

# 第44期 中間報告書

平成21年4月1日～平成21年9月30日

## CONTENTS

- 1 株主の皆様へ  
当第2四半期（中間期）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  
四半期連結貸借対照表  
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
- 7 トピックス
- 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

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9月30日をもって第44期上半期(平成21年4月1日から平成21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21年12月

代表取締役社長 **大谷卓男**

## ■ 当第2四半期(中間期)の状況

### 全体的な概況

当第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日～平成21年9月30日)における当社グループの主力事業であります不動産賃貸事業におきましては、景気の急速な悪化も下げ止まり底打ち感はあるものの、オフィスビル市況では、雇用情勢の悪化や企業のコスト節約志向から引続き需要の低迷が続き、賃料相場も軟調に推移しております。一方、商業ビルにおきましては、一部、政府の個人消費における景気対策効果があるものの、雇用・所得環境の悪化を背景に厳しい事業環境が続いております。

このような状況下、第2四半期における連結ベースでの売上高は9,944百万円(前年同四半期比0.8%減)となり、営業利益は3,224百万円(前年同四半期比1.0%減)、経常利益は2,759百万円(前年同四半期比12.4%減)、四半期純利益は1,541百万円(前年同四半期比39.4%減)となりました。

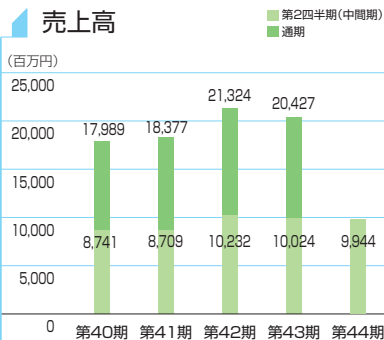
### 通期の見通し

#### 連結

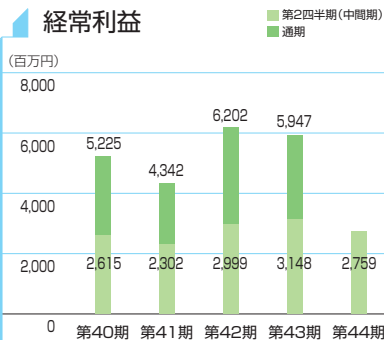
売上高	20,800百万円	(前期比 1.8%増)
営業利益	6,300百万円	(前期比 4.8%減)
経常利益	5,000百万円	(前期比 15.9%減)
当期純利益	250百万円	(前期比 92.1%減)

