

第49期 中間報告書

平成26年4月1日～平成26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 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、格別のご高配を賜り、
厚く御礼申しあげます。

さて、当社は平成26年9月30日をもち
まして第49期上半期(平成26年4月1日
から平成26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26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26年4月1日～平成26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業績の改善を背景としたオフィス需要が高まり、空室率の低下傾向に伴い賃料水準は上昇の兆しが見えてきました。一方、商業ビルにおきましては、消費増税による反動、夏場の天候不順等により個人消費は力強さを欠いたまま推移し、厳しい事業環境が続いております。

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10,017百万円(前年同四半期比2.1%減)、経常利益は2,545百万円(前年同四半期比0.6%減)となり、四半期純利益はTOC西五反田8の譲渡による固定資産売却益1,701百万円を計上したことから2,741百万円(前年同四半期比75.0%増)となりました。

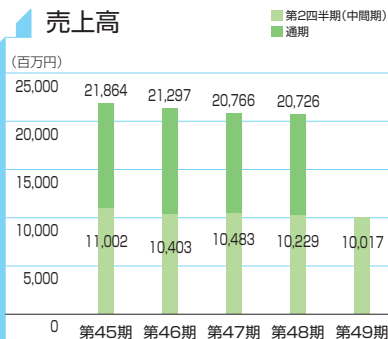
通期の見通し

連 結

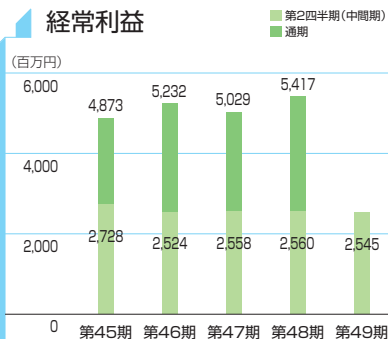
売 上 高	20,700百万円(前期比 0.1%減)
営 業 利 益	5,700百万円(前期比 3.7%減)
経 常 利 益	5,300百万円(前期比 2.2%減)
当 期 純 利 益	3,900百万円(前期比 16.4%増)

