

株式会社 **テ-オー-シー**

# 第40期 中間事業報告書

平成17年4月1日～平成17年9月30日



## C O N T E N T S

01 株主の皆様へ

01 営業の概況

03 事業部門別の状況

### 05 TOCトピックス

TOC有明、浅草ROXの報告

06 第40期中間連結決算ハイライト

07 連結財務諸表

中間連結貸借対照表

08 中間連結損益計算書

中間連結剰余金計算書・

中間連結キャッシュ・フロー計算書

09 単体財務諸表

中間貸借対照表・中間損益計算書

10 会社概要

株式関連情報

### 当中間期の概況

当中間期におけるわが国経済は、原油をはじめとする原材料価格の高騰など景気への懸念材料はあったものの、企業収益の好調な推移に伴う民間設備投資の拡大と個人消費が牽引役となり、全般的に景気は堅調に推移いたしました。

このような事業環境下におきまして、当社グループは企業理念に則り、各事業の特性・付加価値性を活かした営業活動と、セグメント業績管理の強化に取り組んでまいりました。

この結果、当中間期の売上高は8,741百万円（前年同期比1.4%増）、営業利益は2,630百万円（前年同期比0.8%減）、経常利益は2,615百万円（前年同期比1.0%増）、中間純利益は1,517百万円（前年同期比59.1%増）となりました。

## 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17年9月30日をもちまして第40期上半期（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）を終了いたしましたので、ここに当期の中間事業報告書をお届けいたします。

平成17年12月

代表取締役社長 **大谷 卓男**



## 通期の見通し並びに 対処すべき課題

通期の見通しにつきましては、原油価格の上昇や米国経済の動向など景気に対する不安定要因はあるものの、引き続き景気は底堅く推移するものと思われれます。

オフィスビル業界におきましては、堅調な企業業績に伴いオフィス需要が高まり、取り分け都心部の大型ビルでは、引き続き入居率・賃料水準の改善が続くものと思われれます。

商業ビル業界におきましては、引き続き堅調に推移する個人消費の下、売上の増加が見込まれるものの、大型商業施設の新規出店など、競争の激化もあり、予断のならない状況と思われれます。

このような状況下、当社グループは、不動産事業における新規開発事業を着実に推進させることに注力するとともに、既存ビルの利便性や魅力を向上させるためのリニューアルやマーケティング戦略等を実施することにより、中

長期的に市場競争力を維持できるビルづくりに努めてまいります。

現在推進中のプロジェクトである「TOC有明」におきましては、多くの企業に活気あふれるビジネスの場を提供する21世紀型TOCビルを建設中で、平成18年8月末のオープンを予定しております。

「みなとみらい21-28街区」(面積10,839.12m<sup>2</sup>)におきましては、「みなとみらい」の玄関口という優れた立地を活かした魅力溢れる複合商業施設のプランを策定中であり、平成18年度内に着工の予定であります。

既存所有ビルにつきましても、すでに平成17年5月に完了した「TOC両国ビル」のリニューアルや、平成18年3月には「浅草ROX」とつくばエクスプレス「浅草駅」との接続動線の実現など、全ての所有ビルに対して、事業環境の内的・外的変化を見据えながら新たなコンポジションの下、前向きなリニューアルを実施してまいります。

新時代に向けた新たな枠組みの中で、

推進中の新規プロジェクトと既存の事業の融合を図り、今後の事業展開の強化に努め、TOCがより高い評価を得られるブランドとなることを目指してまいります。

以上のことを通して、当社グループは、中長期的な成長を確約する経営基盤の構築に邁進してまいります。

当社グループにおきましては、すべての事業において、「社会に役立つ企業」という理念のもと、お客様に高い評価を得られるべく、日々向上することに努め、事業の発展を通して、明るい未来を創造し、社会に貢献してまいり所存でございます。

株主の皆様におかれましては、倍旧のご支援ご鞭撻を賜りますよう、よろしく願い申し上げます。

### 通期(第40期)業績の見通し

売上高	17,700百万円(前期比 0.1%減)
営業利益	5,200百万円(前期比 7.0%減)
経常利益	5,000百万円(前期比 8.2%減)
当期純利益	2,800百万円(前期比 9.2%増)

# 事業部門別の状況

## 不動産事業

オフィスビル市況は、企業収益の好調さに支えられ、都心部を中心にオフィス需要が高まり、入居率・賃料水準とも回復の傾向が強まったものの、周辺部では、依然、若干の改善に留まりました。一方、商業ビルを取り巻く事業環境は、個人消費が堅調に推移したものの、消費者の選別指向が強まり、施設ごとの格差が鮮明となりました。