## FINANCIAL HIGHLIGHTS

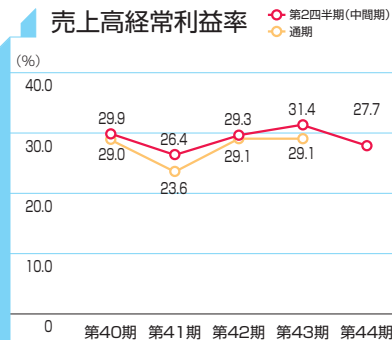
### 売上高



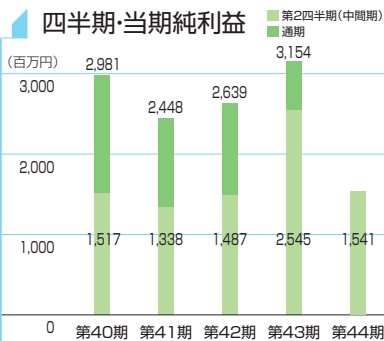
### 経常利益



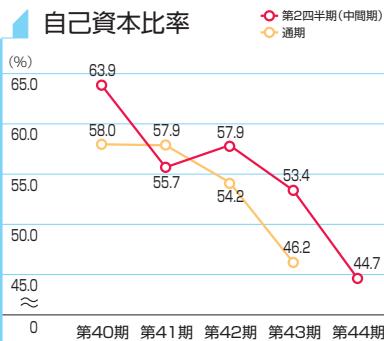
### 売上高経常利益率



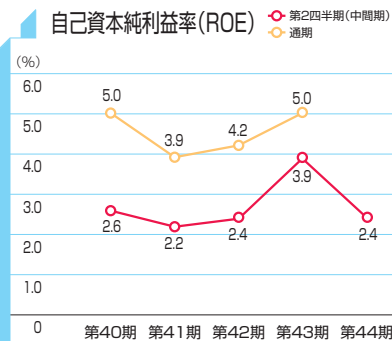
### 四半期・当期純利益



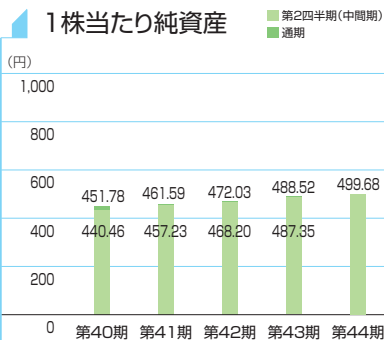
### 自己資本比率



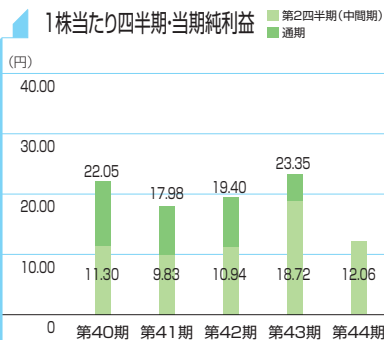
### 自己資本純利益率(ROE)



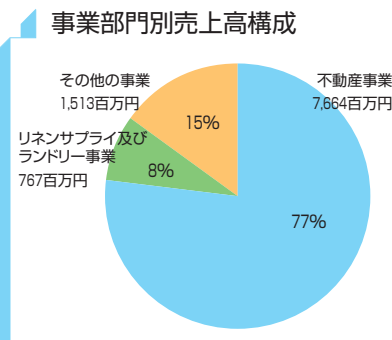
### 1株当たり純資産



### 1株当たり四半期・当期純利益



### 事業部門別売上高構成



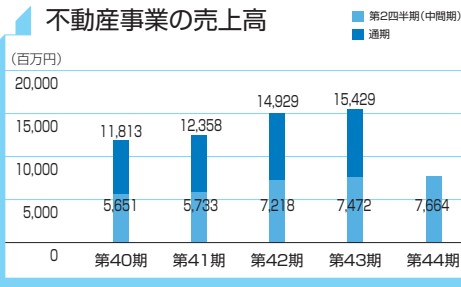
## ■ 事業部門別の状況

### SEGMENT INFORMATION

#### 不動産事業

不動産事業におきましては、各ビルの特長、付加価値性を活かした営業活動を行い、賃料水準の維持、入居率の改善を図ってまいりました。また、前連結会計年度に取得した「TOCレナウンビル」も収益に寄与し、売上高は7,664百万円(前年同四半期比2.6%増)となり、営業利益は3,387百万円(前年同四半期比1.5%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

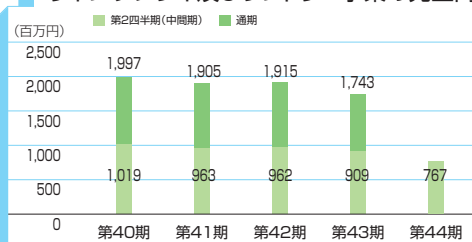
臨海副都心有明の新たなランドマーク・TOC有明は、様々なビジネスシーンにフレキシブルに対応するため、業務棟・駐車場棟・倉庫棟が効率的に配置された多機能業務施設となっております。



## 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では、一部取引先の見直しによる売上の減少等により売上高は767百万円(前年同四半期比15.6%減)となりましたが、営業利益はコストの見直し等により33百万円(前年同四半期は4百万円の営業損失)となりました。

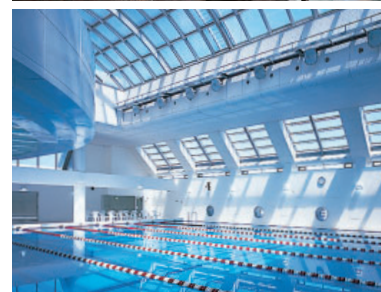
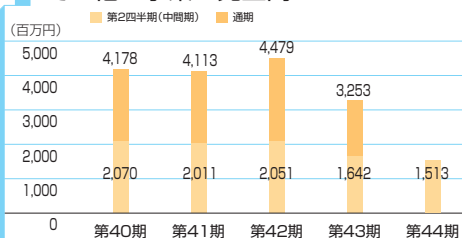
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



