

# 第54期 中間報告書

平成31年4月1日～令和元年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
- 9 会社概要
- 10 株式関連情報
- 11 株主優待のご案内
- 12 株主メモ
- 13 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、厚く御礼申しあげます。

さて、当社は令和元年9月30日をもって第54期上半期(平成31年4月1日から令和元年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。

令和元年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31年4月1日～令和元年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、東京都心部を中心に企業のオフィス需要は依然として高く、入居率、賃料ともに高水準を維持しております。また、商業ビルにおきましては、個人消費は雇用・所得環境の改善が続いているものの、天候不順による客数の減少や消費税増税に伴う景気への影響など依然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経営成績は、売上高9,364百万円(前年同四半期比3.3%増)、営業利益3,385百万円(前年同四半期比7.0%増)、経常利益3,559百万円(前年同四半期比9.3%増)となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,430百万円(前年同四半期比5.8%増)となりました。

### 通期の見通し

#### 連結

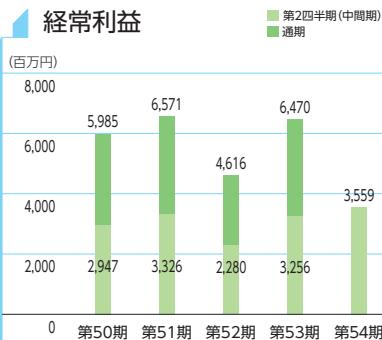
売上高	18,700百万円	(前期比	1.7%増)
営業利益	6,350百万円	(前期比	0.4%増)
経常利益	6,600百万円	(前期比	2.0%増)
親会社株主に帰属する当期純利益	4,500百万円	(前期比	0.1%増)

