

第52期 中間報告書

平成29年4月1日～平成29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
- 6 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 『株式会社テ-オーシー設立50周年』記念特集
- 11 株主優待のご案内
- 12 株主メモ
- 13 株主の皆様へ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、当社は平成29年9月30日をもって第52期上半期(平成29年4月1日から平成29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29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29年4月1日～平成29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拡張・移転ニーズは強く、入居率は高止まりし賃料水準も堅調に推移しております。また、商業ビルにおきましては、個人消費は雇用・所得環境の改善から緩やかに持ち直しているものの、依然、節約志向も根強く、天候不順による影響もあり予断を許さない状況が続いております。当社は、当第2四半期連結累計期間におきまして、平成29年3月30日付にて公表しました神奈川県横浜市中区所在の「TOCみなとみらい」を、平成29年5月16日に譲渡しました。この譲渡により30,435百万円を売却益として特別利益に計上しております。また、五反田TOCビルで実施した特高受変電設備の更新工事に関して、有害物質(ポリ塩化ビフェニル廃棄物)の廃棄に565百万円を費用計上しております。

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9,457百万円(前年同四半期比11.6%減)、営業利益は2,148百万円(前年同四半期比35.5%減)、経常利益は2,280百万円(前年同四半期比31.4%減)となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は22,387百万円(前年同四半期比886.1%増)となりました。

通期の見通し

連結

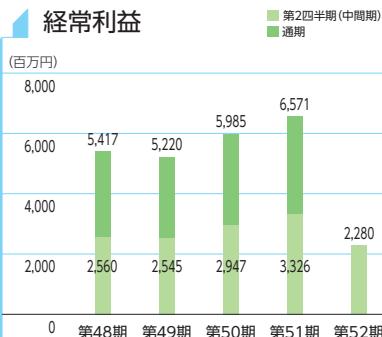
売上高	18,600百万円(前期比 14.8%減)
営業利益	5,000百万円(前期比 25.0%減)
経常利益	4,800百万円(前期比 27.0%減)
親会社株主に帰属する当期純利益	23,900百万円(前期比 433.2%増)

FINANCIAL HIGHLIGHTS

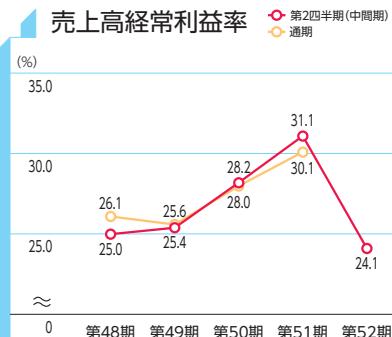
売上高



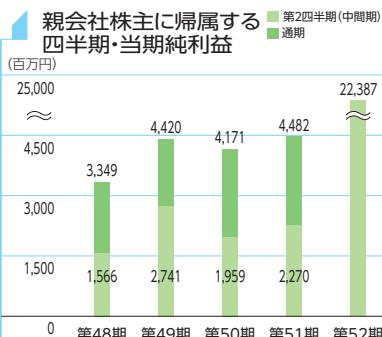
経常利益



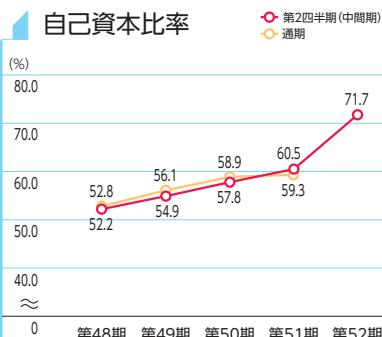
売上高経常利益率



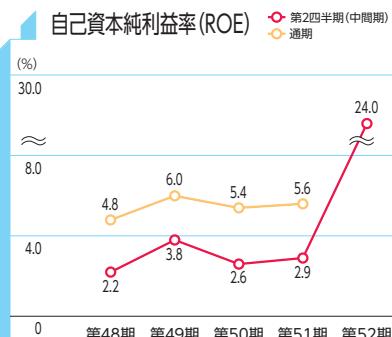
親会社株主に帰属する 四半期・当期純利益



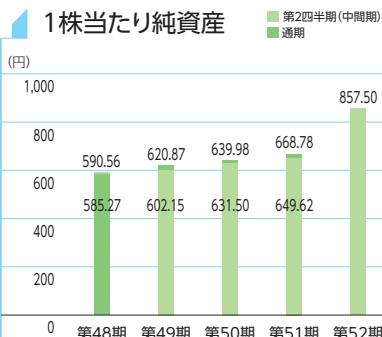
自己資本比率



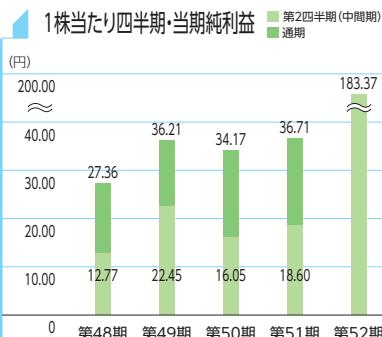
自己資本純利益率(ROE)



