

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、交通局と株式会社富士銀行（現・株式会社みずほ銀行）とが墨田区江東橋四丁目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（19,681.65㎡）、代々木クリスタルビルほか5か所の建物（11,129.34㎡）を有償（平成20年度：7億9,773万余円）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9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1名）（うち非常勤7名）及び職員15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19年度（第21期）及び平成20年度（第22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21年11月5日及び同月11日

（2）会 社 平成21年11月6日から同月10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）等を実施しており、同事業における平成20年度の入居率は99.2%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505万余円（0.3%）増加し、18億4,361万余円となっている。

平成20年度における経営成績は、営業利益3億4,458万余円、経常利益2億2,081万余円であり、法人税等を控除した当期純利益は、1億2,990万余円である。

平成20年度末における財政状態は、資産合計73億747万余円、負債合計59億1,345万余円、純資産合計13億9,401万余円となっている。

なお、平成20年度において、1株当たり1,000円の配当を行っている。

次に、経営環境及び事業運営について見ると、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、平成20年度に賃料値上げを行っている。しかしながら、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、今後の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。さらに、錦糸町ビルは、築後約20年を経過しており、今後、大規模修繕を予定していることから、多額の資金確保が必要となっている。

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。

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19年度及び平成20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20年度 (A)	平成19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) (都からの賃貸用地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	99.2%	99.3%	-
		賃貸収入	1,326,846 千円	1,299,119 千円	27,726 千円
土地 賃貸 事業	東雲事業用地ほか 2か所 (都からの賃貸用地3か所)	貸付可能面積	16,184.35 m ²	16,184.35 m ²	0 m ²
		利用率	95.5%	97.3%	-
		賃貸収入	145,475 千円	145,003 千円	472 千円

(注) 貸付可能面積・入居率・利用率は、それぞれ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20年度及び平成19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20年度における経営成績は、営業利益3億4,458万余円、経常利益2億2,081万余円であり、法人税等を控除した当期純利益は、1億2,990万余円となっている。

売上高は、18億5,386万余円であり、前年度(18億5,196万余円)と比較して190万余円(0.1%)増加している。これは主に、保険・その他事業収入が315万余円減少したものの、錦糸町ビルの賃料値上げにより、不動産賃貸事業収入が505万余円増加したことによるものである。

売上原価は、12億8,468万余円であり、前年度(12億9,106万余円)と比較して637万余円(0.5%)減少している。これは主に、減価償却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295万余円であり、前年度(322万余円)と比較して26万余円(8.4%)減少している。また、営業外費用は、支払利息等の1億2,672万余円であり、前年度(1億3,917万余円)と比較して1,245万余円(8.9%)減少している。

この結果、経常利益は2億2,081万余円であり、前年度(1億8,773万余円)と比較して3,307万余円(17.6%)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、1億2,990万余円となっており、前年度(1億1,059万余円)と比較して、1,930万余円(17.5%)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。

(表2)経営比率

(単位:%)

項目	年度					計算式
	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	
経営資本事業利益率(%)	2.4	2.9	3.8	4.5	5.0	$\frac{\text{事業利益}}{\text{経営資本}}$
売上高営業利益率(%)	9.9	11.4	15.2	17.5	18.6	$\frac{\text{営業利益}}{\text{売上高}}$
経営資本回転率(回)	0.24	0.25	0.25	0.26	0.27	$\frac{\text{売上高}}{\text{経営資本}}$
総費用対総収益比率(%)	97.5	96.0	79.1	77.1	76.0	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
インタレスト・カバレッジ(倍)	1.32	1.52	2.1	2.41	2.73	$\frac{\text{事業利益}}{\text{支払利息}}$

(3) 財政状態

ア 貸借対照表項目の比較増減分析

平成20年度末及び平成19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20年度末の資産合計は73億747万余円、負債合計は59億1,345万余円、純資産合計は13億9,401万余円である。

資産合計は、前年度(74億3,313万余円)と比較して、1億2,566万余円(1.7%)減少している。これは、流動資産が1億2,497万余円減少したことによるものである。

流動資産の減少は、主に、投資有価証券の買入等により普通預金が1億1,912万余円減少したことによるものである。

負債合計は、前年度(61億6,020万余円)と比較して、2億4,675万余円(4.0%)減少している。

純資産合計は、前年度(12億7,292万余円)と比較して、1億2,108万余円(9.5%)増加している。これは、別表3の株主資本等変動計算書のとおり、当期純利益が生じたことにより利益剰余金が増加したことによるものである。

なお、平成20年度において、1株当たり1,000円の配当を行っている。

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。

(表3)財務比率

(単位:%)

