

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

(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、監査役2名、(うち非常勤6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13年度(第19期)及び平成14年度(第20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15年12月5日及び同月16日

(2) 会社 平成15年12月8日から12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、新宿区神楽河岸21番1号及び千代田区飯田橋四丁目25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、ほか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(10,206.91m²)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)の清掃及び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13年度 | 平成14年度 | 備 考 |
|------------|------------|-------------|----------|
| 飯田橋庁舎保守管理等 | 39,687,503 | 33,302,094 | 清掃、設備保守等 |
| | 18,775,380 | 60,551,000 | 改修工事 |
| せせらぎ保守管理等 | 6,930,000 | (平成13年度で終了) | |
| 合 計 | 65,392,883 | 93,853,094 | |

(表2) セントラルプラザビルの概要

| 区 分 | 用 途 | 延べ床面積 (m ²) | 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 | このうち、4,227.32 m ² (会社所有)及び1,844.59 m 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、8,552.15 m 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 |
| | | 計 | 29,647.39 | |
| | 共用部分 | 駐 車 場 | 4,425.05 | 収容台数174台 |
| | | その他の共用部分 | 20,467.01 | 通路、機械室等 |
| | | 計 | 24,892.06 | |
| | 合 計 | | 54,539.45 | |

(2) 経営成績

平成13年度及び平成14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14年度の営業収益(売上高)は、9億5,114万余円であり、前年度(9億8,647万余円)と比較して3,533万余円(3.6%)減少している。これは、表3のとおり、都飯田橋庁舎の改修工事に伴い、工事受託料は増加しているものの、店舗の入替り等に伴う賃料の値下げなどにより家賃収入及び共益費収入が、せせらぎの清掃及び保守管理の受託が13年度末で終了したことなどに伴い管理受託料が、それぞれ減少したことなどによるものである。

一方、平成14年度の営業費用は、売上原価が6億6,148万余円、販売費及び一般管理費が1億4,461万余円で、売上原価は前年度(6億7,469万余円)と比較して1,321万余円(2.0%)、販売費及び一般管理費は前年度(1億4,725万余円)と比較して263万余円(1.8%)、それぞれ減少している。これは、主に賃借料の減少、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少によるものである。この結果、平成14年度の営業利益は1億4,503万余円であり、前年度(1億6,451万余円)と比較して、1,948万余円(11.8%)減少している。

経常利益は、1億2,581万余円であり、前年度(1億4,951万余円)と比較して2,369万余円(15.9%)減少している。

税引後当期利益は6,964万余円であり、前年度(8,595万余円)と比較して1,630万余円(19.0%)減少している。

なお、当期末処分利益は、7,199万余円となっており、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14年度 | 平成13年度 | 増()減 |
|--------|---------|---------|--------|
| 家賃収入 | 473,052 | 504,714 | 31,661 |
| 共益費収入 | 220,383 | 241,442 | 21,059 |
| たばこ売上 | 21,043 | 22,960 | 1,916 |
| カード手数料 | 5,218 | 5,525 | 306 |
| 受取手数料 | 25,893 | 23,457 | 2,436 |
| 共用収益金 | 11,302 | 11,317 | 14 |
| 管理受託料 | 123,329 | 147,896 | 24,566 |
| 工事受託料 | 60,551 | 18,775 | 41,775 |
| 駐車場運営費 | 10,364 | 10,385 | 21 |
| 合 計 | 951,140 | 986,474 | 35,334 |

(表4) 利益処分内訳表

(単位：千円)

| 区 分 | | 平成13年度 | 平成14年度 |
|---------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 当 期 未 処 分 利 益 | | 88,345 | 71,995 |
| 内 訳 | 利 益 準 備 金 | 4,000 | 4,000 |
| | 利 益 配 当 金 | 28,000 (1株につき3,500円) | 14,000 (1株につき1,750円) |
| | 修 繕 積 立 金 | 54,000 | 51,000 |
| | 次 期 繰 越 金 | 2,345 | 2,995 |

(3) 財政状態

平成14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。

資産は、37億7,183万余円であり、前年度(37億1,994万余円)と比較して5,189万余円(1.4%)増加している。このうち、流動資産は、4億4,557万余円で、前年度(3億204万余円)に比較して1億4,353万余円(47.5%)増加している。これは、主に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、33億2,626万余円で、前年度(34億1,790万余円)と比較して、9,164万余円(2.7%)減少している。これは、主に建物、建物付属設備等の減価償却によるものである。