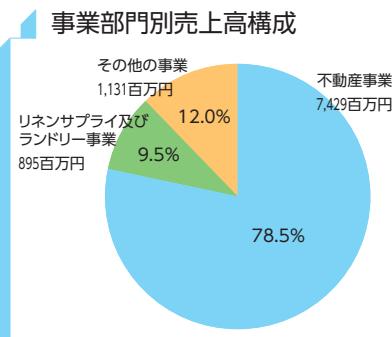
1株当たり純資産



1株当たり四半期・当期純利益



事業部門別売上高構成



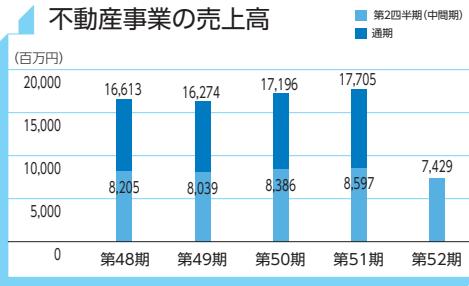
■ 事業部門別の状況

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ましたが、「TOCみなとみらい」の譲渡により不動産事業関連における売上・営業利益が減少しました。当事業での売上高は7,429百万円（前年同四半期比13.6%減）となり、営業利益は1,944百万円（前年同四半期比37.4%減）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、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楽しみいただけます。



● TOC有明

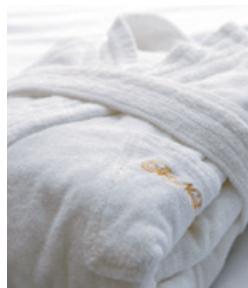
TOC有明は、ツインのオフィスタワー、倉庫棟、駐車場棟から効率よく構成され、都心まで15分というアクセスの良さ、安心・安全を確保する設計、企業環境に応じたフレキシブルなフロア環境により、あらゆる利用者・入居者のビジネス拡大を推進しています。



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堅調に推移し、売上高は895百万円（前年同四半期比2.7%増）となりましたが、営業利益は81百万円（前年同四半期比11.1%減）となりました。

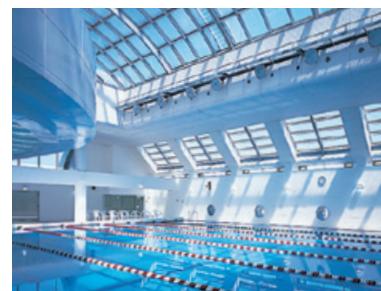
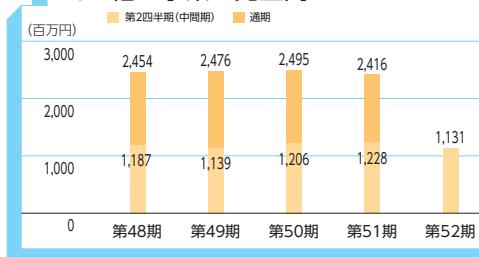
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



その他の事業

その他におきましては、製菓事業は主力製品の販売増により増収になりましたが、ビル管理関連サービス事業では、請負工事の受注減により減収となり、スポーツクラブ事業では会員数の減少により若干の減収となりました。この結果、その他での売上高は1,131百万円（前年同四半期比7.9%減）となり、営業利益は118百万円（前年同四半期比6.9%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 平成29年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成28年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成29年3月31日現在
資産の部			
I 流動資産	63,800	15,539	21,362
現金及び預金	61,808	14,011	19,805
受取手形及び営業未収入金	860	966	981
商品及び製品	9	11	12
仕掛品	8	12	14
原材料及び貯蔵品	181	177	161
繰延税金資産	798	120	162
その他	170	274	261
貸倒引当金	△36	△35	△36
II 固定資産	82,240	115,466	116,395
1.有形固定資産	56,825	92,667	92,671
建物及び構築物	28,618	50,475	48,966
機械装置及び運搬具	337	158	340
土地	27,733	40,959	40,959
建設仮勘定	30	942	2,284
その他	106	131	121
2.無形固定資産	7,120	7,138	7,133
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	17	40	39
その他	25	21	17
3.投資その他の資産	18,294	15,660	16,590
投資有価証券	17,318	14,575	15,570
保険積立金	728	864	825
繰延税金資産	9	10	9
その他	237	210	184
資産合計	146,040	131,005	137,758

