

東京トラフィック開発株式会社

第1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項の規定に基づき、都が出資等を行っている団体に対して、団体の事業が出資等の目的に沿って適切に運営されているか、監査を実施する。

第2 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、交通局と株式会社みずほ銀行とが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あり、主に土地、建物の賃貸事業等を行っている。

（2）都との関係

都は、会社の資本金4億4,100万円のうち、2億6,460万円（60%）を出資している。また、江東区東雲の商業店舗用地ほか12か所の用地（21,709.91m²）、代々木クリスタルビルほか5か所の建物（9,964.66m²）を有償（平成17年度：7億8,393万余円）で貸し付けている。

2 組織

会社は、事務所を墨田区江東橋四丁目25番8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8名）及び職員18名（うち都派遣職員2名）で、2部をもって構成されている。

第3 監査の範囲及び実地監査期間

1 監査の範囲

平成16年度（第18期）及び平成17年度（第19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18年8月29日及び同年9月5日

（2）会 社 平成18年8月30日から同年9月4日まで

第4 監査の結果

1 経営に関する事項

会社は、建物賃貸事業（東京トラフィック錦糸町ビルなど）を中心に事業を実施しており、同事業における平成17年度の入居率は99.21%とほぼ前年度の水準を維持している。

建物賃貸事業などの不動産賃貸事業収入は、前年度より4,029万余円(2.2%)減少し、18億588万余円となっている。

平成17年度における経営成績は、営業利益2億766万余円、経常利益7,292万余円であり、法人税等を控除した当期純利益は4,189万余円である。この結果、前期繰越利益1億3,887万余円に当期純利益を加えた当期末処分利益は1億8,076万余円となっている。

平成17年度末における財政状態は、資産合計78億6,451万余円、負債合計67億8,670万余円、資本合計10億7,781万余円となっている。

次に、経営環境及び事業運営について見ると、建物賃貸事業を取り巻く環境は、景気の回復に伴い、オフィス空室率が低下傾向にあり、23区の賃料相場は上昇が見込まれる。しかしながら、会社の収益の柱となっている東京トラフィック錦糸町ビルは、いわゆるバブル経済期に建設されたものであり、近年建設されたビルと比べて賃料に割高感があることから、賃料の値上げは難しく、不動産賃貸事業収入の大幅な増加は見込めない状況にある。

また、今後、建物の経年劣化等により、修繕経費が増加することが見込まれるため、会社は、人件費などの経費の縮減に努める必要がある。

財務事務に関する内部統制については、経理規程が適切に整備されており、財務事務は、経理規程に定められている会計方針に基づき適正に処理されている。

以上、経営状況について述べてきたが、会社の経営は、当年度も当期純利益を計上しており、会社の事業は、出資の目的に沿って適切に運営されているものと認められる。

第5 経営状況の概要

1 経営状況について

(1) 事業実績

会社は、建物賃貸事業等を実施しており、平成16年度及び平成17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

事業	内 容	区 分	平成17年度 (A)	平成16年度 (B)	増()減 (A - B)
建物 賃貸 事業	東京トラフィック 錦糸町ビルほか16か所 (商業系14、住宅系3) (都からの賃借用地9か所を含む)	貸付可能面積	24,841.56 m ²	24,841.56 m ²	0 m ²
		入居率	99.21%	99.38%	0.17%
		収入額	1,478,693 千円	1,517,868 千円	39,175 千円
土地 賃貸 事業	東雲事業用地ほか 3か所 (都からの賃借用地4か所)	貸付可能面積	18,078.99 m ²	17,281.21 m ²	797.78 m ²
		利用率	95.03%	99.60%	4.57%
		収入額	153,452 千円	157,172 千円	3,719 千円