負債は、26億5,784万余円であり、前年度(26億4,759万余円)に比較して、1,024万余円(0.4%)増加している。これは、主に流動負債において、1年以内返済予定受入保証金が増加したこと、また、固定負債において、受入敷金保証金が減少したものの、社債を発行したことによるものである。

資本は、11億1,399万余円であり、前年度(10億7,234万余円)と比較して、4,164万余円(3.9%)増加している。

以上、経営状況について述べてきたが、平成14年度は、営業収益は減少しているものの、前年度に引き続き当期利益を計上し、経営状況は安定したものとなっている。

(別表1 比較損益計算書)

(単位：円、%)

| 科 目 | 平成14年度 | 平成13年度 | 比 較 増 減 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| | | | 金 額 | 増減率 |
| | (A) | (B) | (C) A-B | C/B × 100 |
| 売上高 | 951,140,175 | 986,474,841 | 35,334,666 | 3.6 |
| 売上原価 | 661,486,627 | 674,698,279 | 13,211,652 | 2.0 |
| (売上総利益) | (289,653,548) | (311,776,562) | (22,123,014) | (7.1) |
| 販売費及び一般管理費 | 144,619,802 | 147,259,351 | 2,639,549 | 1.8 |
| 営業利益 | 145,033,746 | 164,517,211 | 19,483,465 | 11.8 |
| 営業外収益 | 1,683,523 | 2,128,147 | 444,624 | 20.9 |
| 受取利息 | 19,544 | 48,305 | 28,761 | 59.5 |
| その他の営業外収益 | 1,663,979 | 2,079,842 | 415,863 | 20.0 |
| 営業外費用 | 20,903,791 | 17,132,112 | 3,771,679 | 22.0 |
| 支払利息 | 18,353,791 | 17,132,112 | 1,221,679 | 7.1 |
| 社債発行費 | 2,550,000 | 0 | 2,550,000 | - |
| 経常利益 | 125,813,478 | 149,513,246 | 23,699,768 | 15.9 |
| 特別利益 | 2,163,125 | 2,329,061 | 165,936 | 7.1 |
| 前期損益修正益 | 2,163,125 | 2,329,061 | 165,936 | 7.1 |
| 特別損失 | 7,775,691 | 1,538,402 | 6,237,289 | 405.4 |
| 前期損益修正損 | 0 | 249,846 | 249,846 | 100 |
| 固定資産除却損 | 7,775,691 | 1,288,556 | 6,487,135 | 503.4 |
| 税引前当期利益 | 120,200,912 | 150,303,905 | 30,102,993 | 20.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 51,735,739 | 59,555,435 | 7,819,696 | 13.1 |
| 法人税等調整額 | 1,184,346 | 4,788,953 | 5,973,299 | 124.7 |
| 当期利益 | 69,649,519 | 85,959,517 | 16,309,998 | 19.0 |
| 前期繰越利益 | 2,345,740 | 2,386,223 | 40,483 | 1.7 |
| 当期末処分利益 | 71,995,259 | 88,345,740 | 16,350,481 | 18.5 |

(別表2 比較貸借対照表)

(単位:円、%)

