

東京トラフィック開発株式会社

第1 監査対象の概要

1 事業の内容

(1) 事業の概要

東京トラフィック開発株式会社（以下「会社」という。）は、交通局と株式会社富士銀行とが墨田区江東橋四丁目26番にそれぞれ所有する土地の有効活用と地域の活性化に寄与することを目的として昭和62年11月に設立された会社で、主として次の事業を行っている。

ア 不動産の所有、管理及び賃貸

イ 不動産管理の受託

ウ 東京都交通局からの自動車の整備及び検査の受託

エ 建築物の設計、施工及び監理

(2) 都との関係

都は、会社設立に当たり、資本金4億円のうち2億4,000万円を出資している。なお、平成11年度における利益の資本組入れにより、平成11年度末現在、会社が発行した株式総数8,400株（額面金額1株5万円、総額4億2,000万円）のうち60%に当たる5,040株（総額2億5,200万円）を保有している。また、都は、東雲事業用地ほか11箇所の用地2万2,786.66m²及び錦糸町ビルほか3箇所の建物3,873.14m²を有償で貸し付けるとともに、自動車の整備及び検査業務を委託している。

2 組織

会社は、本社を墨田区江東橋四丁目25番8号に置き、役員11名（代表取締役社長1名、代表取締役専務1名、代表取締役常務1名、取締役6名、監査役2名（うち非常勤役員9名））及び社員165名（うち都派遣職員139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12期）及び平成11年度（第13期）の事業について実施した。

2 実地監査期間

(1) 交通局 平成12年11月21日

(2) 会社 平成12年11月22日から同年12月4日まで

第3 監査の結果

1 経営状況について

(1) 事業実績

会社は建物賃貸事業、自動車整備事業、建設工事業等を実施しており、平成11年度における主な事業実績は、表1のとおりである。

(表1) 事業実績

種 別	所 在 地	規 模 等
建 物 賃 貸	墨田区江東橋4 - 2 6 - 5 錦糸町ビル ほか8箇所	11,947.82m ²
建 物 管 理	新宿区西新宿1 - 5 - 1 2 北新宿ビル	1,019.10m ²
土 地 賃 貸	江東区東雲2 - 2 - 1 0 ほか1箇所	14,580.38m ²
駐 車 場 賃 貸	江戸川区篠崎町2 - 2 2 1 - 1 ほか3箇所	188台
駐 車 場 管 理	港区芝浦3 - 2 - 2 2 田町交通ビル	13台
自 動 車 整 備	江東区東雲2 - 7 - 4 1 交通局自動車工場 ほか4箇所	5箇所
建 設 工 事	台東区元浅草1 - 5 - 2 大江戸線新御徒町駅 ほか5棟	16,294.40m ²
建 設 工 事 (自 家)	墨田区江東橋4 - 2 6 - 5 錦糸町ビル別館 ほか5棟	11,033.36m ²

(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年度の経常利益は、前期(1億1,319万余円)に比較して4,244万余円(37.5%)増加し、1億5,563万余円となっている。

営業収益は、63億3,353万余円で、前期(34億4,902万余円)に比較して28億8,451万余円(83.6%)増加している。これは、主に自動車整備事業収入が5,703万余円減少したものの、不動産賃貸事業収入が7,424万余円、完成工事高(大江戸線新御徒町駅ほか5棟)が29億363万余円、それぞれ増加したことによるものである。

営業費用は、61億2,078万余円で、前期(32億7,549万余円)に比較して28

億4,529万余円(86.9%)増加している。これは、主に営業経費が1,765万余円、完成工事原価が28億2,736万余円、それぞれ増加したことによるものである。

この結果、営業利益は、前期(1億7,353万余円)に比較して3,921万余円(22.6%)増加し、2億1,274万余円となっている。

(3) 財政状態

平成10年度末及び平成11年度末の財政状態は、別表2比較貸借対照表のとおりである。

平成11年度末の資産合計は95億423万余円、負債合計89億7,440万余円、資本合計5億2,983万余円となっている。

資産は、前期(72億5,786万余円)に比較して22億4,636万余円(31.0%)増加している。これは、流動資産が4億203万余円、固定資産が18億4,433万余円、それぞれ増加したことによるものである。

