

第35期

中間事業報告書

平成12年4月1日～平成12年9月30日

株式会社 **テーオーシー**

toc



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あげます。

さて、当社は平成12年9月30日をもちまして第35期上半期(平成12年4月1日から平成12年9月30日まで)を終了いたしましたので、ここに中間事業報告書をお届けいたします。

平成12年12月

代表取締役社長 **大谷卓男**

CONTENTS

株 主 の 皆 様 へ.....	1
営 業 の 概 況.....	2
部 門 別 営 業 の 概 況.....	3
営 業 成 績 の 推 移.....	5
株 式 事 項.....	6
中 間 貸 借 対 照 表.....	7
中 間 損 益 計 算 書.....	8
営 業 の 概 況 (連 結).....	9
中 間 連 結 貸 借 対 照 表.....	10
中 間 連 結 損 益 計 算 書.....	11
会 社 の 概 況 / 役 員.....	12

営業の概況

当上半期のわが国経済は、民間設備投資の回復等により緩やかな回復傾向が続いているものの、大企業と中小企業、製造業と非製造業における回復基調の乖離状況、個人消費の低迷感等、まだまだ本格的、自律的回復に向かうかは不透明で判断を許さない状況であります。

当ビル業界におきましては、都心の大型新築物件は賃貸料・空室率の改善が進んでおり、その影響で既存物件にも需要が広がっておりますが、他方、地域により、また、「古い・小さい」物件は引き続き厳しい状況と二極化現象は続いております。

このような事業環境下におきまして、当社は引き続き所有ビルの付加価値を高めるため、リニューアル工事、美化対策等を恒常的に実施し、また、サービス面での強化とコスト削減の両立を意図した投資等により、ビル運営・管理の合理化、効率化を図ってまいりました。

この結果、当上半期の売上高は、7,033百万円（前年同期比0.4%増）、経常利益2,697百万円（前年同期比10.6%増）、中間利益におきましては、特別損失として施設取り崩し費用、除却損等181百万円を計上いたしましたが、1,459百万円（前年同期比1.7%増）となりました。

部門別売上高では、不動産事業部門の「建物の賃貸等」は、ビルの特性に応じたテナント募集活動を行った結果、入居率は前中間期末に比べ、2.5%改善し、95.3%となり、5,369百万円（前年同期比1.9%増）となりました。「展示場・会議室の賃貸」及び「駐車場の賃貸」では、引き続き新規顧客の開拓を図ったものの、前年同期を上回ることができず、それぞれ502百万円（前年同期比3.3%減）、397百万円（前年同期比7.0%減）となりました。製菓事業部門では、主力商品「隈笹エキス」の販売強化により、116百万円（前年同期比11.9%増）、商品販売事業部門では、引き続き消費の低迷から647百万円（前年同期比5.6%減）となりました。

以上の結果、当期の中間配当金につきましては、前年同期と同じく、1株につき5円50銭とさせていただきます。

当ビル業界におきましては、今後、大型・良質ビルの竣工により、供給の増加を受け、借り手側の一層厳しい選別が予想され、オフィスビル市場の二極化現象は続くものと思われまます。

このような事業環境下におきまして、引き続き、現在進行中であります3地域（「みなとみらい21-28街区」、「東京駅八重洲北口」、「有明南地区L M 2・3区画」）での開発計画の具体化に注力しつつ、さらにマーケットの動向を見据えての新規物件の選定を行い、併せて保有する物件の収益向上を図るための投資計画を策定してまいります。同時に、環境保全の目的から省エネ・省資源を図るため及び事業の付加価値の向上とコストの削減の両立並びに事業運営面での合理化・効率化を図るための設備投資も積極的に進めてまいります。

また、当社におきましては、従来より連結ベースでの事業経営を基本としており、各グループ事業の強化、発展を図ると同時に、新たな時代の要請、ニーズに対応した新規事業を展開していく予定であります。

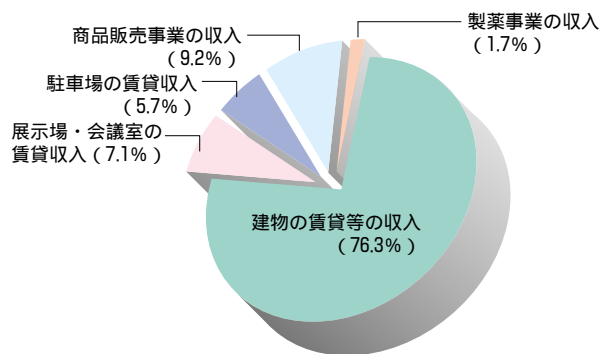
以上の事業を「社会に役立つ企業」になるという企業理念に則り、遂行することにより、社会に貢献すると同時に、会社の知名度を高めるよう努めてまいります。

