

2 団体別監査結果

株式会社セントラルプラザ

第1 監査対象の概要

1 事業の内容

(1) 事業の概要

株式会社セントラルプラザ(以下「会社」という。)は、昭和58年5月に設立され、飯田橋地区第一種市街地再開発事業(東京都施行)により建設されたセントラルプラザビルの管理運営を行うとともに、地域の活性化を図ることを目的として、主として次の事業を行っている。

- ア 不動産の管理、維持、補修、警備及び清掃
- イ 店舗の販売促進、調査研究及び指導
- ウ 駐車場の管理運営
- エ 公共施設の管理に関する受託業務
- オ その他の業務

(2) 都との関係

都は、資本金4億円のうち1億2,400万円(出資率31%)を出資している。

2 組織

会社は、事務所を新宿区神楽河岸1番1号に置き、役員10名(代表取締役社長1名、代表取締役常務1名、取締役6名(うち非常勤3名)、監査役2名)及び社員11名で、3部をもって構成されている。

第2 監査の範囲及び実地監査期間

1 監査の範囲

平成10年度(第16期)及び平成11年度(第17期)の事業について実施した。

2 実地監査期間

(1) 財務局 平成12年12月11日

(2) 会社 平成12年12月12日、13日及び14日

第3 監査の結果

1 経営状況について

(1) 事業実績

会社は、東京都新宿区神楽河岸1番1号及び千代田区飯田橋四丁目10番1に所在するセントラルプラザビルについてセントラルプラザビル管理規約により、「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）」第25条に基づく管理者として、ビルの共用部分の管理に当たっているほか、自らが区分所有する4,227.32m²に加え他の区分所有者から賃借した1,844.59m²をテナントに賃貸してショッピングセンター「ラムラ」として運営している。

また、東京都が区分所有（12,582.47m²）している飯田橋庁舎及び都道405号線の一部緑地（せせらぎ）の清掃並びに保守管理を受託している。

各年度の受託実績は、表1のとおりである。

なお、セントラルプラザビルの概要は、表2のとおりである。

（表1）清掃保守管理等受託実績

（単位：円）

区 分	平成11年度	平成10年度
飯田橋庁舎保守管理等	48,772,917	49,012,917
せせらぎ保守管理等	6,620,000	6,900,000
合 計	55,392,917	55,912,917

（表2）セントラルプラザビルの概要

区 分	用 途 別	延べ床面積	備 考	
事務棟 地上20階 地下2階 住宅棟 地上16階	専有部分	店 舗	6,228.06 m ² このうち、4,227.32m ² （会社所有）及び1,844.59m ² （賃借）を会社がショッピングセンター「ラムラ」として運営している。	
		事 務 所	12,238.20 このうち、10,927.71m ² を都が使用している。	
		ユースホステル	1,654.76 都が区分所有し、国際ユースホステルとして使用している。	
		住 宅	9,526.37 分譲住宅154戸	
		小 計	29,647.39	
	共用部分	駐 車 場	4,425.05	174台収容
		その他の共用部分	20,467.01	人工地盤、機械室等
		小 計	24,892.06	
	合 計		54,539.45	

(2) 経営成績

平成10年度及び平成11年度の経営成績は、別表1比較損益計算書のとおりである。

平成11年度の営業収益(売上高)は、10億2,684万余円であり、前年度と比較して4,377万余円の減となっている。これは、表3のとおり店舗の退店、入替え等による家賃収入の減、都飯田橋庁舎の改修工事受託の減などによるものである。

一方、平成11年度の営業費用は、売上原価が7億197万余円、販売費及び一般管理費が1億5,106万余円で、前年度と比較してそれぞれ3,116万余円、578万余円の減となっている。これは、主に都飯田橋庁舎改修工事の受託減による外注工事費の減及び土地建物の課税標準額の減による固定資産税等の納付金額の減によるものである。この結果、平成11年度の営業利益は1億7,380万余円であり、前年度と比較して、682万余円の減となっている。

また、経常利益は、1億5,228万余円であり、前年度と比較して128万余円の減となっており、税引前当期利益は、1億1,199万余円であり、前年度と比較して502万余円の減となっている。

しかしながら、平成11年度の税制改正に伴う法人税等の減税により法人税、住民税及び事業税が、前年度と比較し、1,504万余円減少したことなどのため、税引後当期利益は前年度と比較して1,062万余円増加して、6,413万余円となっている。