負債は、前期(67億8,312万余円)に比較して21億9,128万余円(32.3%)増加している。これは、流動負債が8億7,621万余円減少したものの、固定負債が30億6,749万余円増加したことによるものである。

資本は、前期(4億7,474万余円)に比較して5,508万余円(11.6%)増加し、5億2,983万余円となっている。資本金は、利益の資本組入れを行ったことにより前期に比較して2,000万円増加し、4億2,000万円となっている。

なお、株主に対し、800万円(1株当たり1,000円)の金銭配当を行っている。

以上、経営状況について述べてきたが、別項指摘事項にあるとおり、今後、是正・改善を要する事項が認められた。

2 指 摘 事 項

(1) 交通局関係

ア 土地賃貸借契約の締結を適切に行うべきもの

交通局は、江東区東雲二丁目2番10に所在する土地(1万3,649.73m²、以下「東雲二丁目の土地」という。)を事業用土地賃貸借として、また、港区高輪三丁目421番12ほかには所在する3筆の土地(930.65m²、以下「高輪三丁目の土地」という。)を定期借地権賃貸借として、特命による随意契約により会社に貸し付けている。

これらの土地の賃貸借契約書によれば、東雲二丁目の土地の賃貸借期間は、平成9年6月20日から13年間、賃料は月額760万円、高輪三丁目の土地の賃貸借期間は平成13年4月1日から50年間(契約日:平成12.3.23) 賃料は月額318万440円となっている。

ところで、会社は、局から借り受けたこれらの土地を局の承諾の下にそれぞれ同一の賃貸借

期間をもって、東雲二丁目の土地をAに賃料月額825万8,080円、高輪三丁目の土地をBに賃料月額345万7,000円で転貸している。

しかしながら、転貸したことで会社が局から借り上げた土地に係る管理費用等はほとんど発生していないことから、A、Bからの賃料の8%に相当する月額93万4,640円(年間1,121万5,680円)の転貸差益の大部分が会社の経常利益として計上されることとなっており、局と会社間で交わした土地賃貸借契約の内容に適切を欠いている。

局は、土地賃貸借契約の締結を適切に行うべきである。

(2) 会社関係

ア 損益計算を適正に行うべきもの

企業会計原則注解18では、「将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合」に引当金を計上できるとしている。

ところで、会社は、会社が所有する建物、建物付属設備等の将来の修繕費に充てるため、平成10年度3,500万円、平成11年度5,000万円を修繕引当金として計上し、費用として会計処理をしている。

しかしながら、会社は、会社が所有する建物、建物付属設備等の修繕計画を策定しておらず、引当金の額を合理的に見積ることをしないまま、各年度で引当金に計上したことから費用が過大となった分利益が圧縮されており適正ではない。

会社は、損益計算を適正に行われたい。

イ 固定資産価額の計上を適正に行うべきもの

企業会計原則と関係諸法令との調整に関する連続意見書第3によると、「建設に要する借入資本の利子で稼働期前の期間に属するものは、取得原価に算入することができる」こととされている。

ところで、会社は、墨田区江東橋四丁目26番5号に建物(鉄骨・鉄筋コンクリート造地下1階付地上10階建、2,854.62m²、しゅん工日:平成12.1.31)を建設することとし、その建設資金に充てるため、金融機関から平成12年1月28日に15億5,900万円を借り入れ、同年3月31日から同年9月29日までの期間に対応する利子1,457万5,582円を同年3月31日に支払った。

しかしながら、会社は、当該建物を平成12年2月1日より稼働させているにもかかわらず、支払った利子の全額を取得した建物の取得原価に算入したため、建物、建物付属設備等の固定資産価額が1,450万131円過大となっており、適正でない。