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お願い申し上げます。

部門別営業の概況

当中間期売上高の部門別割合

建物の賃貸等の収入	5,369百万円
展示場・会議室の賃貸収入	502百万円
駐車場の賃貸収入	397百万円
商品販売事業の収入	647百万円
製菓事業の収入	116百万円



不動産事業部門

テーオーシーは、企画・開発から運営に至る一貫経営により、新しい時代の要請に応える都市づくりに取り組んでおります。ビル事業を通じた社会への貢献を目指し、躍動感にあふれ、快い空間を皆様に提供できるよう、業容の拡大に努めております。

TOCビル（写真奥）

東京都品川区西五反田 7-22-17

昭和45年 2月竣工 174,013.32m²(延床面積)

第2TOCビル

東京都品川区西五反田 7-21-11

昭和51年 9月竣工 12,741.02m²(延床面積)

第3TOCビル

東京都品川区西五反田 7-23-1

昭和46年 1月竣工（昭和57年6月改修）

7,979.56m²(延床面積)

TOCフロントビル（写真手前）

東京都品川区西五反田 7-22-17

昭和58年 1月竣工 4,428.79m²(延床面積)

第5TOCビル

東京都品川区西五反田 7-21-1

昭和62年 8月竣工 4,456.90m²(延床面積)



TOCビル

昭和45年開館以来、卸売業をテナントの核に、利便性の高い複合施設として、流通商業経済の発展に寄与させていただいております。今後もビジネスチャンスを提供できる総合施設として、かつ来館者の方々にも幅広く親しまれるビルとして、運営を行ってまいります。

おかげさまで、本年3月には開館30周年を迎えさせていただきました。

TOC展示場・会議室
 グランドホール
 TOCビル13F 5,236.72m²
 特別ホール(写真)
 TOCビル13F 1,149.89m²
 小展示場
 TOCビルB 1F 422.11m²
 会議室(全8室)
 TOCビルB 1F,13F 519.17m²



オフィス棟(写真左手前)
 東京都品川区大崎 1-6-1
 昭和62年1月竣工
 27,592.87m²(延床面積)



ホテル棟(写真左奥)
 東京都品川区大崎 1-6-2
 昭和62年1月竣工
 21,262.56m²(延床面積)

大崎ニューシティ

昭和62年、再開発事業として竣工した大崎ニューシティは、現在、活力ある街として評価をいただいております。当社所有のオフィス棟及びホテル棟においても、利便性の高いビジネスゾーンとしてご利用いただいております。

浅草ROX

東京浅草の再開発をテーマに昭和61年に総合ファッションビルとしてオープンした浅草ROXは、ROX-2、ROX-3、ROXドームと、地域とともに成長を続け、数多くの若者・ファミリー層を中心に親しまれております。

ROX(写真)

東京都台東区浅草 1-25-15
 昭和61年8月竣工 36,498.84m²(延床面積)
 ROX-2
 東京都台東区浅草 1-24-1
 平成2年4月竣工 794.78m²(延床面積)
 ROX-3
 東京都台東区浅草 1-26-5
 平成7年8月竣工 3,449.50m²(延床面積)
 ROXドーム
 東京都台東区浅草 1-27-8
 平成10年7月竣工 1,293.76m²(延床面積)



製薬事業部門

製薬事業部門では、星製薬ブランドによる長年の実績をもとに「人にやさしいメディカル」をテーマに、人が本来持っている自然治癒力をより活性化させる医薬品・健康食品づくりを基本とし、多くの皆様に販売させていただいております。

