

第43期 中間報告書

平成20年4月1日～平成20年9月30日

CONTENTS

- 01 株主の皆様へ
当第2四半期(中間期)の状況
- 03 事業部門別の状況
- 05 連結財務諸表
四半期連結貸借対照表
- 06 四半期連結損益計算書
四半期連結キャッシュ・フロー計算書
- 07 会社概要
- 08 株式関連情報
- 09 株主優待のご案内
- 10 株主メモ

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20年9月30日をもって第43期上半期(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)を終了いたしましたので、ここに当期の中間報告書をお届けいたします。

平成20年12月

代表取締役社長 **大谷 卓男**



当第2四半期(中間期)の

■一般的な概況

当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日~平成20年9月30日)における当社グループの主力事業である不動産賃貸業界におきましては、景気の減速、企業業績の悪化懸念で、空室率の若干の上昇等、市況に変化の兆しが現れてきましたが、当社におきましては前期に引き続き、概ね順調に推移しました。しかし、商業施設の運営におきましては、消費者心理の悪化、さらに、施設間の競争の激化もあり厳しい事業環境下が続いております。

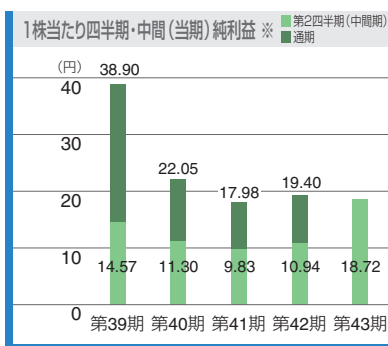
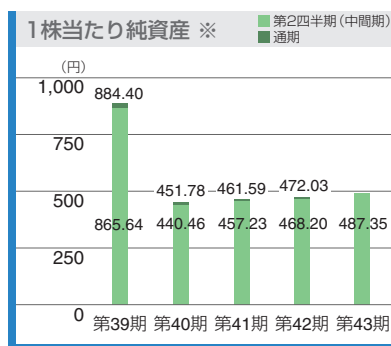
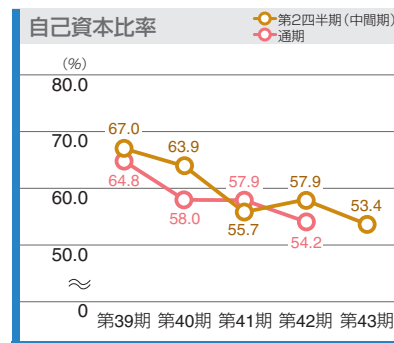
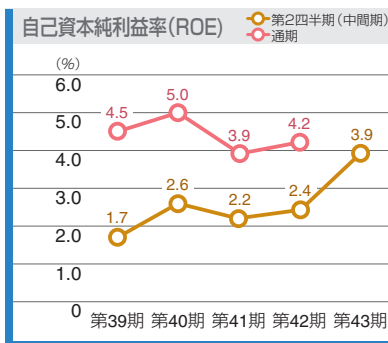
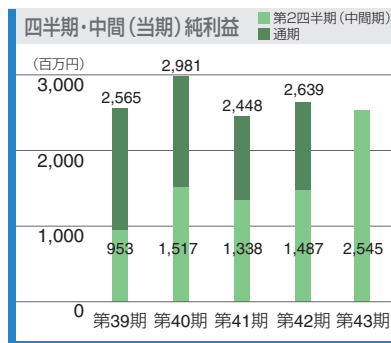
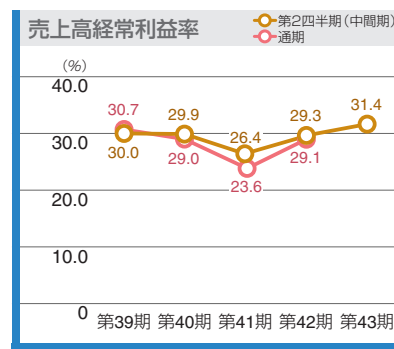
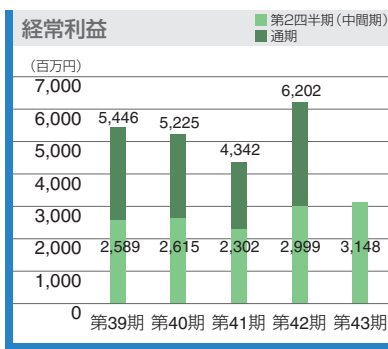
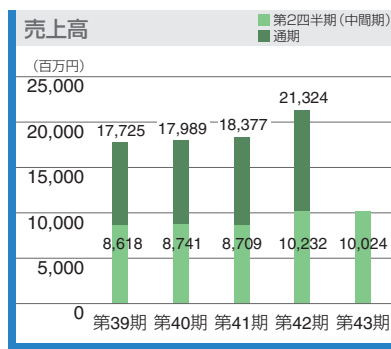
このような状況下、当第2四半期連結累計期間における売上高は10,024百万円(前年同期比2.0%減)となり、経常利益は3,148百万円(同5.0%増)、四半期純利益は2,545百万円(同71.1%増)となりました。四半期純利益が大幅に増加した要因は、当第2四半期にTOC大崎ビルの敷地の一部において、東京都からの区分地上権設定による補償金1,225百万円を特別利益として計上したことによるものであります。