## FINANCIAL HIGHLIGHTS

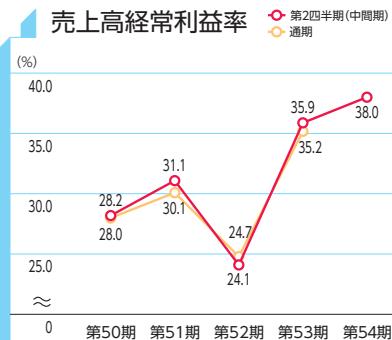
### 売上高



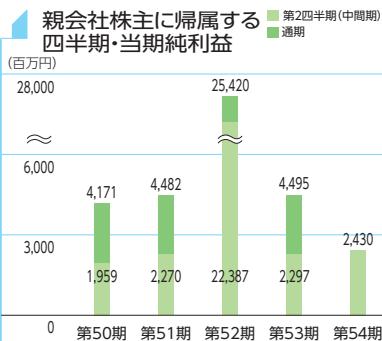
### 経常利益



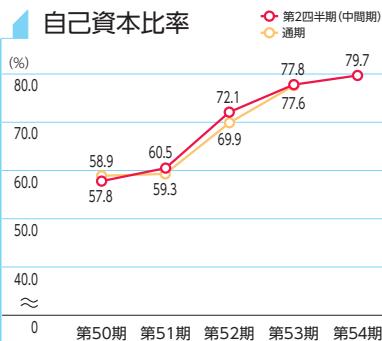
### 売上高経常利益率



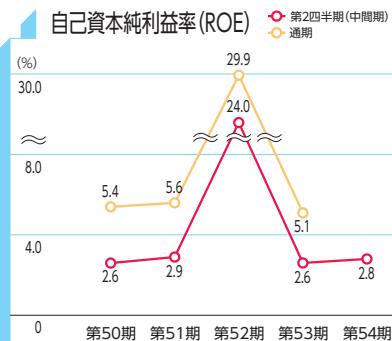
### 親会社株主に帰属する 四半期・当期純利益



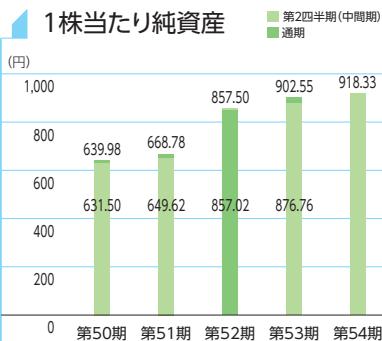
### 自己資本比率



### 自己資本純利益率(ROE)



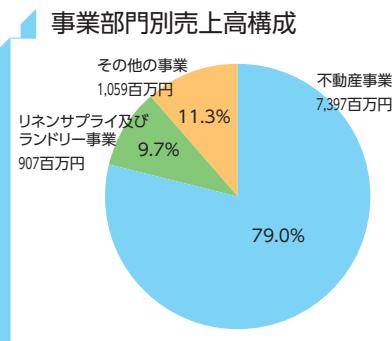
### 1株当たり純資産



### 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。

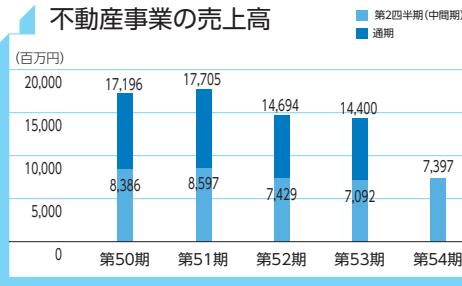
## ■ 事業部門別の状況

### 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。当事業での売上高は7,397百万円（前年同四半期比4.3%増）となり、営業利益は3,262百万円（前年同四半期比8.5%増）となりました。

不動産事業の売上高



#### ● TOCビル

活気あるビジネスフィールドを提供し続けている五反田TOCビルは、ファッション、インテリア、生活グッズ等、様々な“商品と情報”が集まる総合流通センターです。入居者にはもとより、バーゲン会場・展示会ご利用の皆様のビジネスを幅広く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、オフィス棟に加え、ショッピングセンター、レストラン街、美術館等が併設され、ビジネスエリアとして、憩いと交流の場として、広くご活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、伝統と賑わいの街・浅草において、ROX、ROX2G、ROX・3G、ROX DOMEの4館体制で営業しております。様々な楽しさと健やかな生活を提案し、地域の皆様を中心に多くの方々にお馴染みしております。



#### ● TOC有明

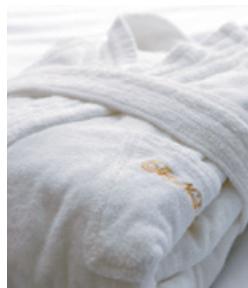
TOC有明は、ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から効率よく構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、安心・安全を確保する設計、企業環境に応じたフレキシブルなフロア環境により、あらゆる利用者・入居者のビジネス拡大を推進しております。



## 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、大口顧客先であるホテルからの受注が若干減少し、売上高は907百万円（前年同四半期比1.3%減）となり、営業利益は58百万円（前年同四半期比19.7%減）となりました。

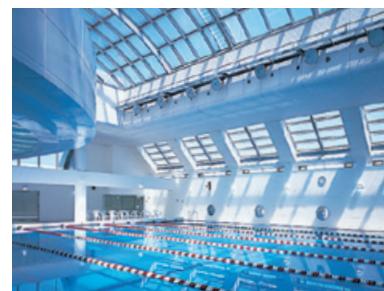
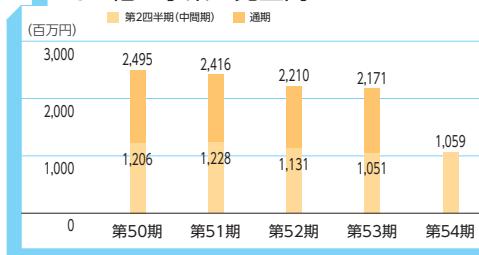
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