このような状況下当社は、所有ビル個々の特性の向上とお客様のニーズに対応するため継続的なりリニューアル、

安全対策・美化対策等を実施し、所有ビルの付加価値を高めることに注力してまいりましたが、入居率は96.3%（前年同期末比0.2%減）となり、売上も前年同期を下回りました。

展示場・会議室の売上に関しましては、新規顧客の開拓、新型企画催事の実現等により、前年同期を上回ることができました。駐車場の売上に関しましては、顧客企業の業績回復を受け、前年同期を若干上回りました。

この結果、不動産事業の売上高は

5,651百万円（前年同期比1.0%減）、営業利益は2,558百万円（前年同期比3.3%減）となりました。



大崎ニューシティ

副都心開発事業の先駆けとしてオープンした大崎ニューシティは、当社の所有するオフィス棟、ホテル棟をはじめとして、現在、利便性の高いビジネスゾーンとして高い評価をいただいております。近年、大崎・品川地区の再開発が活発に行われるとともに、「りんかい線」の全線開通、新幹線品川駅の開業などにより、都内の重要拠点として、さらにその価値が高まっています。



TOCビル

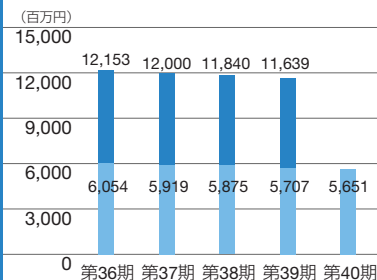
活気あるビジネスの場を提供し続けているTOCビルは、ファッション、インテリア、生活雑貨などの多様な「商品と情報」が集まる多機能施設として、商業活動をサポートしています。変動の激しい商業シーンで、入居するテナントの皆様とともに、お越しになる多くのお客様のお役に立てるマーケットづくりに取組み、さらに活力ある商業施設を目指しています。



浅草ROX

東京浅草の再開発をテーマに大型ファッションビルとしてオープンした浅草ROXは、地域とともに成長し続けています。ショッピングゾーンにはじまり、スポーツクラブ、フィットサルコート、温浴施設、アミューズメント施設など、伝統ある地域社会の中で、新たな息吹を次々と生み出すことで、様々な楽しさと健やかな生活を提案し、浅草地域内外の多くのお客様に親しまれています。また、平成17年8月につくばエクスプレス「浅草駅」が開業され、ビルと接続することにより、より利便性の高い複合商業施設となります。

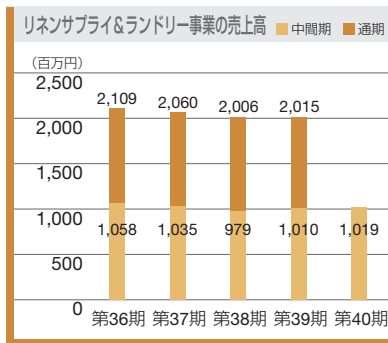
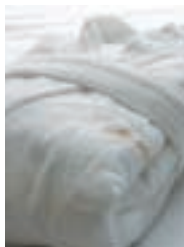
### 不動産事業の売上高





## リネンサプライ及びランドリー事業

売上面では、主たる顧客である大型ホテルへの納入増により増加しましたが、経費面において、原油高の影響により光熱費が大きく上昇したため、売上高は1,019百万円（前年同期比0.8%増）、営業利益は38百万円（前年同期比11.2%減）となりました。



## その他の事業

製菓事業は、若干の増収となりました。スポーツクラブ事業は、引き続き高収益を維持しました。温浴施設事業は、来館者の増加により、増収となりました。商品販売事業並びに飲食事業は、「ROX-2G」のフル稼働により、増収となりました。ビル管理関連サービ

ス事業は、内装請負工事の減少により減収となりました。環境保全及び省エネルギー事業は、大規模案件の受注により、増収となりました。

以上、その他の事業の合計での売上高は2,070百万円（前年同期比8.9%増）、営業利益は27百万円（前年同期は営業損失58百万円）となりました。

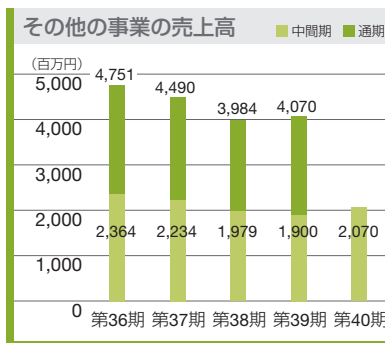


アロマバスオイル  
(ティファロ)