■通期の見通し

連 結

売上高	20,900百万円(前期比 2.0%減)
営業利益	6,500百万円(前期比 3.8%減)
経常利益	6,000百万円(前期比 3.3%減)
当期純利益	4,000百万円(前期比51.6%増)

状況



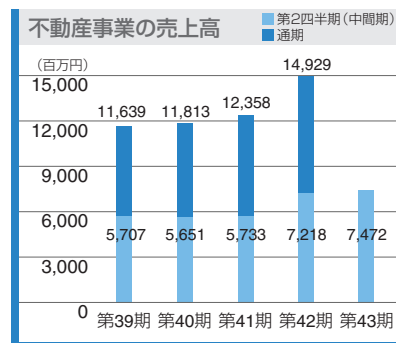
※平成17年7月11日付(第40期)で、株式1株につき2.05株の株式分割を行っております。

※当期から金融商品取引法に基づき四半期開示制度が導入されております。これに伴い、前期までと会計基準が異なっておりますが、数値比較のためご参考として前期以前の財務情報を掲載しております。

事業部門別の状況

不動産事業

不動産事業におきましては、各ビルの特性、付加価値性を活かした営業活動を行い、賃料水準の見直しを図ってまいりました。その結果、売上高は7,472百万円（前年同期比 3.5%増）となり、営業利益は3,335百万円（同 5.4%増）となりました。なお、当第2四半期会計期間末における入居率は96.5%（前期末比0.4%減）となりました。



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おります。



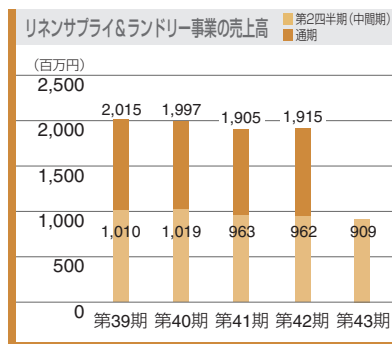
TOC有明

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&ランドリー事業

リネンサプライ及びランドリー事業では、需要の低迷及び燃料費の高騰により、売上高は909百万円（前年同期比5.5%減）、営業損失4百万円（前年同期は営業利益19百万円）となりました。



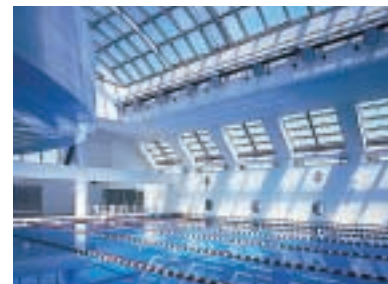
その他の事業

その他の事業では、前年同期に収益に寄与したビル管理関連サービス事業における「TOC有明」関連等の売上をカバーすることができず、さらに、製菓事業、商品販売事業においても予想以上に市場環境が厳しく減収となりました。また、新規事業