また、平成11年度から税効果会計を適用したことにより、初年度の調整として過年度税効果調整額を1,459万余円計上したため、当期未処分利益は、8,190万余円となっている。

この利益処分の内訳は表4のとおりである。

(表3) 売上項目別内訳表

(単位：千円)

区 分	平成11年度	平成10年度	増()減
家賃収入	530,917	552,434	21,517
共益費収入	244,894	244,526	368
タバコ売上	27,452	27,630	177
受取手数料	27,639	26,964	674
管理受託料	160,604	161,474	870
工事受託料	24,190	45,901	21,711
駐車場手数料	11,147	11,685	538
合 計	1,026,845	1,070,617	43,772

(表4) 利益処分内訳表

(単位：千円)

区 分	平成11年度	平成10年度
当 期 未 処 分 利 益	81,902	55,170
内 訳	利 益 準 備 金	4,000
	利 益 配 当 金 (1株につき3,500円)	28,000
	修 繕 積 立 金	27,000
	次 期 繰 越 金	2,902
		4,000
		28,000
		20,000
		3,170

(3) 財政状態

平成11年度末の財政状況は、別表2比較貸借対照表のとおりである。資産は、39億6,261万余円であり、前年度と比較して205万余円増加している。このうち流動資産は、4億2,375万余円で、前年度と比較して8,697万余円増加している。これは、主として有価証券の償還による減があったものの、長期借入金の借入などにより、現金預金が増加したことによるものである。

また、固定資産は、35億3,886万余円で、前年度と比較して、8,492万余円減少している。これは、主として建物、建物附属設備等の減価償却によるものである。

負債は、29億8,471万余円であり、前年度と比較して、4,868万余円減少している。これは、主として固定負債において、長期借入金の増加があったものの、受入敷金保証金が減少したことによるものである。

資本は、9億7,790万余円であり、前年度と比較して、5,073万余円増加している。これは、主として当期利益を計上したためである。

以上、会社の経営状態について述べてきたが、別項指摘事項を除き事業は出えん目的に沿って執行されている。

2 指 摘 事 項

(1) 会 社 関 係

ア 再委託契約事務手続を適切に行うべきもの

会社は、東京都を含むセントラルプラザビルの区分所有者が定めた管理規約によって管理者とされ、区分所有者から管理業務の委託を受け、共用部分の清掃、設備の保守点検等の維持管理業務を行っている。

ところで、管理業務契約によれば、会社は受託業務について再委託できるとされているが、この再委託に係る契約事務手続について見たところ

(ア) 発注の決定が工事開始後となっているもの

(イ) 発注書と請書等との工期が異なっているもの

(ウ) 請書・契約書が作成されていないもの

等の事例が多数見受けられたことは、適切でない。

会社は、契約手続を適切に行われたい。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目		年 度	平成 1 1 年 度	平成 1 0 年 度	比較増()減	
			(第 1 7 期)	(第 1 6 期)	(A - B)	$\frac{(A-B)}{B} \times 100$
			(A)	(B)		
営業損益の部	売 上 高	A	1,026,845,356	1,070,617,550	43,772,194	4.1
		営業部門	830,597,439	862,858,323	32,260,884	3.7
		管理部門	196,247,917	207,759,227	11,511,310	5.5
	売 上 原 価	B	701,978,318	733,143,306	31,164,988	4.3
	(売上総利益)	C=A-B	324,867,038	337,474,244	12,607,206	3.7
	販売費及び一般管理費	D	151,060,197	156,842,319	5,782,122	3.7
営 業 利 益		E=C-D	173,806,841	180,631,925	6,825,084	3.8
営業外損益の部	営業外収益	F	1,480,842	1,237,561	243,281	19.7
		受取利息	128,286	313,212	184,926	59.0
		その他営業収益	1,352,556	924,349	428,207	46.3
	営業外費用	G	22,998,091	28,294,447	5,296,356	18.7
		支払利息	19,551,638	23,829,706	4,278,068	18.0
		投資信託償還損	3,446,453	4,464,741	1,018,288	22.8
経 常 利 益		H=E+F-G	152,289,592	153,575,039	1,285,447	0.8
特別損益の部	特別利益	I	19,684,654	13,521,551	6,163,103	45.6
		前期損益修正益	19,684,654	13,521,551	6,163,103	45.6
	特別損失	J	59,982,427	50,079,069	9,903,358	19.8
		前期損益修正損	48,024,475	48,746,380	721,905	1.5
		その他特別損失	11,957,952	1,332,689	10,625,263	797.3
税引前当期利益		K=H+I-J	111,991,819	117,017,521	5,025,702	4.3
法人税、住民税及び事業税		L	48,459,243	63,505,462	15,046,219	23.7
法人税等調整額		M	601,800	-	601,800	-
当 期 利 益		N=K-L-M	64,134,376	53,512,059	10,622,317	19.9
前期繰越利益		O	3,170,271	1,658,212	1,512,059	91.2
過年度税効果調整額		P	14,598,320	-	14,598,320	-
当期末処分利益		Q=N+O+P	81,902,967	55,170,271	26,732,696	48.5