ホシ隈笹エキス

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"

# TOCトピックス

## 「TOC有明」、平成18年8月オープン

平成18年8月末の開業を目指して建設が進められている「TOC有明」は、鉄骨の組上げと外装工事をほぼ完了させ、グランドオープンに向け順調に工事が進捗しております。

### 臨海副都心・有明の新たなランドマークとして

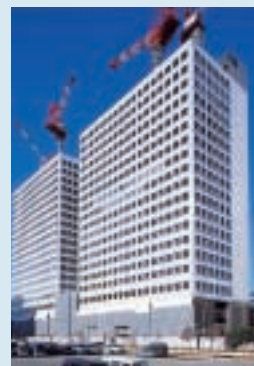
「TOC有明」は、延べ床面積約11万1,500㎡。20階建てツインタワーの業務棟を中心に、7階建ての駐車場棟、3階建ての倉庫棟の3つの構成からなり、「オフィス」「物流」「コンベンション」などの機能を併せ持った多機能施設です。

メインとなる業務棟は、低層階に店舗やコンベンションスペースなどのサービス施設、高層階にオフィスやショールームなどが配置され、セキュリティの確保と使い勝手の良さを両立した空間となっています。

駐車場棟は、最大659台の車を収容できる自走式駐車場で、1階部分のすべてに4tトラックが乗り入れられるほか、業務棟に接続される5階までの各階に搬入スペースが設けられ、商品

を直接搬入できます。

およそ4,320㎡の保管スペースを持つ倉庫棟には、14tトラックや40ftコンテナが荷物を直接積み卸しできるプラットホームのほか、荷役作業を効率化するリフターやレベラーなども備えられています。



### 交通網が充実し、 さらに便利になるアクセス

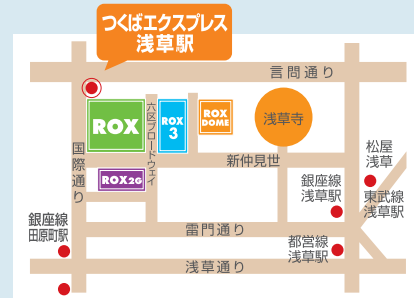
「TOC有明」は、りんかい線国際展示場駅から徒歩3分、ゆりかもめ国際展示場正門駅・有明駅からも徒歩4分と、2路線3駅の利用が可能です。平成17年度中には、ゆりかもめが東京メトロ有楽町線の豊洲駅まで延伸されるほか、道路網では晴海通りや環状2号線の延伸が決定しています。また、物流面でも、成田空港や羽田空港、東京港といった輸送拠点へのアクセスも良好な立地となっています。

## 「浅草ROX」とつくばエクスプレス新駅接続

つくばエクスプレス（秋葉原・つくば間）の開通に伴い、つくばエクスプレス「浅草駅」が、平成17年8月24日に開業し、1日1万人ほどの乗降客数が見込まれております。

つくばエクスプレスの開業により、浅草は再び注目を集めており、「浅草駅」より徒歩1分の場所にある「浅草ROX」は買い物客の増加により、館内各店舗の売上が向上しております。また、「浅草ROXまつり湯」の来館者も増加し、関連会社株式会社TOLの業績にも好影響を及ぼしております。

つくば  
エクスプレス  
浅草駅から  
徒歩1分です!!