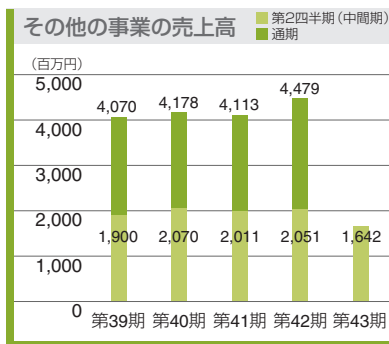


TOLの運営する“浅草ROXまつり湯”（露天風呂）

である電子商取引事業の開業関連費用の計上もあり、当事業での売上高は1,642百万円（前年同期比19.9%減）、営業損失は80百万円（前年同期は営業利益60百万円）となりました。



フィットネスクラブ
“ROX FITNESS CLUB begin”



連結財務諸表

四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 平成20年9月30日現在	前中間連結 会計期間末 平成19年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成20年3月31日現在
資産の部			
I 流動資産	10,452	8,479	11,211
現金及び預金	8,811	6,598	6,577
受取手形及び営業未収入金	738	1,052	1,088
たな卸資産	383	418	385
繰延税金資産	271	170	201
その他	264	262	2,974
貸倒引当金	△17	△23	△16
II 固定資産	113,542	101,414	107,131
1.有形固定資産	85,699	79,392	80,383
建物及び構築物	35,752	36,994	36,500
土地	41,115	41,090	41,115
建設仮勘定	8,433	856	2,355
その他	397	451	411
2.無形固定資産	7,344	7,199	7,261
借地権	6,966	6,966	6,966
その他	378	232	294
3.投資その他の資産	20,498	14,822	19,487
投資有価証券	14,182	6,559	13,242
繰延税金資産	3,664	3,581	3,694
その他	2,650	4,709	2,550
貸倒引当金	—	△27	—
資産合計	123,994	109,893	118,343

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 平成20年9月30日現在	前中間連結 会計期間末 平成19年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成20年3月31日現在
負債の部			
I 流動負債	26,132	16,179	24,720
買掛金	118	962	242
未払金	647	150	1,060
短期借入金	19,384	10,349	18,005
一年以内に返済予定の長期借入金	1,928	1,428	1,928
未払法人税等	1,885	1,015	1,153
賞与引当金	94	92	87
その他	2,074	2,179	2,243
II 固定負債	31,145	29,564	28,957
長期借入金	20,375	18,803	18,089
長期預り保証金	10,321	10,312	10,353
退職給付引当金	164	146	165
役員退職慰労引当金	204	209	219
繰延税金負債	—	—	14
その他	78	92	115
負債合計	57,277	45,743	53,678
純資産の部			
I 株主資本	66,608	63,879	64,545
資本金	11,768	11,768	11,768
資本剰余金	10,083	10,083	10,083
利益剰余金	45,155	42,411	43,086
自己株式	△399	△383	△393
II 評価・換算差額等	△341	△205	△354
その他有価証券評価差額金	△341	△205	△354
III 少数株主持分	449	476	474
純資産合計	66,716	64,150	64,664
負債及び純資産合計	123,994	109,893	118,343

四半期連結損益計算書

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結累計期間	前中間連結 会計期間	前連結 会計年度
	平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年4月1日から 平成19年9月30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	10,024	10,232	21,324
売上原価	5,480	5,856	12,203
売上総利益	4,543	4,376	9,121
販売費及び一般管理費	1,287	1,125	2,362
営業利益	3,256	3,251	6,758
営業外収益	233	138	165
営業外費用	341	390	721
経常利益	3,148	2,999	6,202
特別利益	1,225	11	11
特別損失	49	548	1,656
税金等調整前四半期・中間(当期)純利益	4,324	2,462	4,557
法人税、住民税及び事業税	1,868	991	1,966
法人税等調整額	△63	△21	△49
少数株主利益	—	4	2
少数株主損失	25	—	—
四半期・中間(当期)純利益	2,545	1,487	2,639

四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結累計期間	前中間連結 会計期間	前連結 会計年度
	平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年4月1日から 平成19年9月30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	6,610	4,245	6,553
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,361	△3,184	△12,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,185	226	7,185
現金及び現金同等物の増減額	2,434	1,287	1,066
現金及び現金同等物の期首残高	6,320	5,254	5,254
現金及び現金同等物の四半期末・中間期末(期末)残高	8,754	6,541	6,320

※当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。これに伴い、前年までと会計基準が異なっておりますが、数値比較のためご参考として前年の財務情報を掲載しております。



