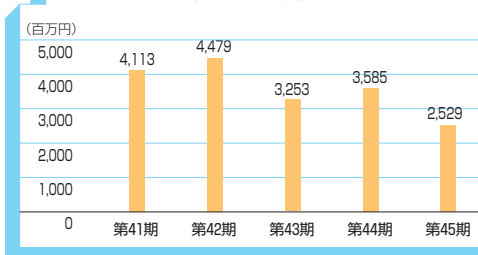
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



その他の事業

製菓事業は、収益面の改善を図ったものの、厳しい状況のまま推移いたしました。スポーツクラブ事業は「TOCみなとみらいフィットネスクラブ MMBegin」が稼働いたしました。開業初年度にあたり増収減益となりました。温浴施設事業は、来場者数の減少により減収となりましたが、合理化等により利益面は若干改善いたしました。商品販売事業ならびに飲食事業では、売上仕入に係る売上等の会計処理を変更したため減収となりました。ビル管理関連サービス事業は、請負工事の減少もあり、減収減益となりました。環境保全・省エネルギー事業は、事業主体である「株式会社アニマ・ジャパン」の解散により、減収となりました。電子商取引事業は、会員数の増加等により増収となりましたが、収益面の改善には至っておりません。この結果、その他の事業合計での売上高は2,529百万円（前期比29.5%減）、営業損失は430百万円（前期は営業損失339百万円）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23年3月31日現在	前連結会計年度末 平成22年3月31日現在
資産の部		
I 流動資産	10,766	13,788
現金及び預金	8,820	9,524
受取手形及び営業未収入金	942	1,126
商品及び製品	30	70
仕掛品	19	15
原材料及び貯蔵品	188	197
繰延税金資産	481	1,131
未収還付法人税等	-	30
その他	319	1,712
貸倒引当金	△34	△20
II 固定資産	129,231	132,682
1.有形固定資産	108,249	111,714
建物及び構築物	63,784	66,929
機械装置及び運搬具	150	131
土地	44,095	44,344
その他	219	308
2.無形固定資産	7,159	7,347
借地権	6,966	6,966
施設利用権	62	68
その他	130	311
3.投資その他の資産	13,821	13,621
投資有価証券	12,504	11,262
保険積立金	804	805
長期預金	-	700
繰延税金資産	249	481
その他	263	371
資産合計	139,997	146,471

(単位：百万円)

	当連結会計年度末 平成23年3月31日現在	前連結会計年度末 平成22年3月31日現在
負債の部		
I 流動負債	28,618	33,058
買掛金	63	228
短期借入金	14,069	20,708
1年内償還予定の社債	2,680	300
1年内返済予定の長期借入金	5,965	4,197
未払金	1,464	4,458
未払消費税等	493	37
未払法人税等	1,291	102
賞与引当金	92	91
災害損失引当金	50	-
その他	2,449	2,935
II 固定負債	47,852	51,860
社債	870	2,400
長期借入金	35,204	37,555
長期預り保証金	10,360	11,024
退職給付引当金	254	216
役員退職慰労引当金	253	234
環境対策引当金	58	-
資産除去債務	261	-
繰延税金負債	397	164
その他	192	265
負債合計	76,471	84,918
純資産の部		
I 株主資本	62,574	61,549
資本金	11,768	11,768
資本剰余金	10,082	10,083
利益剰余金	45,926	44,890
自己株式	△5,203	△5,192
II その他の包括利益累計額	465	△465
その他有価証券評価差額金	497	△415
繰延ヘッジ損益	△31	△49
III 少数株主持分	485	468
純資産合計	63,526	61,552
負債及び純資産合計	139,997	146,471

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22年4月1日から 平成23年3月31日まで	平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで
売上高	21,864	20,491
売上原価	13,503	11,592
売上総利益	8,360	8,899
販売費及び一般管理費	2,611	2,644
営業利益	5,748	6,254
営業外収益	353	266
営業外費用	1,228	1,258
経常利益	4,873	5,262
特別利益	7	0
特別損失	1,011	4,629
税金等調整前当期純利益	3,869	633
法人税、住民税及び事業税	1,290	100
法人税等調整額	476	△107
少数株主損益調整前当期純利益	2,101	-
少数株主利益または損失(△)	17	△51
当期純利益	2,083	691