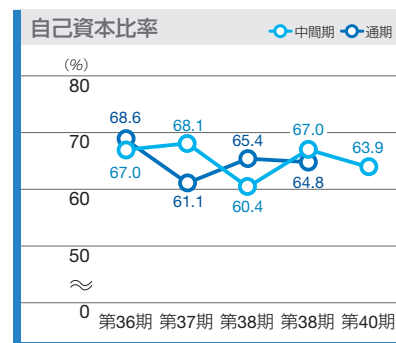
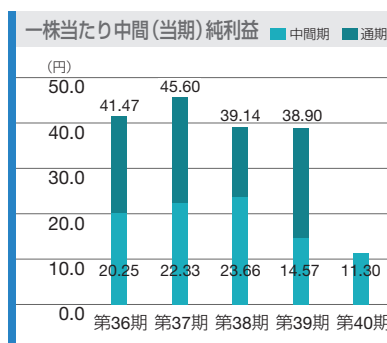
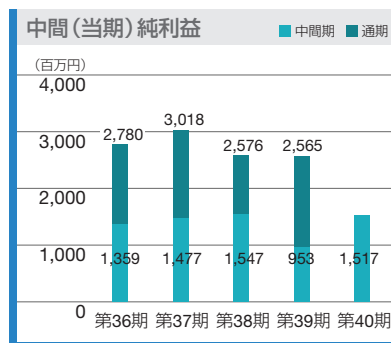
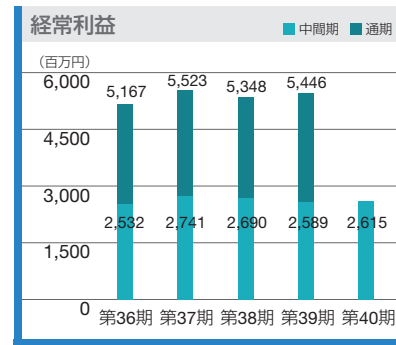
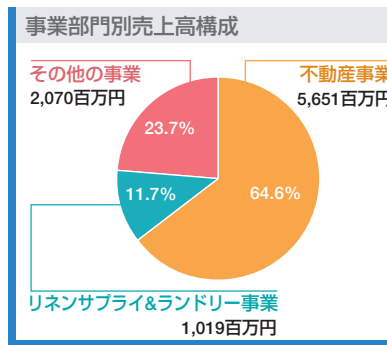
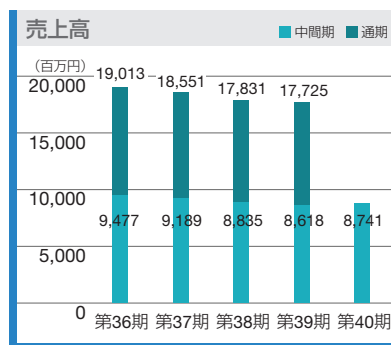
当社では、「浅草ROX」と「浅草駅」の接続を機に、さらなるビルの魅力向上に努めてまいります。

# 第40期中間連結決算ハイライト



## 当中間期のポイント

- 1 . . . . 売上高、経常利益、中間純利益とも、前年同期を上回る。
- 2 . . . . リネンサプライ&ランドリー事業は、売上高が堅調に推移。
- 3 . . . . 商品販売事業は、「ROX-2G」のフル稼働により、増収。
- 4 . . . . 温浴施設事業は、来館者の増加により、増収。



※平成17年7月11日付で、株式分割(1:2.05)を行っておりますので、第40期中間期の一株当たり中間純利益につきましては、期中平均株式数(134,259,558株)により、算出しております。

# 連結財務諸表

## 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前中間連結 会計期間末 平成16年9月30日現在	当中間連結 会計期間末 平成17年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成17年3月31日現在
<b>資産の部</b>			
<b>I 流動資産</b>	<b>14,273</b>	<b>10,016</b>	<b>12,083</b>
現金及び預金	9,228	8,416	10,354
受取手形及び営業未収入金	875	825	836
有価証券	70	—	30
たな卸資産	576	483	491
繰延税金資産	3,300	95	170
その他	239	198	203
貸倒引当金	△16	△3	△4
<b>II 固定資産</b>	<b>70,318</b>	<b>82,507</b>	<b>77,313</b>
<b>1.有形固定資産</b>	<b>53,553</b>	<b>62,640</b>	<b>57,314</b>
建物及び構築物	14,412	13,367	13,882
土地	38,269	41,086	38,281
建設仮勘定	475	7,823	4,753
その他	395	363	396
<b>2.無形固定資産</b>	<b>7,042</b>	<b>7,078</b>	<b>7,066</b>
借地権	6,966	6,966	6,966
その他	76	111	100
<b>3.投資その他の資産</b>	<b>9,722</b>	<b>12,788</b>	<b>12,933</b>
投資有価証券	3,929	4,529	3,855
繰延税金資産	530	3,358	3,713
その他	5,289	4,929	5,393
貸倒引当金	△27	△29	△29
<b>資産合計</b>	<b>84,591</b>	<b>92,524</b>	<b>89,397</b>

(単位：百万円)