## その他の事業

その他の事業では、温浴施設事業、商品販売事業等は市場環境が厳しく消費者マインドの低下等により減収となり、また、前期に事業を開始した電子商取引事業では新規営業活動によるコストが先行し、当事業での売上高は1,513百万円(前年同四半期比7.9%減)、利益面では営業損失196百万円(前年同四半期は80百万円の営業損失)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

### 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21年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成20年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成21年3月31日現在
<b>資産の部</b>			
<b>I 流動資産</b>	<b>10,851</b>	<b>10,452</b>	<b>8,712</b>
現金及び預金	9,504	8,811	5,408
受取手形及び営業未収入金	631	738	728
たな卸資産	—	383	—
商品及び製品	91	—	90
仕掛品	22	—	29
原材料及び貯蔵品	208	—	199
繰延税金資産	131	271	1,047
未収還付法人税等	—	—	954
その他の	280	264	276
貸倒引当金	△19	△17	△21
<b>II 固定資産</b>	<b>131,856</b>	<b>113,542</b>	<b>126,421</b>
<b>1.有形固定資産</b>	<b>106,679</b>	<b>85,699</b>	<b>102,133</b>
建物及び構築物	36,793	35,752	37,757
土地	44,344	41,115	44,344
建設仮勘定	25,201	8,433	19,652
その他の	340	397	379
<b>2.無形固定資産</b>	<b>7,316</b>	<b>7,344</b>	<b>7,338</b>
借地権	6,966	6,966	6,966
その他の	349	378	372
<b>3.投資その他の資産</b>	<b>17,860</b>	<b>20,498</b>	<b>16,948</b>
投資有価証券	15,499	14,182	14,271
繰延税金資産	571	3,664	822
その他の	1,789	2,650	1,855
<b>資産合計</b>	<b>142,707</b>	<b>123,994</b>	<b>135,134</b>

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 平成21年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成20年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成21年3月31日現在
<b>負債の部</b>			
<b>I 流動負債</b>	<b>35,790</b>	<b>26,132</b>	<b>39,019</b>
買掛金	113	118	119
未払金	524	647	698
短期借入金	20,738	19,384	24,993
1年内償還予定の社債	300	—	300
1年内返済予定の長期借入金	11,393	1,928	10,699
未払法人税等	363	1,885	21
賞与引当金	99	94	91
その他の	2,258	2,074	2,095
<b>II 固定負債</b>	<b>42,663</b>	<b>31,145</b>	<b>33,141</b>
社債	2,550	—	2,700
長期借入金	28,748	20,375	19,090
長期預り保証金	10,602	10,321	10,647
退職給付引当金	192	164	167
役員退職慰労引当金	224	204	214
繰延税金負債	164	—	164
その他の	180	78	157
<b>負債合計</b>	<b>78,454</b>	<b>57,277</b>	<b>72,160</b>
<b>純資産の部</b>			
<b>I 株主資本</b>	<b>64,384</b>	<b>66,608</b>	<b>63,449</b>
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	46,251	45,155	45,221
自己株式	△3,718	△399	△3,623
<b>II 評価・換算差額等</b>	<b>△614</b>	<b>△341</b>	<b>△995</b>
その他有価証券評価差額金	△566	△341	△959
繰延ヘッジ損益	△48	—	△35
<b>III 少数株主持分</b>	<b>484</b>	<b>449</b>	<b>518</b>
<b>純資産合計</b>	<b>64,253</b>	<b>66,716</b>	<b>62,973</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>142,707</b>	<b>123,994</b>	<b>135,134</b>

## 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 平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで	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
売上高	9,944	10,024	20,427
売上原価	5,473	5,480	11,208
売上総利益	4,470	4,543	9,218
販売費及び一般管理費	1,245	1,287	2,604
営業利益	3,224	3,256	6,614
営業外収益	141	233	292
営業外費用	607	341	959
経常利益	2,759	3,148	5,947
特別利益	—	1,225	1,235
特別損失	0	49	1,408
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,758	4,324	5,773
法人税、住民税及び事業税	345	1,868	52
法人税等調整額	905	△63	2,616
少数株主損失(△)	△34	△25	△50
四半期(当期)純利益	1,541	2,545	3,154