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22年4月1日から 平成23年3月31日まで	平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,302	8,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,297	△9,207
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,439	4,795
現金及び現金同等物の増減額	△1,434	4,066
現金及び現金同等物の期首残高	9,117	5,051
現金及び現金同等物の期末残高	7,682	9,117

連結株主資本等変動計算書

(平成22年4月1日から平成23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22年3月31日残高	11,768	10,083	44,890	△5,192	61,549	△415	△49	△465	468	61,552
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△1,048		△1,048					△1,048
当期純利益			2,083		2,083					2,083
自己株式の取得				△10	△10					△10
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)						912	18	931	17	948
連結会計年度中の変動額合計	-	△0	1,036	△10	1,025	912	18	931	17	1,974
平成23年3月31日残高	11,768	10,082	45,926	△5,203	62,574	497	△31	465	485	63,526

■ 株主還元

SHAREHOLDERS RETURN

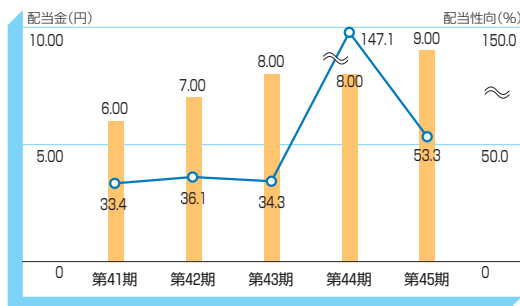
当社の利益配分につきましては、業績の推移を見据え、将来の事業の発展と経営基盤の強化のための内部留保に意を用いつつ、経営成績や配当性向等を総合的に勘案し、安定的かつ継続的な配当を維持することを基本方針としております。

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するとともに、「TOCビル」開館40周年及び「TOCみなとみらい」の開業を記念いたしまして、中間、期末ともに1株につき4円50銭の年間計9円とし、1株当たり1円の増配といたしました。次期の配当は、中間、期末ともに1株につき4円50銭の計9円を予定しております。

1株当たり配当金・配当性向の推移



CORPORATE DATA

会社の概要

(平成23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	71名 (関連会社を含めた従業員数は195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23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	飯	倉		穰
監査役	熊	谷	安	弘

主な連結子会社

(平成23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ブランドリー事業
- **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23年3月31日現在)

株式の状況

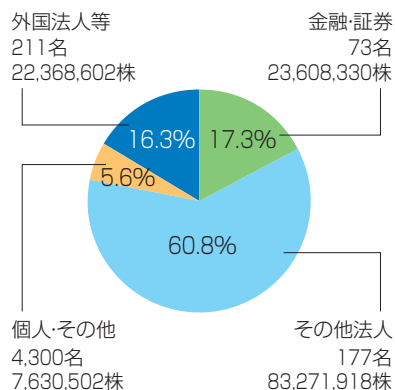
発行可能株式総数
547,517,000 株

発行済株式総数
136,879,352 株

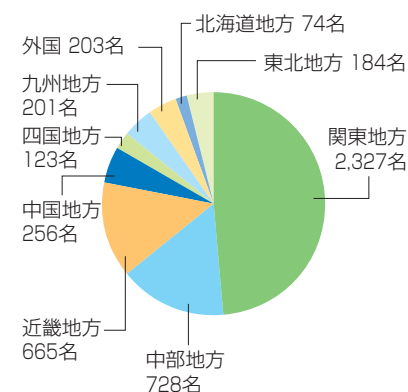
株主数
4,761 名

株主1人当たり平均持株数
28,750 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
株式会社テーオーシー	13,621
有限会社大谷興産	13,165
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	6,687
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
大成建設株式会社	4,800
ゴールドマンサックスインターナショナル	4,247
日本生命保険相互会社	3,640

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

心とボディをやさしくほぐす、ほ
のかなダマスクローズの香りの乳
液。角質層とよく似た皮膜を形成
する液晶構造が、肌の乾燥を防ぎ
ます。さらりとかるい使い心地な
がら、なめらかでしっとりした柔
軟な肌が続きます。
〈内容量〉150ml



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工
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〕 年中無休

- 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)



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.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/>