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 平成29年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成28年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成29年3月31日現在
負債の部			
I 流動負債	24,601	26,582	40,580
買掛金	34	47	52
短期借入金	5,359	16,722	14,722
1年内償還予定の社債	180	180	180
1年内返済予定の長期借入金	1,734	5,193	11,907
未払金	2,003	511	888
未払消費税等	2,178	231	301
未払法人税等	11,027	1,119	1,376
前受金	941	992	7,695
賞与引当金	95	95	91
その他	1,047	1,487	3,364
II 固定負債	16,105	24,503	14,909
社債	1,550	1,730	1,640
長期借入金	2,707	9,949	1,809
長期預り保証金	8,381	10,039	8,358
役員退職慰労引当金	329	309	319
環境対策引当金	59	59	59
退職給付に係る負債	561	547	572
資産除去債務	165	381	381
繰延税金負債	2,344	1,474	1,758
その他	7	12	9
負債合計	40,706	51,086	55,489
純資産の部			
I 株主資本	98,734	75,234	76,896
資本金	11,768	11,768	11,768
資本剰余金	10,082	10,082	10,082
利益剰余金	82,872	59,372	61,034
自己株式	△5,989	△5,988	△5,988
II その他の包括利益累計額	5,952	4,074	4,750
その他有価証券評価差額金	5,952	4,074	4,750
III 非支配株主持分	646	609	620
純資産合計	105,333	79,919	82,268
負債及び純資産合計	146,040	131,005	137,758

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29年4月1日から 平成29年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成28年4月1日から 平成28年9月30日まで	前連結 会計年度 平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで
売上高	9,457	10,698	21,831
売上原価	5,970	6,361	13,127
売上総利益	3,486	4,337	8,704
販売費及び一般管理費	1,338	1,006	2,033
営業利益	2,148	3,330	6,670
営業外収益	236	247	432
営業外費用	104	252	530
経常利益	2,280	3,326	6,571
特別利益	30,435	32	32
特別損失	297	—	—
税金等調整前四半期(当期)純利益	32,417	3,358	6,604
法人税、住民税及び事業税	10,588	1,055	2,141
法人税等調整額	△583	3	△59
四半期(当期)純利益	22,412	2,299	4,521
非支配株主に帰属する四半期純利益	25	28	39
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	22,387	2,270	4,482

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29年4月1日から 平成29年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成28年4月1日から 平成28年9月30日まで	前連結 会計年度 平成28年4月1日から 平成29年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,168	3,950	8,880
投資活動によるキャッシュ・フロー	59,112	△567	4,362
財務活動によるキャッシュ・フロー	△19,279	△2,622	△6,688
現金及び現金同等物の増減額	42,002	760	6,555
現金及び現金同等物の期首残高	19,748	13,193	13,193
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	61,750	13,954	19,748

■ 会社概要

CORPORATE DATA

会社の概要 (平成29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">● 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	77名 (関連会社を含めた従業員数は167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29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	岩	井	和	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 (平成29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 2億9,000万円
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

(平成29年9月30日現在)

株式の状況

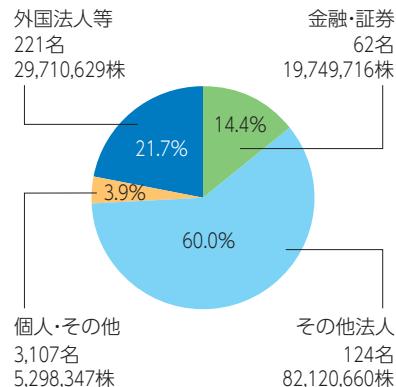
発行可能株式総数
547,517,000 株

発行済株式総数
136,879,352 株

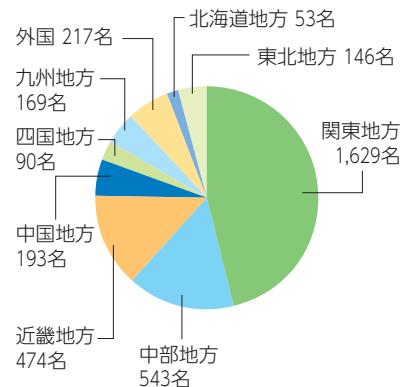
株主数
3,514 名

株主1人当たり平均持株数
38,953 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
株式会社テーオーシー	14,794
有限会社大谷興産	13,165
エムエルアイフォークライアントジェネラル オムニノンコラテラルノントリーティーピービー	11,504
イーシーエムエムエフ	10,916
株式会社オオタニ・ファンド	6,427
有限会社大谷興産TO	5,734
新菱冷熱工業株式会社	4,966
大成建設株式会社	4,800
日本生命保険相互会社	2,912