## その他の事業

その他におきましては、ビル管理関連サービス事業では請負工事の受注増で増収増益となりましたが、スポーツクラブ事業では施設の競合等により減収減益となり、製薬事業では主力製品の販売が伸び悩み減収減益となりました。この結果、その他の売上高は1,059百万円（前年同四半期比0.8%増）となり、営業利益は57百万円（前年同四半期比27.2%減）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 令和元年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成30年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成31年3月31日現在
<b>資産の部</b>			
<b>I 流動資産</b>	<b>33,791</b>	<b>36,745</b>	<b>34,055</b>
現金及び預金	32,383	35,542	32,897
受取手形及び営業未収入金	793	857	780
商品及び製品	15	13	13
仕掛品	25	24	24
原材料及び貯蔵品	184	177	146
その他	395	170	198
貸倒引当金	△6	△39	△6
<b>II 固定資産</b>	<b>77,400</b>	<b>78,741</b>	<b>78,622</b>
<b>1.有形固定資産</b>	<b>54,779</b>	<b>55,753</b>	<b>55,274</b>
建物及び構築物	25,912	27,282	26,737
機械装置及び運搬具	427	389	464
土地	27,850	27,822	27,822
建設仮勘定	456	130	135
その他	132	128	113
<b>2.無形固定資産</b>	<b>7,116</b>	<b>7,122</b>	<b>7,120</b>
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	17	17	17
その他	21	28	25
<b>3.投資その他の資産</b>	<b>15,505</b>	<b>15,864</b>	<b>16,227</b>
投資有価証券	14,563	14,882	15,283
保険積立金	644	642	634
繰延税金資産	13	23	13
その他	283	316	295
<b>資産合計</b>	<b>111,192</b>	<b>115,486</b>	<b>112,677</b>

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 令和元年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成30年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成31年3月31日現在
<b>負債の部</b>			
<b>I 流動負債</b>	<b>6,514</b>	<b>10,720</b>	<b>9,304</b>
買掛金	54	22	29
短期借入金	1,675	3,404	3,124
1年内償還予定の社債	—	1,550	—
1年内返済予定の長期借入金	783	2,387	1,730
未払金	569	491	1,102
未払消費税等	186	164	135
未払法人税等	1,190	647	1,109
前受金	964	990	952
賞与引当金	93	95	89
その他の	996	965	1,030
<b>II 固定負債</b>	<b>15,247</b>	<b>14,224</b>	<b>15,139</b>
長期借入金	2,042	1,105	1,797
長期預り保証金	8,786	8,562	8,708
役員退職慰労引当金	—	348	357
環境対策引当金	478	489	478
退職給付に係る負債	435	417	400
資産除去債務	165	165	165
繰延税金負債	2,993	3,133	3,230
その他	345	2	0
<b>負債合計</b>	<b>21,761</b>	<b>24,944</b>	<b>24,443</b>
<b>純資産の部</b>			
<b>I 株主資本</b>	<b>83,952</b>	<b>84,829</b>	<b>82,266</b>
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	68,574	64,846	66,583
自己株式	△5,717	△1,112	△5,411
<b>II その他の包括利益累計額</b>	<b>4,700</b>	<b>4,972</b>	<b>5,208</b>
その他有価証券評価差額金	4,700	4,972	5,208
<b>III 非支配株主持分</b>	<b>778</b>	<b>740</b>	<b>759</b>
<b>純資産合計</b>	<b>89,430</b>	<b>90,542</b>	<b>88,234</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>111,192</b>	<b>115,486</b>	<b>112,677</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31年4月1日から 令和元年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成30年4月1日から 平成30年9月30日まで	前連結 会計年度 平成30年4月1日から 平成31年3月31日まで
売上高	9,364	9,062	18,383
売上原価	5,079	5,020	10,235
売上総利益	4,284	4,041	8,148
販売費及び一般管理費	899	877	1,824
営業利益	3,385	3,164	6,323
営業外収益	209	188	309
営業外費用	34	95	162
経常利益	3,559	3,256	6,470
特別利益	—	128	128
税金等調整前四半期(当期)純利益	3,559	3,385	6,599
法人税、住民税及び事業税	1,122	614	1,610
法人税等調整額	△12	390	391
四半期(当期)純利益	2,449	2,380	4,597
非支配株主に帰属する四半期(当期)純利益	19	83	101
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	2,430	2,297	4,495