	前中間連結 会計期間末 平成16年9月30日現在	当中間連結 会計期間末 平成17年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成17年3月31日現在
<b>負債の部</b>			
<b>I 流動負債</b>	<b>6,567</b>	<b>6,066</b>	<b>7,202</b>
買掛金等	686	660	860
短期借入金	2,095	1,888	1,916
一年以内に返済予定の長期借入金	992	1,281	1,141
未払法人税等	1,201	713	1,742
賞与引当金	95	94	88
その他	1,496	1,429	1,453
<b>II 固定負債</b>	<b>21,055</b>	<b>26,985</b>	<b>23,948</b>
長期借入金	11,701	17,946	14,756
預り保証金	8,794	8,474	8,604
退職給付引当金	174	185	175
役員退職慰労引当金	159	180	170
その他	225	199	240
<b>負債合計</b>	<b>27,623</b>	<b>33,052</b>	<b>31,150</b>
<b>少数株主持分</b>			
<b>少数株主持分</b>	<b>311</b>	<b>330</b>	<b>320</b>
<b>資本の部</b>			
<b>I 資本金</b>	<b>11,768</b>	<b>11,768</b>	<b>11,768</b>
<b>II 資本剰余金</b>	<b>9,332</b>	<b>9,329</b>	<b>9,331</b>
<b>III 利益剰余金</b>	<b>36,235</b>	<b>38,625</b>	<b>37,487</b>
<b>IV その他有価証券評価差額金</b>	<b>50</b>	<b>119</b>	<b>52</b>
<b>V 自己株式</b>	<b>△730</b>	<b>△701</b>	<b>△713</b>
<b>資本合計</b>	<b>56,657</b>	<b>59,141</b>	<b>57,926</b>
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>84,591</b>	<b>92,524</b>	<b>89,397</b>

## 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

	前中間連結 会計期間	当中間連結 会計期間	前連結 会計年度
	平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで	平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで	平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
<b>売上高</b>	<b>8,618</b>	<b>8,741</b>	<b>17,725</b>
売上原価	4,768	4,906	9,758
売上総利益	3,850	3,835	7,967
販売費及び一般管理費	1,198	1,204	2,375
<b>営業利益</b>	<b>2,651</b>	<b>2,630</b>	<b>5,591</b>
営業外収益	71	136	124
営業外費用	134	152	269
<b>経常利益</b>	<b>2,589</b>	<b>2,615</b>	<b>5,446</b>
特別利益	—	—	8
特別損失	855	11	922
<b>税金等調整前中間(当期)純利益</b>	<b>1,733</b>	<b>2,603</b>	<b>4,533</b>
法人税、住民税及び事業税	1,171	690	2,404
法人税等調整額	△397	385	△451
少数株主利益	6	10	14
<b>中間(当期)純利益</b>	<b>953</b>	<b>1,517</b>	<b>2,565</b>

## 中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

	前中間連結 会計期間	当中間連結 会計期間	前連結 会計年度
	平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで	平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで	平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
<b>資本剰余金の部</b>			
資本剰余金期首残高	9,334	9,331	9,334
資本剰余金減少高	1	1	3
資本剰余金中間期末(期末)残高	9,332	9,329	9,331
<b>利益剰余金の部</b>			
利益剰余金期首残高	35,903	37,487	35,903
利益剰余金増加高	953	1,517	2,565
利益剰余金減少高	621	379	981
利益剰余金中間期末(期末)残高	36,235	38,625	37,487

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結 会計期間	当中間連結 会計期間	前連結 会計年度
	平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで	平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで	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	2,442	1,118	5,176
投資活動によるキャッシュ・フロー	△574	△6,012	△4,865
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,416	2,955	267
<b>現金及び現金同等物の増減額</b>	<b>△549</b>	<b>△1,938</b>	<b>577</b>
現金及び現金同等物の期首残高	9,694	10,297	9,694
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加	26	—	26
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	9,171	8,359	10,297

# 単体財務諸表

## 中間貸借対照表

(単位：百万円)

	前中間期末 平成16年9月30日現在	当中間期末 平成17年9月30日現在	前期末 平成17年3月31日現在
<b>資産の部</b>			
流動資産	11,718	7,428	9,428
固定資産	71,142	83,445	78,153
有形固定資産	52,619	61,753	56,378
無形固定資産	7,016	7,145	7,082
投資その他の資産	11,506	14,546	14,693
<b>資産合計</b>	<b>82,860</b>	<b>90,874</b>	<b>87,582</b>
<b>負債の部</b>			
流動負債	5,586	5,232	6,190
固定負債	20,843	26,897	23,832
<b>負債合計</b>	<b>26,430</b>	<b>32,130</b>	<b>30,022</b>
<b>資本の部</b>			
資本金	11,768	11,768	11,768
資本剰余金	9,332	9,330	9,331
利益剰余金	36,007	38,228	37,120
その他有価証券評価差額金	50	119	52
自己株式	△729	△701	△713
<b>資本合計</b>	<b>56,430</b>	<b>58,744</b>	<b>57,559</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>82,860</b>	<b>90,874</b>	<b>87,582</b>