(注) 貸付可能面積は、各年度末の数値である。

(表1-2) 主要な事業用建物の概要

事業用建物名	所在地 (最寄駅)	延床面積(m ²) (賃貸面積)	用 途
東京トラフィック錦糸町ビル 本館・別館 (地上9階地下1階建)	墨田区江東橋四丁目 (JR錦糸町駅)	本館 7,738.51 (7,738.51)	店舗・事務所・駐車場
		別館 2,283.31 (2,283.31)	事務所・駐車場
代々木クリスタルビル (地上8階地下3階建)	渋谷区代々木一丁目 (大江戸線代々木駅)	7,539.99 (4,556.04)	事務所・診療所 ・店舗(飲食)
田町交通ビル (地上6階地下1階建)	港区芝浦三丁目 (JR田町駅)	5,010.30 (1,473.27)	事務所・駐車場 ・店舗(飲食)

(2) 経営成績

ア 損益計算書項目の比較増減分析

平成16年度及び平成17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17年度における経営成績は、営業利益2億766万余円、経常利益7,292万余円であり、法人税等を控除した当期純利益は、4,189万余円である。この結果、前期繰越利益1億3,887万余円に当期純利益を加えた当期末処分利益は、1億8,076万余円となっている。

営業収益は、18億1,755万余円であり、前年度(18億6,185万余円)と比較して4,430万余円(2.4%)減少している。これは主に、テナントの退居等に伴い、賃貸料収入が減少したことにより不動産賃貸事業収入が4,029万余円減少したことによるものである。

営業費用は、16億988万余円であり、前年度(16億7,839万余円)と比較して6,850万余円(4.1%)減少している。これは主に、会社が事業のために賃借しているビルの賃料が4,062万余円減少したことにより営業経費が減少したことによるものである。

営業外収益は、受取利息等の362万余円であり、前年度と比較して155万余円(74. .

8%)増加している。また、営業外費用は、支払利息等の1億3,836万余円であり、前年度と比較して107万余円(0.8%)減少している。

この結果、経常利益は7,292万余円であり、前年度(4,609万余円)と比較して2,682万余円(58.2%)増加している。税引前当期純利益(経常利益と同額)から法人税等を控除した当期純利益は、4,189万余円となっており、前年度(2,435万余円)と比較して、1,753万余円(72.0%)増加している。

イ 経営比率等による経営成績の分析

会社の収益性・効率性を示す経営比率は、表2のとおりである。

平成17年度における経営資本事業利益率、営業収益営業利益率は、経営資本、営業収益が減少したものの、営業利益が増加したことなどにより、前年度と比較して改善されている。

(表2) 経営比率

項目	年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	算式
経営資本事業利益率(%)		3.9	3.7	2.7	2.4	2.9	$\frac{\text{事業利益}}{\text{経営資本}}$
営業収益営業利益率(%)		10.3	9.5	11.3	9.9	11.4	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
経営資本回転率(回)		0.38	0.38	0.24	0.24	0.25	$\frac{\text{営業収益}}{\text{経営資本}}$
総費用対総収益比率(%)		93.9	94.7	95.3	97.5	96.0	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
インタレスト・カバレッジ(倍)		2.40	2.27	1.59	1.32	1.52	$\frac{\text{事業利益}}{\text{支払利息}}$

(注)1 事業利益とは、営業利益+受取利息である。

(注)2 経営資本とは、総資本-投資その他資産である。

(3) 財政状態

ア 貸借対照表項目の比較増減分析

平成16年度末及び平成17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17年度末の資産合計は78億6,451万余円、負債合計は67億8,670万余円、資本合計は10億7,781万余円である。

資産合計は、前年度(82億8,437万余円)と比較して、4億1,985万余円(5.1%)減少している。これは、流動資産が2億5,718万余円、固定資産が1億6,266万余円それぞれ減少したことによるものである。

流動資産の減少は、預り保証金のテナントへの返還などの財務活動により現金預金が2億4,395万余円減少したことなどによるものである。

固定資産の減少は、有形固定資産が減価償却等により1億5,399万余円減少したこと

などによるものである。

負債合計は、前年度(7億3,963万余円)と比較して、4億5,293万余円(6.3%)減少している。これは、流動負債が1億3,130万余円増加したものの、固定負債が5億8,423万余円減少したことによるものである。

流動負債の増加は、預り保証金のテナントへの返還に充当するため、短期借入金1億5,000万円を借り入れたことなどによるものである。

固定負債の減少は、預り保証金が3億2,351万余円減少し、長期借入金のうち1年以内の返済予定額である2億3,229万余円を流動負債に振り替えたことなどによるものである。