会社概要

(平成20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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	81名 (連結会社を含めた従業員数は196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

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	川島一矩

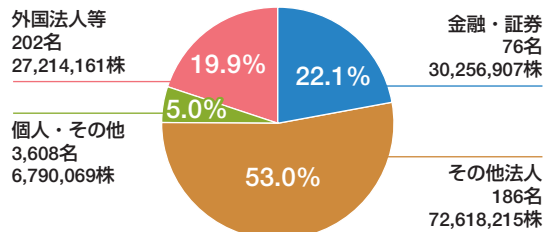
連結子会社

- **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
 - **株式会社アニメ・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
- ※ 平成19年8月17日、株式会社TOC-indexを設立し、連結子会社といたしました。

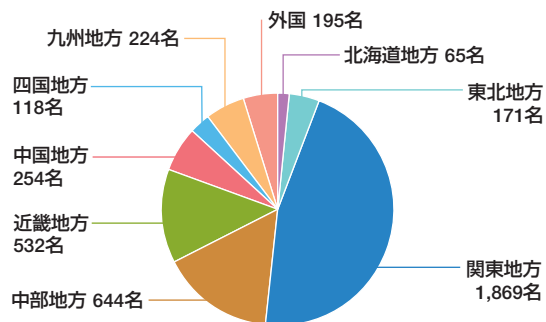
株式の状況

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	4,072名
株主1人当たり平均持株数	33,615株

所有者別株式状況



地域別株主数



大株主

株主名	持株数 千株
株式会社ニューオータニ	21,251
有限会社大谷興産	13,165
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,260
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	4,958
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルピーエルシー	4,762



株主優待のご案内

3月31日現在の株主名簿および実質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・分画化したものです。携帯用におすすめいたします。

〈内容量〉1.7g×30包



■ 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



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
株主確定基準日	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(通話料無料)
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。

平成21年1月5日施行の株券電子化実施に伴うお知らせ

1.特別口座について

(1)特別口座への口座残高の記帳

株券保管振替制度をご利用でない株主様につきましては、ご所有の株式は三菱UFJ信託銀行に開設される特別口座に記録されます（平成21年1月26日に記録される予定です）。なお、特別口座に記録された株式数等のご案内は、平成21年2月中旬頃に、三菱UFJ信託銀行から、お届けのご住所宛にお送りする予定です。

(2)特別口座に記録された株式に関する手続き

特別口座に記録された株式に関する手続き（株主様の口座への振替請求・単元未満株式買取（買増）請求・お届出住所の変更・配当金の振込指定等）につきましては、株券電子化実施後、口座管理機関（三菱UFJ信託銀行）にお問合せください。なお、特別口座に記録された株主様のお手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行の全国本支店でお取次ぎいたします。

(3)特別口座の口座管理機関

特別口座の口座管理機関は、当社株主名簿管理人である三菱UFJ信託銀行となります。

(4)特別口座の口座管理機関でのお手続きの受付の開始時期

特別口座に記録された株式についての、株主の口座への振替請求、単元未満株式買取（買増）請求等の各種ご請求やお届出につきましては、平成21年1月26日（月）以降にお手続きが可能となりますので、ご注意ください。

2.株券電子化前後における単元未満株式買取・買増のご請求について

株券電子化の前後においては、単元未満株式買取請求ならびに買増請求につきまして、以下のとおりとなりますので、ご注意ください。

(1)保管振替制度をご利用でない単元未満株式に関するご請求

①単元未満株式買取請求

平成21年1月5日（月）から平成21年1月25日（日）までは、受付をいたしません。

また、平成20年12月25日（木）から12月30日（火）までのご請求受付分につきましては、買取価格はご請求受付日の終値を適用いたしますが、買取代金のお支払いを平成21年1月30日（金）とさせていただきます。

②単元未満株式買増請求

平成20年12月12日（金）から平成21年1月25日（日）までは、受付をいたしません。

(2)保管振替制度をご利用の単元未満株式に関するご請求

株券電子化実施の前後において、一定期間お取引の証券会社で取次ぎを行わないと承っております。

具体的な日程につきましては、証券会社により異なることが考えられますので、お取引の証券会社にお問合わせください。

株式会社 **テ-オ-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/>