## 中間損益計算書

(単位：百万円)

	前中間期 平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで	当中間期 平成17年4月1日から 平成17年9月30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
<b>売上高</b>	<b>6,544</b>	<b>6,559</b>	<b>13,443</b>
売上原価	3,186	3,211	6,533
売上総利益	3,358	3,347	6,909
販売費及び一般管理費	713	774	1,401
<b>営業利益</b>	<b>2,645</b>	<b>2,572</b>	<b>5,508</b>
営業外収益	74	134	112
営業外費用	126	145	254
<b>経常利益</b>	<b>2,593</b>	<b>2,561</b>	<b>5,366</b>
特別利益	—	—	8
特別損失	865	40	1,064
<b>税引前中間(当期)純利益</b>	<b>1,727</b>	<b>2,521</b>	<b>4,311</b>
法人税、住民税及び事業税	1,129	656	2,300
法人税等調整額	△410	378	△470
<b>中間(当期)純利益</b>	<b>1,008</b>	<b>1,486</b>	<b>2,481</b>
前期繰越利益	7,139	8,881	7,139
中間配当額	—	—	359
<b>中間(当期)未処分利益</b>	<b>8,148</b>	<b>10,368</b>	<b>9,261</b>

# 会社概要／株式関連情報

(平成17年9月30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183名)  
 持分法 大崎再開発ビル株式会社  
 適用会社 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

## 連結子会社

- 株式会社テーオーリネンサプライ  
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  
事業内容 ビル管理関連サービス事業
- 星製薬株式会社  
事業内容 製薬事業
- 株式会社東京卸売りセンター流通グループ  
事業内容 商品販売、飲食事業
- 株式会社アニマ・ジャパン  
事業内容 環境保全及び省エネルギー事業
- 株式会社TOL  
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  
事業内容 情報処理関連事業

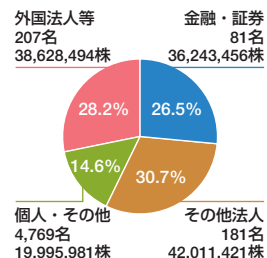
## 役員

代表取締役会長	大谷和彦	取締役	河村修
代表取締役社長	大谷卓男	取締役	岩井和夫
常務取締役	池田高	常勤監査役	長谷修嗣
取締役	羽廣元和	監査役	寺澤正孝
取締役	松崎良典	監査役	長沢勝利
取締役	大橋正夫		

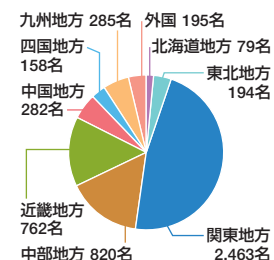
## 株式の状況

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 5,238名(前期末比329名増)  
 株主1人当たり平均持株数 26,132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	持株比率
株式会社ニューオータニ	17,231千株	12.58%
有限会社大谷興産	13,165	9.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,177	7.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,504	4.75
有限会社オオタニファンド	6,426	4.69
ザチエースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	4,832	3.53
大谷正子	3,751	2.74
日本生命保険相互会社	3,640	2.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	3,633	2.65
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,862	2.09

## 株主メモ

決算期	毎年3月末日
定時株主総会	毎年6月開催
基準日	毎年3月末日（その他必要があるときは、あらかじめ公告する一定の日）
中間配当確定日	毎年9月30日
1単元の株式数	1,000株
公告掲載新聞	日本経済新聞 貸借対照表及び損益計算書掲載のホームページ アドレス <a href="http://www.toc.co.jp/toc/ir/index.html">http://www.toc.co.jp/toc/ir/index.html</a>
名義書換代理人	東京都千代田区丸の内1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1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
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
郵便物送付先	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号
電話 照 会 先	三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 お問合せ 0120-232-711（通話料無料） 各種手続用紙のご請求 0120-244-479（通話料無料）

### 配当金支払方法の変更についてのお知らせ

当社の株式配当金につきましては、これまで「銀行振込」等のご指定のない株主様につきましては、「配当金領収証」によりお支払い申し上げておりましたが、株主の皆様の一層のご便宜を図らせていただくため、当期中間配当金から「郵便振替支払通知書」により郵便局においてお受け取りいただくことに変更いたしましたので、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。

## 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/>