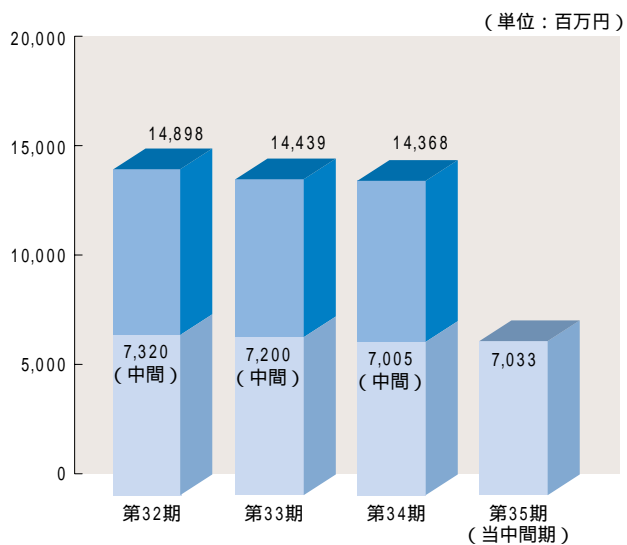


主な製品

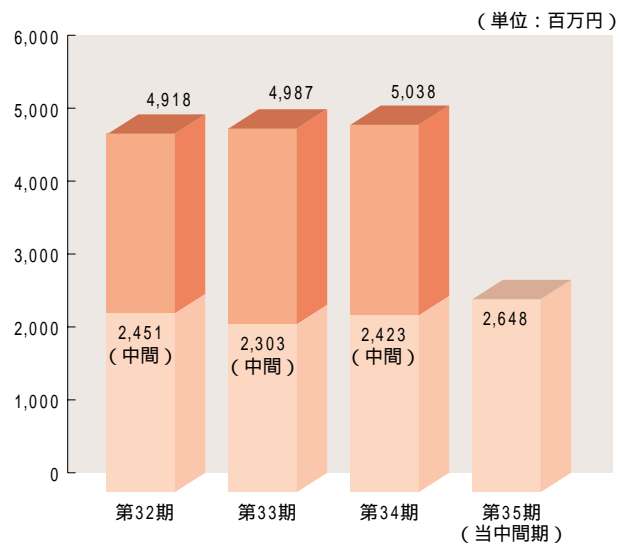
ホシ限笹エキス/ホシ限笹エキス顆粒/ホシ胃腸薬ホリン/
 ホシ胃腸薬

営業成績の推移

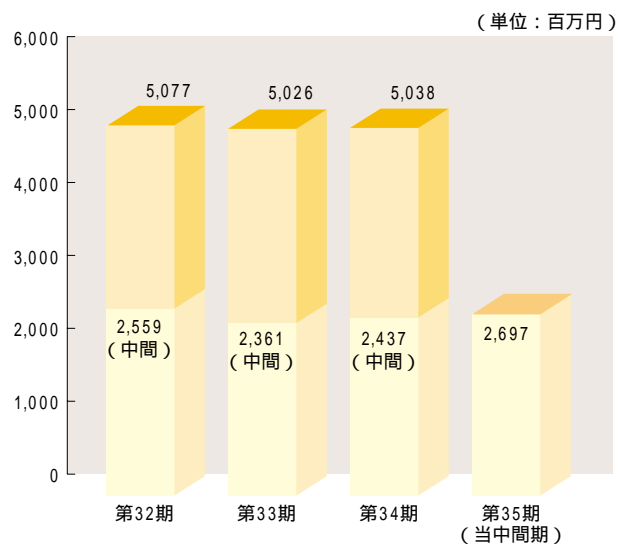
売上高



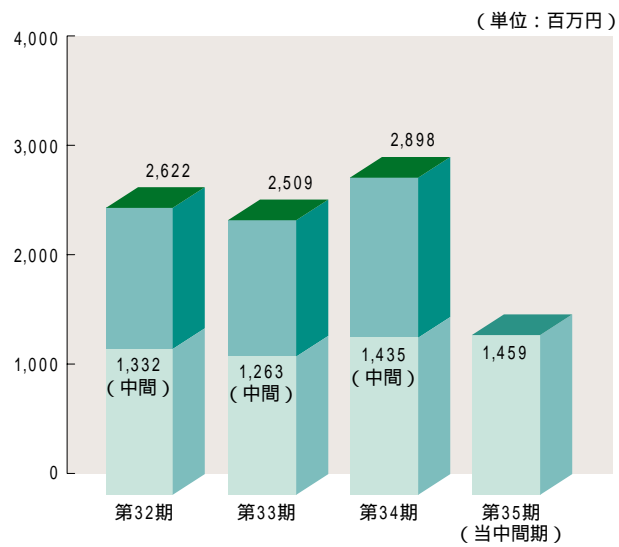
営業利益



経常利益



中間当期利益



株 式 事 項

(平成12年9月30日現在)