資本合計は、前年度(10億4,474万余円)と比較して、3,307万余円(3.2%)増加している。これは、利益剰余金が同額増加したことによるものである。

イ 財務比率等による財政状態の分析

会社の安全性を示す財務比率は、表3のとおりである。

流動比率は、預り保証金の返還に伴う流動資産の減少等により61.8ポイント低下し、21.8%と低い水準となっている。

(表3) 財務比率

(単位：%)

項目	年度 平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	算式
流動比率	129.4	140.2	142.5	83.6	21.8	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本比率	9.7	10.9	11.8	12.6	13.7	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期適合比率	98.0	97.3	97.8	101.0	106.4	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$

(注) 長期資本とは、資本合計 + 固定負債である。

2 経営環境に関する評価及び財務事務に関する内部統制

(1) 経営環境に関する評価

事業の経営環境について、経営者にヒアリングを行うとともに、営業活動、財務活動等の観点から確認を行った結果、事業の経営環境及び事業運営において、次のとおり留意すべき点が見受けられた。

ア 事業の経営環境及び事業運営

会社は、建物賃貸事業(東京トラフィック錦糸町ビルなど)を中心に事業を実施している。建物賃貸事業を取り巻く環境は、景気の回復に伴い、オフィス需要が高まっており、オフィス空室率が低下傾向にあることから、23区の賃料相場は上昇が見込まれる。

しかしながら、賃料相場が上昇しても、会社の収益の柱となっている東京トラフィック錦糸町ビルは、いわゆるバブル経済期に建設されたものであり、近年建設されたビルと比べて賃料に割高感があることから、賃料の値上げは難しく、不動産賃貸事業収入の大幅な増加は見込めない状況にある。

このような状況に加え、今後、建物の経年劣化等により修繕経費が増加することが見込まれるため、会社は、人件費などの経費の縮減に努める必要がある。

(2) 財務事務に関する内部統制

財務事務に関する内部統制の整備及び運用状況について検証したところ、基本的な規定である経理規程は適切に整備されており、財務事務は、同規程に定められている会計方針に基づき処理されている。

ア 職務の分掌

経理に関する部の分掌事務は、組織及び業務分掌規程において、また、従業員個々の事務分掌は、各部において、従業員の担当事務を定めている。

イ 帳簿組織

会計書類については、経理規程に基づき作成され、総勘定元帳に各取引の仕訳をすべて記載している。これらの帳票類等の回付経路は、組織及び業務分掌規程等に基づいたものとなっている。

ウ 現金及び預金の取扱

小口現金については、毎月末又は追加支払請求時に、承認書を起案し、保管現金及び補助的な帳簿と照合した後に、総務部長の決裁を受けている。

エ 内部監査

常務取締役による毎月の内部監査を行っている。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成17年度	平成16年度	増 () 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B)
営業収益	1,817,550,223	1,861,855,524	44,305,301	2.4
不動産賃貸事業収入	1,805,882,007	1,846,181,746	40,299,739	2.2
保険・その他事業収入	11,668,216	15,673,778	4,005,562	25.6
営業費用	1,609,886,122	1,678,393,271	68,507,149	4.1
営業経費	1,609,886,122	1,678,393,271	68,507,149	4.1
営業利益	207,664,101	183,462,253	24,201,848	13.2
営業外収益	3,629,569	2,076,487	1,553,082	74.8
受取利息	20,617	62,763	42,146	67.2
雑収入	3,608,952	2,013,724	1,595,228	79.2
営業外費用	138,368,149	139,441,263	1,073,114	0.8
支払利息	136,480,721	139,440,986	2,960,265	2.1
固定資産除却損	1,887,295	0	1,887,295	
雑損失	133	277	144	52.0
経常利益	72,925,521	46,097,477	26,828,044	58.2
税引前当期純利益	72,925,521	46,097,477	26,828,044	58.2
法人税等	31,034,210	21,742,938	9,291,272	42.7
当期純利益	41,891,311	24,354,539	17,536,772	72.0
前期繰越利益	138,873,500	124,220,961	14,652,539	11.8
当期未処分利益	180,764,811	148,575,500	32,189,311	21.7