FINANCIAL HIGHLIGHTS

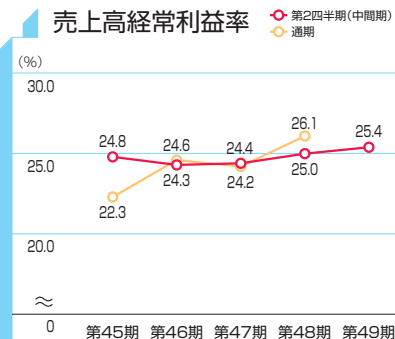
売上高



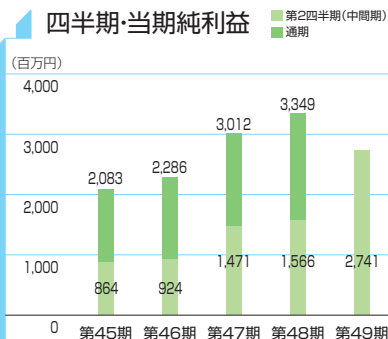
経常利益



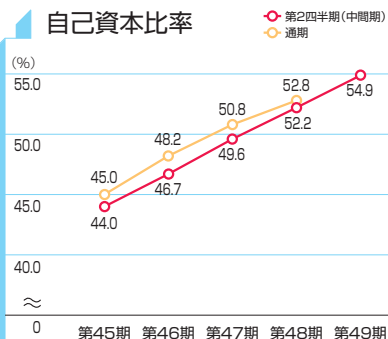
売上高経常利益率



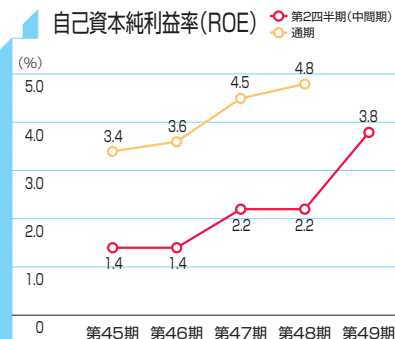
四半期・当期純利益



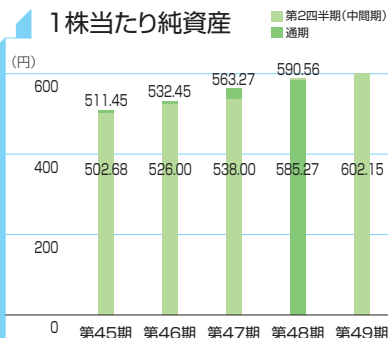
自己資本比率



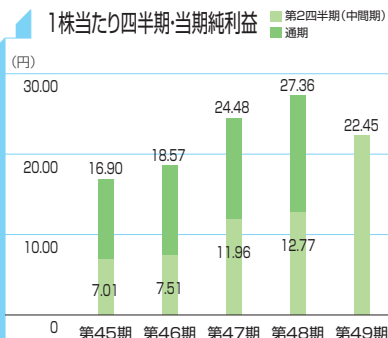
自己資本純利益率(ROE)



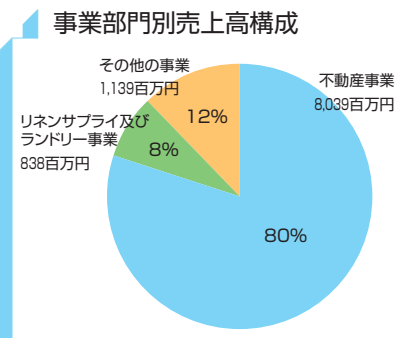
1株当たり純資産



1株当たり四半期・当期純利益



事業部門別売上高構成



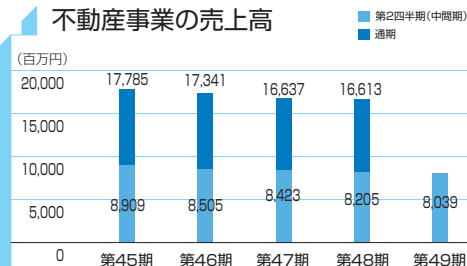
■ 事業部門別の状況

SEGMENT INFORMATION

不動産事業

不動産事業におきましては、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が、TOC西五反田8の譲渡による収入減等により、当事業での売上高は8,039百万円（前年同四半期比2.0%減）となり、営業利益は2,617百万円（前年同四半期比2.2%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・浅草にて、ROX、ROX2G、ROX-DOMEの3館体制で営業いたしております。新しく生まれ変わる「ROX・3G」は、2015年春オープン予定です（→7ページ）。



● 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。



● TOCみなとみらい

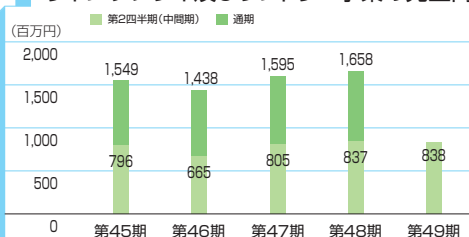
横浜みなとみらい・JR桜木町駅前に位置するTOCみなとみらいは、ショッピングセンター「コレットマーレ」を中心に、フィットネスクラブ・シネマコンプレックス・ホテル・オフィス等で構成される大型複合施設です。この夏、入口至近にJR新改札口が新設され、ますます便利になりました。



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の稼働が安定的に推移し、売上高は838百万円（前年同四半期比0.2%増）となりましたが、新規取引に伴うリネン補充の償却負担等により、営業利益は34百万円（前年同四半期比66.5%減）となりました。

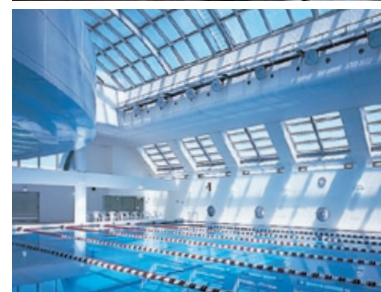
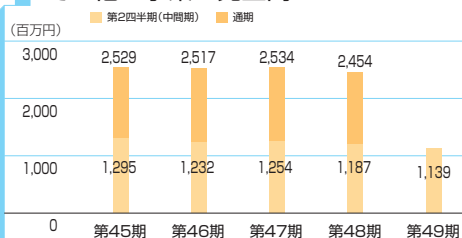
リネンサプライ及びランドリー事業の売上高