## 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 平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで	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
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,982	6,610	11,533
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,278	△7,361	△28,348
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,343	3,185	15,545
現金及び現金同等物の増減額	4,046	2,434	△1,269
現金及び現金同等物の期首残高	5,051	6,320	6,320
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	9,097	8,754	5,051

※前連結会計年度より「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。

## トピックス

### TOPICS

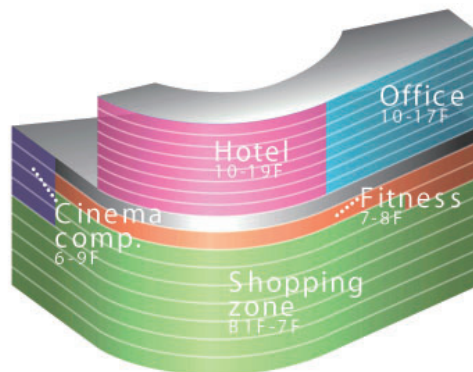
## 来春オープンする「TOCみなとみらい」をはじめ、 当社グループが展開する商業施設全体の 収益性向上を目指し、新会社を設立いたしました。

これまで当社は、五反田のTOCビルをはじめ、TOC有明、大崎ニューシティ、浅草ROXなどの商業施設、オフィスビルの運営等を行い、発展を遂げてきました。これらに加え、2010年春には、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活かして建設された地上19階建て、500台以上を収容する駐車場を含めた延床面積約106,000㎡を擁する大型複合施設「TOCみなとみらい」がオープンいたします。「TOCみなとみらい」は、ショッピングエリアを中心として、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、ショッピングからビジネス、ライフカルチャーにいたるまで多彩な都市機能を提供する、街の玄関口にふさわしい新たなトレンドスポットとなります。

当社グループでは、これを機に、商業施設運営に特化した株式会社TOCディレクションと商業施設営業に特化した株式会社TOLコマーシャル・ディレクションの2社を設立いたしました。株式会社TOCディレクションにおいては当社グループの商業施設運営等、株式会社TOLコマーシャル・ディレクションにおいては温浴施設・スポーツクラブ事業、物販・飲食事業等の商業施設営業に係る事業を集約し、当社グループの商業施設全体の収益性向上を図ってまいります。



「TOCみなとみらい」全景



「TOCみなとみらい」フロア構成

## CORPORATE DATA

### 会社の概要 (平成21年9月30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	89名 (関連会社を含めた従業員数は206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9月30日現在)

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9月30日現在)

- **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

## ■ 株式関連情報

### STOCK INFORMATION

(平成21年9月30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

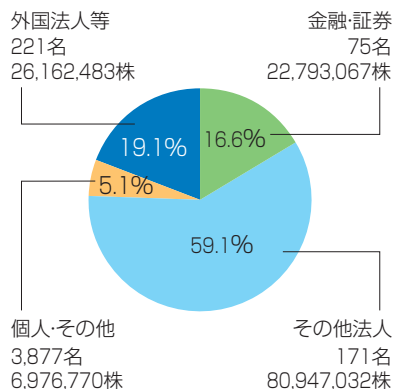
株主数

4,344 名

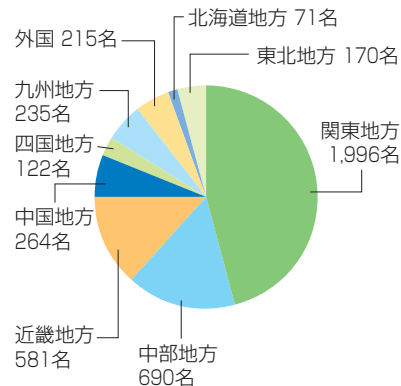
株主1人当たり平均持株数

31,510 株

#### 所有者別株式分布状況



#### 地域別株主数分布状況



#### 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	9,258
有限会社オオタニファンド	6,426
有限会社大谷興産T O	5,734
新菱冷熱工業株式会社	4,966
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	4,230

## 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へ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  
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、ペ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



## ■ 株主メモ

### 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.mufig.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/>