

第55期 中間報告書

令和2年4月1日～令和2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 会社概要
- 8 株式関連情報
- 9 株主優待のご案内
- 10 株主メモ
- 11 アンケートご協力をお願い

株主の皆様へ

株主の皆様には、格別のご高配を賜り、
厚く御礼申し上げます。

さて、当社は令和2年9月30日をもちま
して第55期上半期(令和2年4月1日から
令和2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。

令和2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(令和2年4月1日～令和2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、コロナ禍による企業収益の悪化や在宅勤務の浸透を受け、東京都心部では、オフィスの需給に変化が現れてきており、入居率、賃料水準とも下落傾向が見受けられるようになりました。

また、商業ビルにおきましては、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言のもと商業施設を休業する措置を強いられ、施設の再開後も未だ感染症の収束の見通しがないなど、予断を許さない状況が続いております。

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7,634百万円(前年同四半期比18.5%減)、営業利益は2,612百万円(前年同四半期比22.8%減)、経常利益は2,853百万円(前年同四半期比19.8%減)となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,944百万円(前年同四半期比20.0%減)となりました。

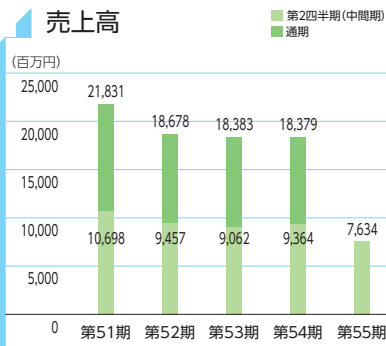
通期の見通し

連 結

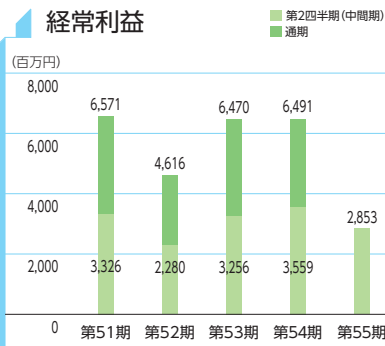
売 上 高	17,600百万円(前期比	4.2%減)
営 業 利 益	6,050百万円(前期比	2.9%減)
経 常 利 益	6,350百万円(前期比	2.2%減)
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	4,300百万円(前期比	3.9%減)