## 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31年4月1日から 令和元年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成30年4月1日から 平成30年9月30日まで	前連結 会計年度 平成30年4月1日から 平成31年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,103	△7,451	△3,165
投資活動によるキャッシュ・フロー	△697	△593	△932
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,920	△2,683	△9,273
現金及び現金同等物の増減額	△514	△10,728	△13,372
現金及び現金同等物の期首残高	32,840	46,212	46,212
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	32,326	35,484	32,840

### 当社の株主還元策についてのご報告

#### 株主還元方針

##### 安定的かつ継続的な配当を維持

内部留保により将来の事業の発展と経営基盤の強化を図りつつ、長期的に安定的かつ継続的な配当を維持してまいりました。

なお、第54期中間配当金は、普通株式1株につき5円（50銭増配）とし、期末配当金につきましても普通株式1株につき5円（50銭増配）、通期の配当金は、普通株式1株につき10円（1円増配）を予定しております。

##### 自社株式の取得等による総還元性向の向上

株主の皆様への利益還元の充実を図る観点から、機動的に自己株式の取得を実施するなど、総還元性向の向上にも努めてまいりました。

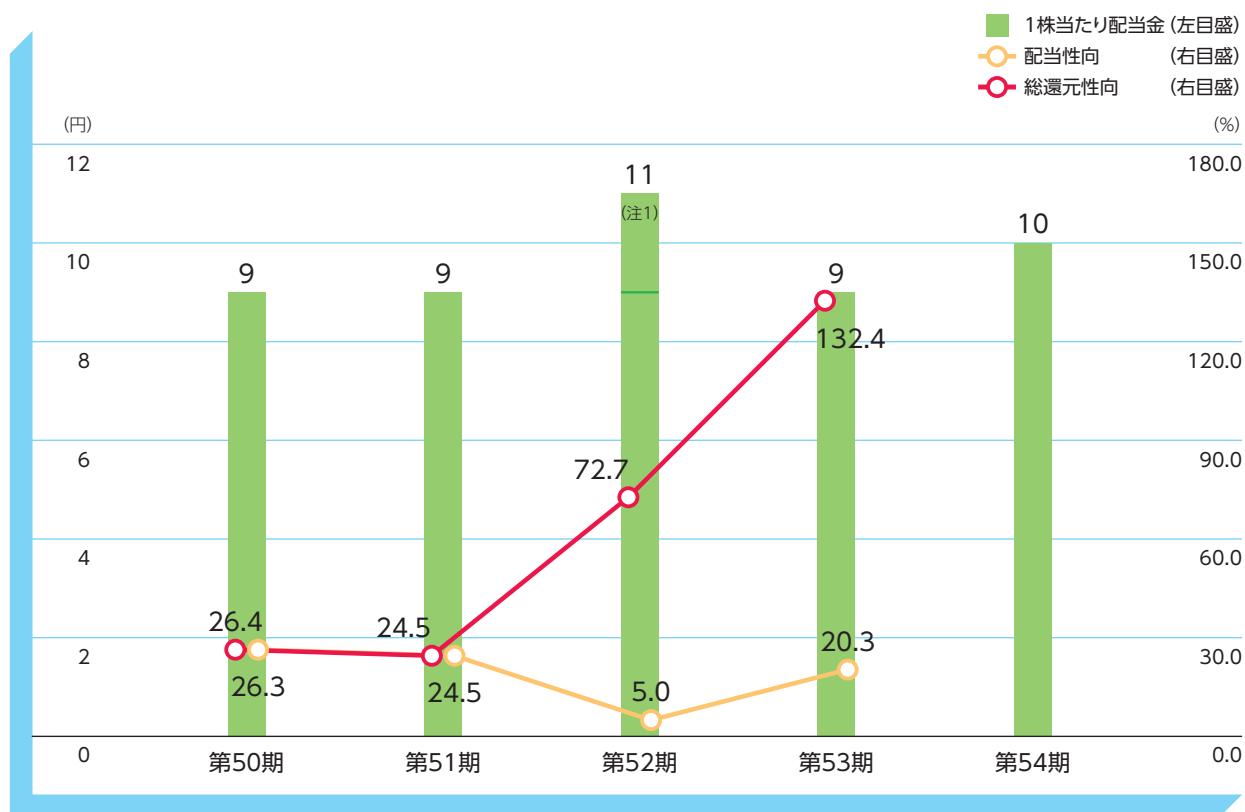
#### 最近における株主還元策の実施状況

	第52期	第53期	第54期 (予想)
配当総額及び自己株式取得総額の合計 (百万円)	18,479	5,954	— (注1)
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	25,420	4,495	4,500 (注2)
総還元性向 (%)	72.7	132.4	—

(注1) 第54期中間配当総額及び令和元年9月末日時点における自己株式取得総額の合計は、807百万円です。

(注2) 令和元年5月14日付で開示しました令和2年3月期の連結業績予想の数値です。

## 配当金・配当性向・総還元性向の推移



(注1) 第52期につきましては、当社の前身である株式会社東京卸売りセンターの設立50周年等を記念し、株主様の長年のご支援にお応えするため、「記念配当2円」を実施しました。

# ■ 会社概要

## CORPORATE DATA

### 会社の概要 (令和元年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>● オフィスビル、複合商業施設、流通関連施設の企画・開発・運営</li><li>● 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</li><li>● 土地・建物等の開発・分譲等</li></ul>
従業員数	74名 (関連会社を含めた従業員数は159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 (令和元年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
取締役	松	崎	良	典
取締役	大	橋	正	夫
取締役	近	藤	正	一
取締役	石	田	雅	彦
社外取締役	稲	葉	弘	文
社外取締役	鳥	巢	元	太