| 科 目 | 平成14年度 (A) | 平成13年度 (B) | 比 較 増 減 | |
|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | | 金 額 (C) A-B | 増減率 C/B×100 |
| 流動資産 | 445,575,180 | 302,041,945 | 143,533,235 | 47.5 |
| 現金預金 | 265,645,922 | 150,044,266 | 115,601,656 | 77.1 |
| 未収入金 | 101,684,338 | 77,560,776 | 24,123,562 | 31.1 |
| 1年以内入金予定差入保証金 | 31,865,000 | 31,865,000 | 0 | 0 |
| 商品 | 1,349,524 | 1,833,413 | 483,889 | 26.4 |
| 立替金 | 17,878,337 | 15,353,016 | 2,525,321 | 16.5 |
| 預け金 | 13,263,857 | 9,029,282 | 4,234,575 | 46.9 |
| 前払費用 | 2,909,528 | 2,180,731 | 728,797 | 33.4 |
| 繰延税金資産 | 11,188,152 | 14,258,126 | 3,069,974 | 21.5 |
| 貸倒引当金 | 209,478 | 82,665 | 126,813 | 153.4 |
| 固定資産 | 3,326,262,092 | 3,417,903,097 | 91,641,005 | 2.7 |
| 有形固定資産 | 3,028,986,700 | 3,052,637,285 | 23,650,585 | 0.8 |
| 建物 | 679,176,334 | 699,354,760 | 20,178,426 | 2.9 |
| 建物付属設備 | 230,035,959 | 225,837,480 | 4,198,479 | 1.9 |
| 構築物 | 20,508,578 | 26,001,910 | 5,493,332 | 21.1 |
| 什器備品 | 9,325,929 | 11,503,235 | 2,177,306 | 18.9 |
| 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 | 296,418,092 | 364,408,512 | 67,990,420 | 18.7 |
| 差入敷金保証金 | 280,307,580 | 353,557,000 | 73,249,420 | 20.7 |
| 長期前払費用 | 3,166,674 | 2,161,994 | 1,004,680 | 46.5 |
| 繰延税金資産 | 12,943,837 | 8,689,517 | 4,254,320 | 49.0 |
| その他有価証券 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 資産合計 | 3,771,837,272 | 3,719,945,042 | 51,892,230 | 1.4 |
| 流動負債 | 650,276,263 | 518,174,732 | 132,101,531 | 25.5 |
| 1年以内返済予定長期借入金 | 95,000,000 | 92,000,000 | 3,000,000 | 3.3 |
| 1年以内返済予定受入保証金 | 284,764,820 | 167,044,820 | 117,720,000 | 70.5 |
| 預り売上金 | 159,427,869 | 173,206,142 | 13,778,273 | 8.0 |
| 未払金 | 78,423,099 | 43,519,425 | 34,903,674 | 80.2 |
| 未払法人税等 | 22,300,000 | 28,800,000 | 6,500,000 | 22.6 |
| 未払消費税等 | 2,842,400 | 4,803,600 | 1,961,200 | 40.8 |
| 前受金 | 1,329,139 | 846,230 | 482,909 | 57.1 |
| 預り金 | 1,188,936 | 2,954,515 | 1,765,579 | 59.8 |
| 賞与引当金 | 5,000,000 | 5,000,000 | 0 | 0 |
| 固定負債 | 2,007,565,750 | 2,129,424,570 | 121,858,820 | 5.7 |
| 社債 | 100,000,000 | 0 | 100,000,000 | - |
| 長期借入金 | 633,800,000 | 568,800,000 | 65,000,000 | 11.4 |
| 受入敷金保証金 | 1,236,776,750 | 1,528,856,570 | 292,079,820 | 19.1 |
| 退職給与引当金 | 33,021,000 | 29,660,000 | 3,361,000 | 11.3 |
| 役員退職慰労引当金 | 3,968,000 | 2,108,000 | 1,860,000 | 88.2 |
| 負債合計 | 2,657,842,013 | 2,647,599,302 | 10,242,711 | 0.4 |
| 資本金 | 400,000,000 | 400,000,000 | 0 | 0 |
| 資本金 | 400,000,000 | 400,000,000 | 0 | 0 |
| 利益剰余金 | 713,995,259 | 672,345,740 | 41,649,519 | 6.2 |
| 利益準備金 | 48,000,000 | 44,000,000 | 4,000,000 | 9.1 |
| 任意積立金 | 594,000,000 | 540,000,000 | 54,000,000 | 10.0 |
| 別途積立金 | 200,000,000 | 200,000,000 | 0 | 0 |
| 修繕積立金 | 394,000,000 | 340,000,000 | 54,000,000 | 15.9 |
| 当期末処分利益 | 71,995,259 | 88,345,740 | 16,350,481 | 18.5 |
| (うち、当期利益) | (69,649,519) | (85,959,517) | (16,309,998) | (19.0) |
| 資本合計 | 1,113,995,259 | 1,072,345,740 | 41,649,519 | 3.9 |
| 負債及び資本合計 | 3,771,837,272 | 3,719,945,042 | 51,892,230 | 1.4 |