発行する株式の総数 272,825,000株

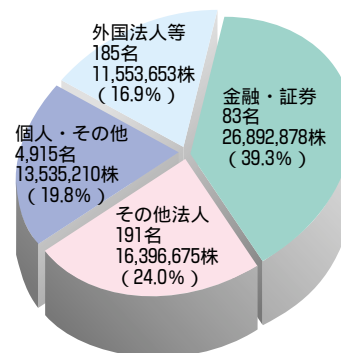
発行済株式総数 68,378,416株

(注) 利益により取得した自己株式を消却したことにより、会社が発行する株式の総数および発行済総数が、平成12年9月30日現在、前期末と比べそれぞれ292,000株減少しております。

株主総数 5,374名
(前期末比111名減)

株主1人当たり平均持株数 12,723株

株式の所有者別状況



大株主(上位10名)

株 主 名	当社への出資状況		当社への当該大株主への出資状況	
	持株数	持株比率	持株数	持株比率
	千株	%	千株	%
株式会社ニューオータニ	6,000	8.77	527	7.63
住友信託銀行株式会社(信託口)	4,744	6.93	15	0.00
有限会社オオタニファンド	4,722	6.90		
有限会社大谷興産	4,722	6.90		
大谷正子	3,932	5.75		
株式会社新生銀行	2,283	3.33		
日本生命保険相互会社	1,893	2.76		
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	1,777	2.59		
株式会社日本興業銀行	1,657	2.42		
三菱信託銀行株式会社(信託口)	1,535	2.24		

(注) 当社の住友信託銀行株式会社への持株比率は、各行発行の議決権のない優先株式を除いて算出してあります。

中間貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別 前年中間期 (平成11年9月30日現在)	当中間期 (平成12年9月30日現在)	前期 (平成12年3月31日現在)
[資産の部]			
流動資産	12,075	13,189	13,165
現金及び預金	8,660	8,276	9,576
受取手形	92	42	131
売掛金	17	105	22
営業未収金	457	491	518
有価証券	2,416	3,530	2,490
自己株式	0	0	1
たな卸資産	95	80	71
前払費用	102	90	80
繰延税金資産	138	140	153
その他	94	431	120
貸倒引当金	0	0	0
固定資産	66,525	66,447	66,251
(有形固定資産)	(43,761)	(43,047)	(43,446)
建物	18,042	17,105	17,477
土地	20,354	20,596	20,531
建設仮勘定	4,867	4,873	4,911
その他	497	471	525
(無形固定資産)	(14,882)	(14,883)	(14,887)
借地権	14,804	14,804	14,804
施設利用権	68	61	65
ソフトウェア	9	17	17
(投資その他の資産)	(7,881)	(8,515)	(7,917)
投資有価証券	5,177	5,408	5,152
関係会社株式	1,193	1,198	1,193
自己株式		172	
長期保険資産	1,215	1,468	1,241
繰延税金資産	114	64	113
その他	181	203	215
貸倒引当金	0	0	0
資産合計	78,601	79,636	79,416

(単位：百万円)

科目	期別 前年中間期 (平成11年9月30日現在)	当中間期 (平成12年9月30日現在)	前期 (平成12年3月31日現在)
[負債の部]			
流動負債	12,062	11,740	12,266
買掛金	78	67	93
短期借入金	7,800	8,500	8,500
1年以内に返済予定の長期借入金	700		
1年以内に償還予定の社債	240		240
未払金	292	447	535
未払消費税等	108	84	131
未払法人税等	1,028	986	1,101
未払費用	138	144	123
前受金	814	832	777
預り金	792	576	705
賞与引当金	62	63	52
その他	6	38	6
固定負債	12,427	12,368	12,505
長期借入金	1,900	1,900	1,900
預り保証金	10,110	10,224	10,164
退職給与引当金	195		205
退職給付引当金		98	
役員退職慰労引当金	221	145	235
負債合計	24,490	24,109	24,772
[資本の部]			
資本金	11,768	11,768	11,768
法定準備金	12,048	12,186	12,086
資本準備金	9,326	9,326	9,326
利益準備金	2,721	2,859	2,759
剰余金	30,295	31,557	30,789
任意積立金	24,800	24,917	24,800
配当積立金	1,000	1,100	1,000
固定資産圧縮積立金		17	
別途積立金	23,800	23,800	23,800
中間(当期)末処分利益	5,495	6,640	5,989
(うち中間(当期)利益)	(1,435)	(1,459)	(2,898)
その他有価証券評価差額金		14	
資本合計	54,111	55,527	54,643
負債及び資本合計	78,601	79,636	79,416