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 (令和元年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

(令和元年9月30日現在)

### 株式の状況

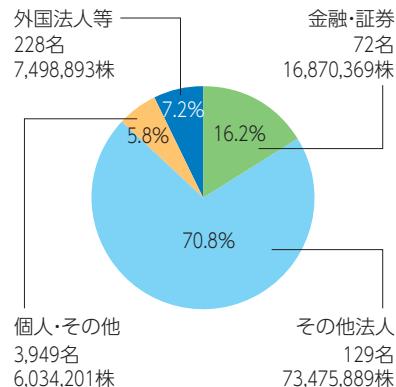
発行可能株式総数  
547,517,000 株

発行済株式総数  
103,879,352 株

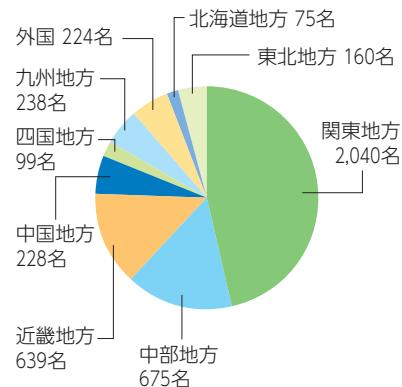
株主数  
4,378 名

株主1人当たり平均持株数  
23,728 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	14,165
株式会社テーオーシー	7,342
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	4,234
日本生命保険相互会社	2,912
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4)	2,305
株式会社みずほ銀行	2,130

## 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 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)



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 <a href="https://www.toc.co.jp/koukoku/index.html">https://www.toc.co.jp/koukoku/index.html</a>

## 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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特別口座から一般口座への振替請求</li> <li>○ 単元未満株式の買取（買増）請求</li> <li>○ 住所・氏名等のご変更</li> <li>○ 特別口座の残高照会</li> <li>○ 配当金の受領方法の指定（*）</li> </ul>	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
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会</li> <li>○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会</li> <li>○ 株式事務に関する一般的なお問合せ</li> </ul>	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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 郵送物等の発送と返戻に関するご照会</li> <li>○ 支払期間経過後の配当金に関するご照会</li> <li>○ 株式事務に関する一般的なお問合せ</li> </ul>	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@wjm.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 (イー・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」 TEL:03-6779-9487 (平日 10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com



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)

<https://www.toc.co.jp/toc/>