(別表2) 比較貸借対照表

(単位: 円、%)

科 目	年 度		比較増()減	
	平成11年度 (第17期) (A)	平成10年度 (第16期) (B)	(A - B)	$\frac{(A-B)}{B} \times 100$
流 動 資 産	423,750,819	336,778,413	86,972,406	25.8
現金預金	254,057,508	123,818,787	130,238,721	105.2
未収入金	46,184,489	51,025,298	4,840,809	9.5
1年以内入金予定差入保証金	31,865,000	32,405,000	540,000	1.7
有価証券	0	23,870,332	23,870,332	100
商 品	2,061,583	1,959,508	102,075	5.2
立 替 金	34,254,080	34,502,095	248,015	0.7
預 け 金	50,554,139	67,667,784	17,113,645	25.3
前払費用	2,235,742	1,529,609	706,133	46.2
繰延税金資産	2,538,278	-	2,538,278	-
固 定 資 産	3,538,867,294	3,623,788,401	84,921,107	2.3
有 形 固 定 資 産	3,108,061,151	3,173,779,100	65,717,949	2.1
建 物	745,208,572	769,087,168	23,878,596	3.1
建物付属設備	217,774,912	249,306,974	31,532,062	12.6
構 築 物	38,285,491	44,385,329	6,099,838	13.7
什 器 備 品	16,852,276	21,059,729	4,207,453	20.0
土 地	2,089,939,900	2,089,939,900	0	0
無 形 固 定 資 産	857,300	857,300	0	0
電話加入権	857,300	857,300	0	0
投 資 等	429,948,843	449,152,001	19,203,158	4.3
投資有価証券	1	1	0	0
差入敷金保証金	417,287,000	449,152,000	31,865,000	7.1
繰延税金資産	12,661,842	-	12,661,842	-
資 産 合 計	3,962,618,113	3,960,566,814	2,051,299	0.1
流 動 負 債	484,521,936	491,435,713	6,913,777	1.4
1年以内返済予定長期借入金	92,000,000	92,000,000	0	0
1年以内返済予定受入保証金	150,997,820	111,567,820	39,430,000	35.3
預り売上金	192,097,148	211,087,423	18,990,275	9.0
未 払 金	19,847,475	21,676,692	1,829,217	8.4
未払法人税等	17,500,000	40,000,000	22,500,000	56.3
未払消費税等	3,894,600	5,955,200	2,060,600	34.6
前 受 金	846,230	846,230	0	0
預 り 金	1,338,663	2,302,348	963,685	41.9
賞与引当金	6,000,000	6,000,000	0	0
固 定 負 債	2,500,193,210	2,541,960,830	41,767,620	1.6
長期借入金	612,800,000	504,800,000	108,000,000	21.4
受入敷金保証金	1,847,050,210	2,003,190,830	156,140,620	7.8
退職給与引当金	40,343,000	33,970,000	6,373,000	18.8
負 債 合 計	2,984,715,146	3,033,396,543	48,681,397	1.6
資 本 金	400,000,000	400,000,000	0	0
資 本 金	400,000,000	400,000,000	0	0
法 定 準 備 金	36,000,000	32,000,000	4,000,000	12.5
利 益 準 備 金	36,000,000	32,000,000	4,000,000	12.5
剰 余 金	541,902,967	495,170,271	46,732,696	9.4
別 途 積 立 金	200,000,000	200,000,000	0	0
修繕積立金	260,000,000	240,000,000	20,000,000	8.3
当期未処分利益	81,902,967	55,170,271	26,732,696	48.5
(うち当期利益)	64,134,376	53,512,059	10,622,317	19.9
資 本 合 計	977,902,967	927,170,271	50,732,696	5.5
負 債 及 び 資 本 合 計	3,962,618,113	3,960,566,814	2,051,299	0.1