(別表2 - 1) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成17年度	平成16年度	増()減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B)
流動資産	129,149,545	386,339,250	257,189,705	66.6
現金	84,494	99,950	15,456	15.5
当座預金	714,935	2,392,241	1,677,306	70.1
普通預金	85,851,859	178,117,531	92,265,672	51.8
定期預金	0	150,000,000	150,000,000	100
貯蔵品	193,661	218,891	25,230	11.5
前払費用	37,127,317	39,579,477	2,452,160	6.2
未収入金	0	3,103,725	3,103,725	100
未収収益	3,809,470	12,166,832	8,357,362	68.7
立替金	1,367,809	660,603	707,206	107.1
固定資産	7,735,367,900	7,898,037,402	162,669,502	2.1
有形固定資産	3,321,159,838	3,475,157,986	153,998,148	4.4
建物	2,601,646,997	2,674,924,156	73,277,159	2.7
造作	66,224,882	67,650,019	1,425,137	2.1
建物付属設備	437,302,165	511,100,311	73,798,146	14.4
構築物	16,603,369	14,850,970	1,752,399	11.8
機械及び装置	10,981,687	12,764,875	1,783,188	14.0
工具・器具・備品	17,733,670	23,200,587	5,466,917	23.6
土地	170,667,068	170,667,068	0	0
無形固定資産	3,805,274,957	3,805,274,957	0	0
借地権	3,804,304,404	3,804,304,404	0	0
電話加入権	970,553	970,553	0	0
投資その他の資産	608,933,105	617,604,459	8,671,354	1.4
投資有価証券	2,013,188	2,013,188	0	0
敷金保証金	593,651,938	603,777,478	10,125,540	1.7
修繕積立金	11,937,676	10,081,048	1,856,628	18.4
長期前払費用	1,330,303	1,732,745	402,442	23.2
資産合計	7,864,517,445	8,284,376,652	419,859,207	5.1

(注) 有形固定資産の減価償却累計額は、平成17年度 1,252,270,124円、平成16年度 1,104,083,703円である。

(別表2 - 2) 比較貸借対照表

(単位: 円、%)

科 目	平成17年度	平成16年度	増()減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B)
流動負債	593,624,295	462,323,673	131,300,622	28.4
一年以内返済長期借入金	232,296,000	232,296,000	0	0
短期借入金	150,000,000	0	150,000,000	
未払金	0	23,624,475	23,624,475	100
未払費用	24,381,811	32,012,030	7,630,219	23.8
未払消費税	9,012,700	5,644,500	3,368,200	59.7
未払法人税等	24,783,400	11,957,200	12,826,200	107.3
前受金	5,456,093	10,386,250	4,930,157	47.5
前受収益	132,648,751	131,278,729	1,370,022	1.0
預り金	4,397,633	4,483,158	85,525	1.9
仮受金	262,654	130,700	131,954	101.0
預り保険料	10,385,253	10,510,631	125,378	1.2
固定負債	6,193,078,339	6,777,309,479	584,231,140	8.6
長期借入金	4,874,689,065	5,135,410,065	260,721,000	5.1
預り保証金	1,318,389,274	1,641,899,414	323,510,140	19.7
負債合計	6,786,702,634	7,239,633,152	452,930,518	6.3
資本金	441,000,000	441,000,000	0	0
利益剰余金	636,814,811	603,743,500	33,071,311	5.5
利益準備金	6,050,000	5,168,000	882,000	17.1
修繕積立金	150,000,000	150,000,000	0	0
別途積立金	300,000,000	300,000,000	0	0
当期未処分利益	180,764,811	148,575,500	32,189,311	21.7
(うち当期純利益)	(41,891,311)	(24,354,539)	(17,536,772)	(72.0)
資本合計	1,077,814,811	1,044,743,500	33,071,311	3.2
負債及び資本合計	7,864,517,445	8,284,376,652	419,859,207	5.1