(注) 1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	前年中間期	当中間期	前期
2. 子会社に対する短期金銭債権	158百万円	188百万円	195百万円
子会社に対する長期金銭債権	9百万円	9百万円	9百万円
子会社に対する短期金銭債務	288百万円	40百万円	288百万円
子会社に対する長期金銭債務	165百万円	165百万円	165百万円

	前年中間期	当中間期	前期
3. 有形固定資産の減価償却累計額	29,211百万円	30,417百万円	29,944百万円
4. 担保に供している資産	12,298百万円	11,733百万円	12,003百万円
5. 自己株式の数	838株	218,916株	2,250株

中間損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前年中間期	当中間期	前 期
		自平成11年4月1日 至平成11年9月31日	自平成12年4月1日 至平成12年9月30日	自平成11年4月1日 至平成12年3月31日
経 常 損 益 の 部	〔営業損益の部〕			
	営業収益	7,005	7,033	14,368
	売上高	7,005	7,033	14,368
	営業費用	4,581	4,385	9,329
	売上原価	3,830	3,643	7,770
	販売費及び一般管理費	751	742	1,559
	営業利益	2,423	2,648	5,038
	〔営業外損益の部〕			
	営業外収益	134	148	217
	営業外費用	120	99	217
経常利益	2,437	2,697	5,038	
特別 損益 の部	特別利益	70		45
	特別損失	23	181	46
	税引前中間(当期)利益	2,484	2,515	5,037
	法人税、住民税及び事業税	1,045	1,003	2,149
	法人税等調整額	3	52	10
	中間(当期)利益	1,435	1,459	2,898
	前期繰越利益	3,802	5,365	3,802
	過年度税効果調整額	256		256
	中間配当額			382
	中間配当に伴う利益準備金積立額			38
	利益による自己株式消却額		184	548
	中間(当期)末処分利益	5,495	6,640	5,989

(注) 1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	前年中間期	当中間期	前 期
2. 子会社との取引高			
売上高	289百万円	311百万円	627百万円
仕入高	178百万円	163百万円	372百万円
営業取引以外の取引高	2百万円	0百万円	5百万円

営業の概況(連結)

当社グループの当中間期の連結の概況は、次のとおりであります。

わが国の経済が自律的な回復に向かうかは不透明で予断を許さない状況の中、当中間期の連結業績は、連結グループ挙げてのセグメント業績管理の強化により、当中間期の連結売上高は8,974百万円になりました。利益面におきましては、経常利益2,820百万円、中間純利益は、特別損失として施設取り崩し費用、除却損等167百万円計上いたしましたが、1,538百万円となりました。

当社グループは、産業構造が大きく変革する時代背景の中、次のとおり新規事業にも積極的に取り組んでおります。

当社グループでは、事業の中心であるビル賃貸業がエネルギー消費型事業という認識の上にたち、建物・設備等の省エネルギー化を事業目的とした関連会社であります株式会社アニマ・アクティス・ジャパン（資本金100百万円 当社出資比率50% 平成10年6月19日設立）への出資比率を高め、当中間期末に株式の50%を所有するに至りました。同社の主要な商品である「スーパーマイザー」は、同社が独自に開発した新機能を持つ交流モーター用インバーターで、既に各所をご利用いただき、その実績を上げております。

また、当社が所有する浅草ROX内に、温浴施設を擁するビルインタイプとしては、都内最大の「健康ランド」を運営する株式会社TOL（資本金40百万円 当社出資比率50% 平成12年11月1日設立）を設立し、従来からのスポーツクラブ事業と併せて、より積極的に“お客様の心と身体に健康”をご提供いたしてまいります。なお、同施設は、平成13年3月下旬オープンを予定しております。

さらに、IT関連企業として、株式会社アイ・ティンク（資本金30百万円 当社出資比率70% 平成12年11月15日設立）を設立いたしました。同社は、当社所有ビルのテナント・顧客を対象にIT関連によるサービス・サポートを行うことを事業目的としておりますが、TOCビル（東京卸売センタービル）を核として流通・小売業全般への“B2B”事業への展開を計画しております。