FINANCIAL HIGHLIGHTS

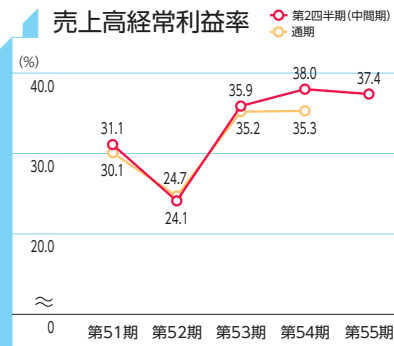
売上高



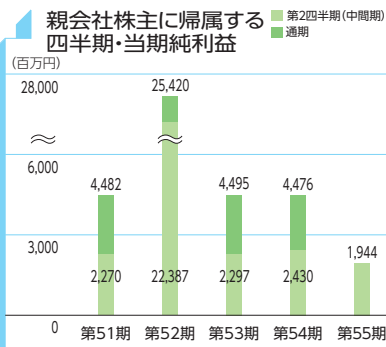
経常利益



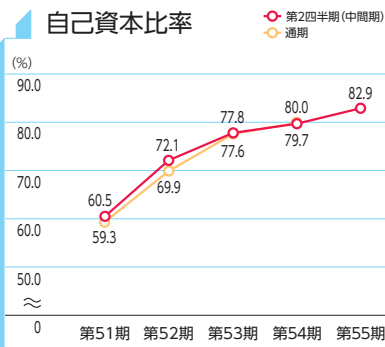
売上高経常利益率



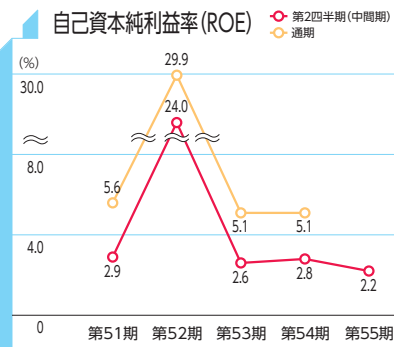
親会社株主に帰属する 四半期・当期純利益



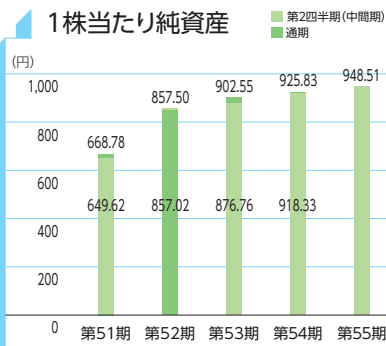
自己資本比率



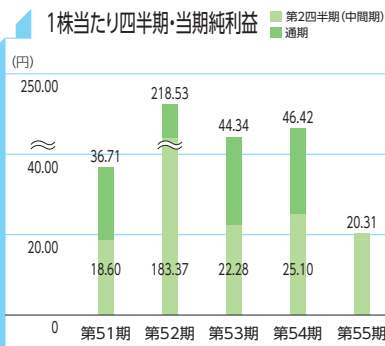
自己資本純利益率(ROE)



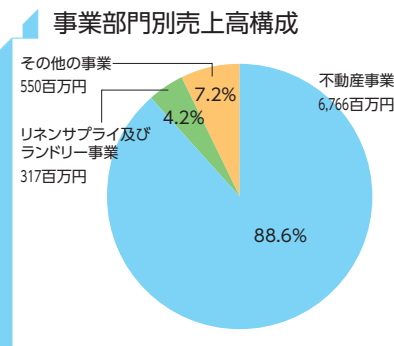
1株当たり純資産



1株当たり四半期・当期純利益



事業部門別売上高構成



※「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第53期から適用しており、第52期については当該会計基準等を遡って適用した後の比率を記載しております。

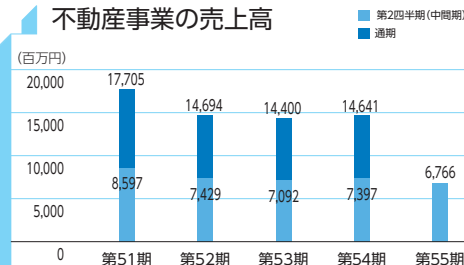
■ 事業部門別の状況

SEGMENT INFORMATION

不動産事業

不動産事業におきましては、ビルの特性に応じたテナント獲得の強化に取り組み収益の拡大に努めました。新型コロナウイルス感染拡大による催事施設のキャンセル、緊急事態宣言下の商業施設の休業もあり、当事業での売上高は6,766百万円（前年同四半期比8.5%減）となり、営業利益は3,008百万円（前年同四半期比7.8%減）となりました。

不動産事業の売上高



● TOCビル

会場利用各種団体、5千人余のオフィスワーカー、一般消費者、流通業界から、多目的ホール、オフィス・倉庫、卸・小売り等、幅広くご好評をいただいている、大規模複合センターです。



● 大崎ニューシティ

J R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、オフィス棟に加え、ショッピングセンター、レストラン街等が併設され、幅広くご利用いただいております。



● 浅草ROX

ショッピングフロア、温浴施設、スポーツクラブ等で構成される浅草ROXは、4館体制で営業しております。地域の皆様を中心に多くの方々に親しまれております。



● TOC有明

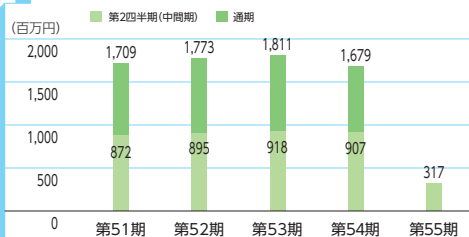
ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、フレキシブルなフロア環境により、利用者のビジネス拡大を推進しております。



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、新型コロナウイルス感染症の影響により大口顧客先からの受注が大幅に減少し、売上高は317百万円（前年同四半期比65.0%減）となり、営業損失は230百万円（前年同四半期は58百万円の営業利益）となりました。

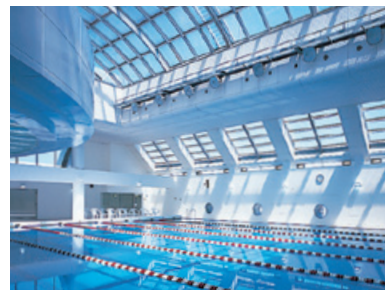
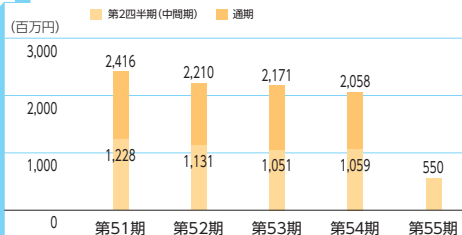
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