会社は、固定資産価額の計上を適正に行われたい。

ウ 財政状態を明瞭に表示すべきもの

株式会社の貸借対照表、損益計算書、営業報告書及び附属明細書に関する規則（昭和38年法務省令第31号）第28条によれば、「借入金その他の金銭債務で、その履行期が決算期後一年以内に到来するもの又は到来すると認められるものは、流動負債の部に記載しなければならない」と規定している。

ところで、会社は借入金の全額である58億3,400万円を長期借入金として固定負債の部に記載している。

しかしながら、長期借入金のうち1億3,183万3,000円については、返済期限が決算期後一年以内に到来するものであり、固定負債の部に記載していることは適切ではない。

会社は、財政状態を明瞭に表示されたい。

(3) 共通関係

ア 保証金の預託を適切に行うべきもの

会社は、局から高輪三丁目の土地を賃借するため平成12年3月23日に土地賃貸借契約（定期借地権、賃料月額318万440円、賃借期間：平成13年4月1日から50年間）を締結している。

ところで、当該土地賃貸借契約書によれば、会社は、契約締結後30日以内に保証金の90%相当額（3,434万8,752円）を局に預託しなければならないとされている。

しかしながら、会社は、監査日（平成12.12.1）現在においても当該保証金を預託しておらず、また、局もこれの履行を求めていないのは適切ではない。

会社は、保証金の預託を適切に行うとともに、局は、契約の履行確保に努められたい。

イ 土地の使用に関する権利の設定を速やかに行うべきもの

会社は東京都地下鉄建設株式会社が所有する台東区元浅草一丁目3番1ほか3筆の都営地下鉄大江戸線地下鉄施設（平成12.11.30交通局に譲渡）に会社の建物を併設することとし、平成9年7月23日に東京都地下鉄建設株式会社との間において合築に関する基本協定を締結した。この基本協定第6条第2項によれば、「土地の使用に関する権利の設定については、別途定める」としている。

しかしながら、建物は、平成11年1月5日に着工し、平成12年8月31日にしゅん工、同年9月2日から事業の用に供しているにもかかわらず、会社は、監査日（平成12.12.1）現在、土地賃貸借契約を締結しておらず、土地の使用に関する権利が不明確となっていることは適切でない。

局及び会社は、土地の使用に関する権利の設定を速やかに行われたい。

(別表1) 比較損益計算書

(単位:円,%)

科 目	平成11年度	平成10年度	増() 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B)
営業収益	6,333,531,815	3,449,020,748	2,884,511,067	83.6
不動産賃貸事業収入	991,111,503	916,866,635	74,244,868	8.1
自動車整備事業収入	1,414,857,144	1,471,893,333	57,036,189	3.9
完成工事高	3,919,926,764	1,016,292,482	2,903,634,282	285.7
その他収入	7,636,404	43,968,298	36,331,894	82.6
営業費用	6,120,789,880	3,275,490,403	2,845,299,477	86.9
営業経費	2,305,453,314	2,287,794,202	17,659,112	0.8
完成工事原価	3,813,024,597	985,664,364	2,827,360,233	286.8
その他経費	2,311,969	2,031,837	280,132	13.8
営業利益	212,741,935	173,530,345	39,211,590	22.6
営業外収益	6,950,935	8,548,612	1,597,677	18.7
受取利息	5,332,986	7,337,939	2,004,953	27.3
雑収入	1,617,949	1,210,673	407,276	33.6
営業外費用	64,053,863	68,883,325	4,829,462	7.0
支払利息	64,053,863	68,570,044	4,516,181	6.6
雑損失	0	313,281	313,281	100
経常利益	155,639,007	113,195,632	42,443,375	37.5
税引前当期利益	155,639,007	113,195,632	42,443,375	37.5
法人税等充当額	92,553,116	76,349,800	16,203,316	21.2
当期利益	63,085,891	36,845,832	26,240,059	71.2
前期繰越利益	45,948,711	37,902,879	8,045,832	21.2
当期末処分利益	109,034,602	74,748,711	34,285,891	45.9