その他の事業

その他の事業におきましては、ビル管理関連サービス事業では、請負工事の受注が減少したため減収となり、また、スポーツクラブ及び温浴施設事業では、増益となりました。この結果、その他の事業での売上高は1,139百万円（前年同四半期比4.0%減）となり、営業利益は69百万円（前年同四半期比8.0%増）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26年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成25年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成26年3月31日現在
資産の部			
I 流動資産	15,196	9,473	10,290
現金及び預金	13,435	7,811	8,422
受取手形及び営業未収入金	898	996	1,084
商品及び製品	20	23	20
仕掛品	15	14	15
原材料及び貯蔵品	235	175	226
繰延税金資産	299	205	287
その他	323	279	267
貸倒引当金	△33	△32	△33
II 固定資産	118,797	128,658	125,038
1.有形固定資産	95,245	101,884	101,207
建物及び構築物	52,107	57,172	55,618
機械装置及び運搬具	154	124	150
土地	40,934	44,163	44,163
建設仮勘定	1,893	229	1,107
その他	155	196	168
2.無形固定資産	7,140	7,149	7,141
借地権	7,076	7,076	7,076
施設利用権	46	49	47
その他	18	23	17
3.投資その他の資産	16,410	19,624	16,688
投資有価証券	15,166	18,344	15,425
保険積立金	894	874	880
繰延税金資産	11	11	11
その他	339	394	371
資産合計	133,993	138,132	135,328

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 平成26年9月30日現在	前第2四半期 連結会計期間末 平成25年9月30日現在	前連結 会計年度末 平成26年3月31日現在
負債の部			
I 流動負債	28,110	26,194	27,201
買掛金	41	60	57
短期借入金	16,196	15,405	15,451
1年内償還予定の社債	494	544	494
1年内返済予定の長期借入金	6,336	5,452	5,205
未払金	444	743	577
未払消費税等	357	131	174
未払法人税等	1,500	968	1,225
賞与引当金	89	94	88
その他	2,649	2,793	3,926
II 固定負債	31,818	39,320	36,135
社債	1,071	1,565	1,318
長期借入金	18,616	23,906	22,500
長期預り保証金	9,028	9,569	9,119
退職給付引当金	—	515	—
役員退職慰労引当金	282	302	311
環境対策引当金	59	59	59
退職給付に係る負債	497	—	484
資産除去債務	261	261	261
繰延税金負債	1,961	3,063	2,025
その他	40	77	55
負債合計	59,929	65,514	63,336
純資産の部			
I 株主資本	69,311	65,886	67,120
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	53,448	50,022	51,256
自己株式	△5,987	△5,986	△5,986
II その他の包括利益累計額	4,203	6,213	4,333
その他有価証券評価差額金	4,217	6,242	4,355
繰延ヘッジ損益	△14	△28	△22
III 少数株主持分	549	517	537
純資産合計	74,064	72,618	71,991
負債及び純資産合計	133,993	138,132	135,328

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26年4月1日から 平成26年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成25年4月1日から 平成25年9月30日まで	前連結 会計年度 平成25年4月1日から 平成26年3月31日まで
売上高	10,017	10,229	20,726
売上原価	6,308	6,445	12,891
売上総利益	3,709	3,783	7,834
販売費及び一般管理費	981	933	1,917
営業利益	2,728	2,849	5,917
営業外収益	201	174	357
営業外費用	383	463	857
経常利益	2,545	2,560	5,417
特別利益	1,701	179	179
特別損失	—	189	192
税金等調整前四半期(当期)純利益	4,247	2,550	5,404
法人税、住民税及び事業税	1,496	952	2,085
法人税等調整額	△2	△2	△84
少数株主損益調整前四半期(当期)純利益	2,753	1,600	3,403
少数株主利益	12	34	54
四半期(当期)純利益	2,741	1,566	3,349