その他の事業

その他におきましては、製菓事業で増収増益になったものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、スポーツクラブ事業及び温浴施設事業では、4月から5月にかけて2か月弱に及び施設の休業を余儀なくされ、スポーツクラブ事業では会員の退会等もあり、また、温浴施設事業では来場者が大幅に減少し、その他での売上高は550百万円（前年同四半期比48.0%減）となり、営業損失は173百万円（前年同四半期は57百万円の営業利益）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 令和2年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和元年9月30日現在	前連結 会計年度末 令和2年3月31日現在
資産の部			
I 流動資産	31,499	33,791	33,337
現金及び預金	30,447	32,383	32,453
受取手形及び営業未収入金	554	793	467
商品及び製品	17	15	17
仕掛品	25	25	23
原材料及び貯蔵品	147	184	160
その他	310	395	216
貸倒引当金	△3	△6	△3
II 固定資産	78,016	77,400	77,442
1.有形固定資産	55,388	54,779	55,651
建物及び構築物	24,920	25,912	25,696
機械装置及び運搬具	509	427	553
土地	28,922	27,850	28,922
建設仮勘定	926	456	355
その他	109	132	123
2.無形固定資産	7,137	7,116	7,143
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	17	17	17
その他	42	21	49
3.投資その他の資産	15,491	15,505	14,647
投資有価証券	14,703	14,563	13,665
保険積立金	468	644	638
繰延税金資産	13	13	13
その他	306	283	329
資産合計	109,516	111,192	110,780

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 令和2年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 令和元年9月30日現在	前連結 会計年度末 令和2年3月31日現在
負債の部			
I 流動負債	5,307	6,514	8,819
買掛金	23	54	27
短期借入金	1,259	1,675	1,499
1年内返済予定の長期借入金	883	783	651
未払金	327	569	927
未払消費税等	159	186	245
未払法人税等	767	1,190	3,021
前受金	982	964	947
賞与引当金	86	93	89
環境対策引当金	—	—	482
その他	816	996	925
II 固定負債	12,701	15,247	12,565
長期借入金	1,328	2,042	1,769
長期預り保証金	8,954	8,786	8,871
環境対策引当金	—	478	—
退職給付に係る負債	431	435	449
資産除去債務	165	165	165
繰延税金負債	1,557	2,993	964
その他	264	345	345
負債合計	18,008	21,761	21,384
純資産の部			
I 株主資本	86,292	83,952	84,809
資本金	11,768	11,768	11,768
資本剰余金	9,326	9,326	9,326
利益剰余金	71,601	68,574	70,138
自己株式	△6,403	△5,717	△6,423
II その他の包括利益累計額	4,530	4,700	3,818
その他有価証券評価差額金	4,530	4,700	3,818
III 非支配株主持分	684	778	767
純資産合計	91,507	89,430	89,395
負債及び純資産合計	109,516	111,192	110,780

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 令和2年4月1日から 令和2年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成31年4月1日から 令和元年9月30日まで	前連結 会計年度 平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで
売上高	7,634	9,364	18,379
売上原価	4,233	5,079	10,311
売上総利益	3,400	4,284	8,068
販売費及び一般管理費	788	899	1,840
営業利益	2,612	3,385	6,227
営業外収益	265	209	343
営業外費用	24	34	80
経常利益	2,853	3,559	6,491
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,853	3,559	6,491
法人税、住民税及び事業税	716	1,122	3,660
法人税等調整額	275	△12	△1,654
四半期(当期)純利益	1,861	2,449	4,485
非支配株主に帰属する四半期(当期)純利益又は 非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△82	19	8
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	1,944	2,430	4,476

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 令和2年4月1日から 令和2年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成31年4月1日から 令和元年9月30日まで	前連結 会計年度 平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△149	3,103	6,976
投資活動によるキャッシュ・フロー	△932	△697	△2,723
財務活動によるキャッシュ・フロー	△924	△2,920	△4,696
現金及び現金同等物の増減額	△2,006	△514	△444
現金及び現金同等物の期首残高	32,396	32,840	32,840
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	30,389	32,326	32,396