(別表2) 比較貸借対照表

(資産の部)

(単位:円,%)

科 目	平成11年度	平成10年度	増 () 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B)
流動資産	2,002,212,831	1,600,180,462	402,032,369	25.1
現金	180,810	219,426	38,616	17.6
当座預金	622,712	234,000	388,712	166.1
普通預金	14,464,849	10,745,906	3,718,943	34.6
定期預金	882,000,000	825,000,000	57,000,000	6.9
完成工事未収入金	997,156,642	0	997,156,642	-
未成工事支出金	83,759,438	752,674,936	668,915,498	88.9
貯蔵品	440,996	444,720	3,724	0.8
前払費用	6,221,146	5,604,311	616,835	11.0
未収入金	6,132,579	4,950,290	1,182,289	23.9
未収消費税	6,370,000	0	6,370,000	-
立替金	1,677,812	306,873	1,370,939	446.7
仮払金	3,185,847	0	3,185,847	-
固定資産	7,502,025,015	5,657,688,683	1,844,336,332	32.6
有形固定資産	3,405,271,399	1,632,419,951	1,772,851,448	108.6
建物	1,495,261,194	941,237,724	554,023,470	58.9
造作	664,177	676,766	12,589	1.9
建物付属設備	431,264,342	210,090,452	221,173,890	105.3
構築物	12,267,692	12,553,787	286,095	2.3
機械及び装置	8,929,676	10,003,280	1,073,604	10.7
器具備品	15,002,391	11,770,730	3,231,661	27.5
土地	85,443,068	85,443,068	0	0
建設仮勘定	1,356,438,859	360,644,144	995,794,715	276.1
無形固定資産	3,805,000,574	3,754,163,830	50,836,744	1.4
借地権	3,804,304,404	3,753,467,660	50,836,744	1.4
電話加入券	696,170	696,170	0	0
投資その他の資産	291,753,042	271,104,902	20,648,140	7.6
投資有価証券	87,900,000	87,900,000	0	0
敷金保証金	199,301,214	180,145,434	19,155,780	10.6
修繕積立金	1,551,828	59,468	1,492,360	-
子会社出資金	3,000,000	3,000,000	0	0
資産合計	9,504,237,846	7,257,869,145	2,246,368,701	31.0

(負債及び資本の部)

(単位：円，%)

科 目	平成11年度	平成10年度	増 () 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B)
流動負債	1,470,922,520	2,347,139,190	876,216,670	37.3
短期借入金	0	1,012,965,000	1,012,965,000	100
工事未払金	1,010,257,787	0	1,010,257,787	-
未払費用	18,803,186	18,112,459	690,727	3.8
未払法人税等	56,834,300	45,000,000	11,834,300	26.3
未払消費税	0	15,619,500	15,619,500	100
前受金	94,827,445	71,334,613	23,492,832	32.9
未成工事受入金	71,729,118	976,347,155	904,618,037	92.7
預り金	26,606,684	75,760,463	49,153,779	64.9
仮受金	3,864,000	0	3,864,000	-
賞与引当金	38,000,000	32,000,000	6,000,000	18.8
修繕引当金	150,000,000	100,000,000	50,000,000	50.0
固定負債	7,503,480,724	4,435,981,244	3,067,499,480	69.2
長期借入金	5,834,000,000	3,045,000,000	2,789,000,000	91.6
預り保証金	1,669,480,724	1,390,981,244	278,499,480	20.0
負債合計	8,974,403,244	6,783,120,434	2,191,282,810	32.3
資本金	420,000,000	400,000,000	20,000,000	5.0
利益準備金	800,000	0	800,000	-
剰余金	109,034,602	74,748,711	34,285,891	45.9
当期末処分利益	109,034,602	74,748,711	34,285,891	45.9
(うち当期利益)	63,085,891	36,845,832	26,240,059	71.2
資本合計	529,834,602	474,748,711	55,085,891	11.6
負債及び資本合計	9,504,237,846	7,257,869,145	2,246,368,701	31.0