当社グループは、従来の各事業の業績向上を図るとともに、社会・時代そしてお客様の要請に応えることのできる新規事業を積極的に展開することで、当社グループの企業理念であります「社会に貢献する企業」を目指してまいります。

セグメント別売上高

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 自平成12年4月1日 至平成12年9月30日	前連結会計年度 自平成11年4月1日 至平成12年3月31日
不動産事業	6,076	12,303
リネンサプライ及びランドリー事業	1,047	2,156
その他の事業	1,850	3,699
合計	8,974	18,159

中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

期別 科目	当中間連結会計年度 (平成12年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)
[資産の部]		
流動資産	14,962	14,768
現金及び預金	9,017	10,352
受取手形及び 営業未収入金	1,033	993
有価証券	3,999	2,840
たな卸資産	206	186
繰延税金資産	150	161
その他	558	236
貸倒引当金	2	3
固定資産	66,349	66,332
(有形固定資産)		
建物及び構築物	17,734	18,127
土地	20,815	20,750
建設仮勘定	4,873	4,911
その他	505	553
(無形固定資産)		
借地権	14,804	14,804
その他	79	82
(投資その他の資産)		
投資有価証券	5,662	5,388
繰延税金資産	111	162
その他	1,762	1,551
貸倒引当金	0	0
資産合計	81,312	81,101

(単位：百万円)

期別 科目	当中間連結会計年度 (平成12年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成12年3月31日現在)
[負債の部]		
流動負債	12,308	12,710
買掛金等	776	936
短期借入金	8,590	8,600
1年以内に返済 予定の長期借入金	50	80
未払法人税等	1,043	1,162
賞与引当金	102	86
その他	1,746	1,843
固定負債	12,818	13,001
長期借入金	1,900	1,901
預り保証金	10,606	10,597
退職給与引当金		266
退職給付引当金	166	
役員退職慰労引当金	145	235
負債合計	25,127	25,711
[少数株主持分]		
少数株主持分	312	309
[資本の部]		
資本金	11,768	11,768
資本準備金	9,326	9,326
連結剰余金	34,935	33,988
その他有価証券 評価差額金	14	
自己株式	173	1
子会社の所有する 親会社株式		1
資本合計	55,872	55,080
負債・少数株主持分 及び資本合計	81,312	81,101

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目		期 別	
		当中間連結会計期間 自平成12年4月1日 至平成12年9月30日	前連結会計年度 自平成11年4月1日 至平成12年3月31日
経 常 損 益 の 部	[営業損益の部]		
	営業収益		
	売上高	8,974	18,159
	売上原価	5,112	10,650
	販売費及び一般管理費	1,072	2,266
	営業利益	2,789	5,241
	[営業外損益の部]		
	営業外収益	132	239
	営業外費用	101	230
	経常利益	2,820	5,250
特別損益の部			
特別利益		45	
特別損失	167	106	
税金等調整前中間(当期)純利益		2,652	5,189
法人税、住民税及び事業税		1,058	2,238
法人税等調整額		52	8
少数株主利益		3	3
中間(当期)純利益		1,538	2,955

M E M O



M E M O



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)

URL:<http://www.toc.co.jp>

株主メモ

決 算 期	毎年3月末日
定 時 株 主 総 会	毎年6月
配 当 金	毎年3月末日の株主名簿(実質株主名簿を含む。以下同じ)に記載された株主(実質株主を含む。以下同じ)または登録質権者にお支払いいたします。
中 間 配 当 金	取締役会の決議により9月末日最終の株主名簿に記載された株主または登録質権者にお支払いいたします。
株 式 名 義 書 換 停 止 期 間	(1) 4月1日から4月30日まで (2) 中間配当を行う場合その他必要ある場合はあらかじめ公告して停止いたします。
公 告 掲 載 新 聞 名 義 書 換 代 理 人	日本経済新聞 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1丁目4番3号 東洋信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 所	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 東洋信託銀行株式会社証券代行部 電話 東京 03(5683)5111
同 取 次 所	東洋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
株主に対する特典	年1回、3月末日現在の1,000株以上を所有する株主に対し、一律に自社商品及び関連会社の取扱商品を贈呈いたします。