■ 会社概要

CORPORATE DATA

会社の概要 (令和2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	● 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	67名 (関連会社を含めた従業員数は150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 (令和2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	近 藤 正 一
常 務 取 締 役	石 田 雅 彦
取 締 役	松 村 康 弘
取 締 役	本 庄 忍
社 外 取 締 役	稲 葉 弘 文
社 外 取 締 役	鳥 巢 元 太
社 外 取 締 役	鈴 村 暁 男
常 勤 監 査 役	山 岡 英 夫
監 査 役	長 谷 修 嗣
監 査 役	飯 倉 穰

主な連結子会社 (令和2年9月30日現在)

- **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I - TINK**
設立年月日 平成12年11月15日
資 本 金 986万円
事 業 内 容 情報処理関連事業
- **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 スポーツクラブ事業及び
温浴施設事業

STOCK INFORMATION

(令和2年9月30日現在)

株式の状況

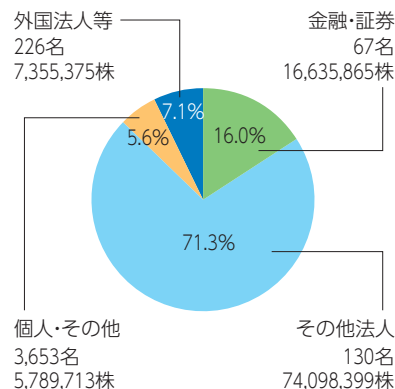
発行可能株式総数
547,517,000 株

発行済株式総数
103,879,352 株

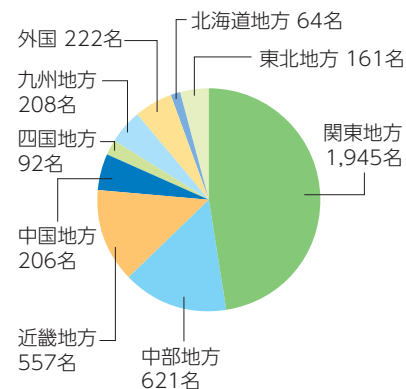
株主数
4,076 名

株主1人当たり平均持株数
25,485 株

所有者別株式分布状況



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
有限会社大谷興産	14,615
株式会社テーオーシー	8,126
株式会社オオタニ・ファンド	6,927
大成建設株式会社	4,800
新菱冷熱工業株式会社	4,466
有限会社大谷興産TO	3,784
日本生命保険相互会社	2,912
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,705
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	2,309

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 ビューティーサポートセット



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200ml・10回分

コラーゲンは、人間の様々な組織を形成
するタンパク質の一種。そんなコラー
ゲンを簡単にたっぷり補給できるのが
「ホシコラーゲン」。添加物も何も加えて
いない低分子のコラーゲンです。毎日
の食事に美肌の素をプラスしましょう。
〈内容量〉120g



株主優待 >>>>>>

B クマザサシリーズセット



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エ
キス（保湿成分）をバランスよく配合した、
みずみずしい使用感のソフトなジェル。肌
荒れ、かざ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・東武スカイツリーライン「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 10:30AM～翌9:00AM
(大浴場終了8:00AM)

日曜日 10:30AM～11:00PM
(大浴場終了10:30PM)



※今後の社会情勢により、営業時間の変更を行う場合がございます。恐れ入りますが、浅草まつり湯ホームページ
(<https://www.matsuri-yu.com>) にて最新状況のご確認をお願いいたします。

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 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先	
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 https://www.toc.co.jp/koukoku/index.html

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	
○ 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・氏名等のご変更 ○ 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 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
○ 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	

（＊）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	
○ 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 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
○ 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。	

■ アンケートご協力をお願い

株主の皆様の声をお聞かせください

当社では、株主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。

お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。

ハガキの場合

同封いたしましたアンケートハガキにご記入の上、ご投函ください。



インターネットの場合

右記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。

所要時間は5分程度です。

ご回答いただいた方の中から抽選で
薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます。



<https://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード 8841

いいかぶ

検索



空メールにより
URL自動返信

kabu@wjim.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)
アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からも
アクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、
右のQRコードからもアクセスできます。
QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。



※本アンケートは、株式会社 a2media (エー・ツー・メディア) の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。
(株式会社 a2mediaについての詳細 <https://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問合せ「e-株主リサーチ事務局」 MAIL:info@e-kabunushi.com