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26年4月1日から 平成26年9月30日まで	前第2四半期 連結累計期間 平成25年4月1日から 平成25年9月30日まで	前連結 会計年度 平成25年4月1日から 平成26年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,730	3,515	6,692
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,087	△136	51
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,804	△3,488	△5,942
現金及び現金同等物の増減額	5,013	△109	801
現金及び現金同等物の期首残高	8,364	7,563	7,563
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	13,378	7,454	8,364

浅草「ROX・3G」、来春オープン！

国内外からの多くのツーリストで益々活況を呈す、賑わいの街・浅草。伝統と新しさが交わる浅草六区の地にて、4館体制で運営してまいりました「浅草ROX」のうち、「ROX-3」は、建て替えにより2015年春、新しい地域交流型複合施設「ROX・3G」として生まれ変わります（地上6階・地下1階・塔屋1階、延床面積10,805㎡（3,268坪））。



1階から4階には、国内外からのツーリストにも、地域の皆様にも、ご満足いただける各種物販・飲食等店舗が勢揃いいたします。5・6階においては、全天候型多目的フットサルコートが復活し、加えて、新たなライフスタイルを満喫できるハイクオリティ居住空間（賃貸マンション・全22戸予定）を提供いたします。

2015年春、新しく生まれ変わる「ROX・3G」にご期待ください。

CORPORATE DATA

会社の概要 (平成26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	73名 (関連会社を含めた従業員数は165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26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	小 平 健
取 締 役	富 塚 聡
取 締 役	近 藤 正 一
取 締 役	稲 葉 弘 文
常 勤 監 査 役	長 谷 修 嗣
監 査 役	飯 倉 穰
監 査 役	熊 谷 安 弘

主な連結子会社 (平成26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
- **星製菓株式会社**
 設立年月日 昭和57年3月3日
 資 本 金 7,500万円
 事 業 内 容 製菓事業
- **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 スポーツクラブ及び温浴施設事業

■ 株式関連情報

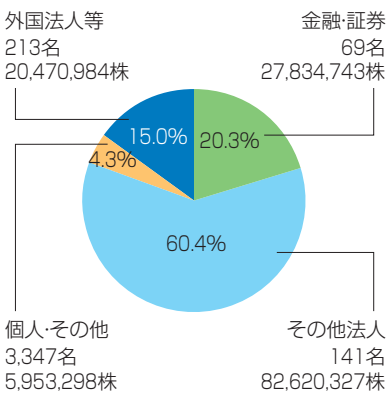
STOCK INFORMATION

(平成26年9月30日現在)

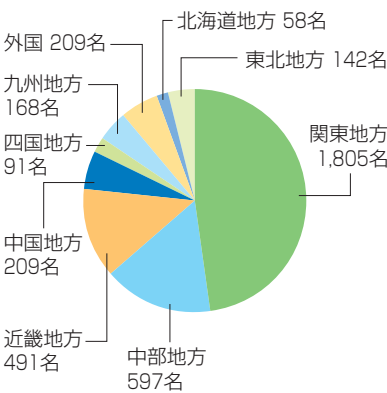
株式の状況

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	3,770 名
株主1人当たり平均持株数	36,308 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	14,792
有限会社大谷興産	13,165
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）リミテツド	12,107
立花証券株式会社	8,900
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	3,035

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

心とボディをやさしくほぐす、ほ
のかなダマスクローズの香りの乳
液。角質層とよく似た皮膜を形成
する液晶構造が、肌の乾燥を防ぎ
ます。さらりとかいり心地な
がら、なめらかでしっとりした柔
軟な肌が持続します。
〈内容量〉150ml



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
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〕 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)



株主メモ

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 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711（通話料無料）
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

各種手続き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、買増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.mufg.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 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711（通話料無料）
○ 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		[手続き書類のご請求方法] ○ 音声自動応答電話によるご請求 0120-244-479（通話料無料） ○ インターネットによるダウンロード http://www.tr.mufg.jp/daikou/

（＊）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 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711（通話料無料）
○ 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。	

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/>