■ 『株式会社テーオーシー設立50周年』 記念特集

おかげさまで

株式会社テーオーシーは 設立50周年を迎えました。

株式会社テーオーシーは、通産省主導『卸総合センター』構想の要請に応じ、1967年（昭和42年）、株式会社東京卸売りセンターとして設立されました。創業者グループ企業（ニューオータニ等）からの役職員に、通産省、並びに、主要銀行よりの出向者を加えた陣容でスタートいたしました。

70年にオープンした五反田TOCビルをフル稼働させ、80年代、TOCビル周囲を新館群で固めると、浅草、大崎へとビル事業の基盤を拡大しました。90年代、浅草ROX本館の周辺に順次、新館をオープンし、2000年以降は、有明、横浜みなとみらいへ拠点範囲を更に広げるとともに、浅草ROX周辺の館を順次、増床リニューアルしていきました。

こうしてビル事業基盤を拡大していく中で、催事施設には、バーゲンセール等の企画開催、商業施設には、付随するフィットネスクラブ、温浴施設等、グループ企業による自社展開を行い、企画・開発から運営・管理までを一貫して手掛ける、総合ビル事業会社として発展を遂げてまいりました。また、グループ企業との相乗的な役割を果たすリネンサプライ・ランドリー事業の展開など、事業の多角化も進めてまいりました。

「社会に役立つ企業」を企業理念として、“人と社会を結び、未来へと繋ぐ、街づくり”に尽力してまいりました。

私たちの使命は、「明るく、活力ある、和やかな」場の創造により、訪れる方々やテナントの皆様にご喜んでいただくことです。

これからも、最適な施設と優れた機能を顧客の皆様へ提供し収益力を高め、企業価値の向上を図るとともに、地域社会の活性化を通して社会に貢献いたしてまいります。

1967年 7月	『株式会社東京卸売りセンター』設立
1970年 3月	『東京卸売りセンタービル』（TOCビル）オープン
1976年10月	『第2TOCビル』オープン
1981年10月	『TOC両国ビル』オープン
1982年 4月	星製菓株式会社と株式会社東京卸売りセンターが合併、商号を株式会社テーオーシーと変更し不動産事業を承継
6月	『第3TOCビル』オープン
1983年 1月	『TOCフロントビル』オープン
3月	星製菓株式会社厚木工場敷地に子会社(株)テーオーリネンサプライを設立
12月	東京証券取引所市場第二部へ上場
1986年 8月	台東区浅草に商業ビル『浅草ROX』をオープン
9月	東京証券取引所市場第一部へ上場
1987年 1月	『大崎ニューシティ』 1号館オフィス棟『TOC大崎ビルディング』オープン 2号館オフィス棟『ニューオータニイン東京』オープン
9月	『第5TOCビル』オープン
1990年 4月	『ROX-2』オープン
1995年 8月	『ROX-3』オープン
1998年 7月	『ROX DOME』オープン
2000年11月	温浴施設の経営を目的とした(株)テーオーエルを設立 情報システムの企画・開発からメンテナンスまでを一貫して行う(株)I-TINKを設立
2004年 9月	『ROX-2』を建替え、『ROX-2G』としてリニューアルオープン
2006年 8月	江東区有明に『TOC有明』をオープン
2008年12月	レナウンビル（旧TOCレナウンビル、TOC西五反田8）取得
2009年 8月	温浴施設事業会社にフィットネスクラブ事業を統合し、現(株)TOLCDを設立
2010年 3月	横浜市中区に複合商業施設『TOCみなとみらい』をオープン
2015年 3月	『ROX-3』を建替え、『ROX-3G』としてリニューアルオープン
2016年 1月	品川区西五反田に催事ホール『TOC GOTANDA MESSE』をオープン
2017年 5月	『TOCみなとみらい』売却



1967年4月 星製薬株式会社 本社・工場
(後の「TOCビル」敷地)



1970年3月 オープン当初の「TOCビル」



1986年8月 「浅草ROX」



1987年1月 「大崎ニューシティ」



2001年4月 「浅草ROX まつり湯」



2006年8月 「TOC有明」



2010年3月 「TOCみなとみらい」
(2017年5月売却)



2016年1月 「TOC五反田メッセ」

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100ml・5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×2個



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 http://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	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。	

（注）株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関の事務拠点の移転に伴い平成29年8月14日付にて上記のとおり変更しております。

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。



<http://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。



※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 <http://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。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL:03-5777-3900 (平日 10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

toc

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/>

UD
FONT

見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。