項目 \ 年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	計算式
流動比率	83.6	21.8	64.3	62.8	36.6	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本 構成比率	12.6	13.7	15.4	17.1	19.1	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期 適合率	101.0	106.4	102.4	102.6	104.5	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$

(注)長期資本 = 株主資本 + 固定負債

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、建物賃貸事業を中心に事業を実施している。

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、平成20年度に賃料値上げを行っている。

しかしながら、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、今後の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。さらに、錦糸町ビルは、築後約20年を経過しており、近い将来に大規模修繕を予定していることから、多額の資金確保が必要となっている。

(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

「組織及び業務分掌規程」で部の分掌事務を定めており、部内の役割分担については、各部において、社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い

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20年度	平成19年度	増()減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C = A - B)	率 (C / B) × 100
売上高	1,853,867,899	1,851,961,016	1,906,883	0.1
不動産賃貸事業収入	1,843,617,699	1,838,560,016	5,057,683	0.3
保険・その他事業収入	10,250,200	13,401,000	3,150,800	23.5
売上原価	1,284,687,130	1,291,062,741	6,375,611	0.5
売上総利益	569,180,769	560,898,275	8,282,494	1.5
販売費及び一般管理費	224,592,555	237,209,221	12,616,666	5.3
営業利益	344,588,214	323,689,054	20,899,160	6.5
営業外収益	2,951,173	3,221,069	269,896	8.4
受取利息	816,036	776,196	39,840	5.1
雑収入	2,135,137	2,444,873	309,736	12.7
営業外費用	126,728,245	139,178,556	12,450,311	8.9
支払利息	126,728,088	134,475,682	7,747,594	5.8
固定資産除却損	0	4,689,574	4,689,574	100
雑損失	157	13,300	13,143	98.8
経常利益	220,811,142	187,731,567	33,079,575	17.6
税引前当期純利益	220,811,142	187,731,567	33,079,575	17.6
法人税・住民税及び事業税	90,903,163	77,133,567	13,769,596	17.9
当期純利益	129,907,979	110,598,000	19,309,979	17.5

(別表2 - 1)比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成20年度	平成19年度	増 () 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B) × 100
流動資産	178,530,882	303,507,878	124,976,996	41.2
現金	93,092	109,531	16,439	15.0
当座預金	490,633	394,721	95,912	24.3
普通預金	123,465,163	242,588,566	119,123,403	49.1
前払費用	32,606,439	38,954,235	6,347,796	16.3
未収収益	19,993,267	20,107,122	113,855	0.6
立替金	1,882,288	1,353,703	528,585	39.0
固定資産	7,128,940,966	7,129,628,858	687,892	0.0
有形固定資産	2,927,677,156	3,049,626,552	121,949,396	4.0
建物	2,389,751,135	2,459,121,434	69,370,299	2.8
造作	62,133,049	63,492,309	1,359,260	2.1
建物付属設備	277,775,398	324,013,114	46,237,716	14.3
構築物	10,775,433	12,295,849	1,520,416	12.4
機械及び装置	6,994,079	8,128,789	1,134,710	14.0
工具・器具・備品	9,580,994	11,907,989	2,326,995	19.5
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	395,988,853	274,727,349	121,261,504	44.1
投資有価証券	120,144,697	0	120,144,697	-
敷金保証金	257,521,370	258,009,910	488,540	0.2
修繕積立金	17,507,560	15,650,932	1,856,628	11.9
長期前払費用	815,226	1,066,507	251,281	23.6
資産合計	7,307,471,848	7,433,136,736	125,664,888	1.7

(注)有形固定資産の減価償却累計額は、平成20年度 1,650,526,904円、平成19年度 1,528,262,508円である。

(別表2 - 2)比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成20年度	平成19年度	増()減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C = A - B)	率 (C / B) × 100
流動負債	487,213,826	482,966,061	4,247,765	0.9
短期借入金	232,296,000	232,296,000	0	0
未払費用	23,235,569	35,218,918	11,983,349	34.0
未払法人税等	57,192,400	50,764,300	6,428,100	12.7
未払消費税	9,251,600	9,829,900	578,300	5.9
前受金	6,243,703	4,654,576	1,589,127	34.1
前受収益	136,387,881	133,549,608	2,838,273	2.1
仮受金	1,443,030	0	1,443,030	-
預り金	4,776,625	5,040,790	264,165	5.2
預り保険料	16,387,018	11,611,969	4,775,049	41.1
固定負債	5,426,241,615	5,677,242,247	251,000,632	4.4
長期借入金	4,120,901,065	4,372,197,065	251,296,000	5.7
預り保証金	1,305,340,550	1,305,045,182	295,368	0.0
負債合計	5,913,455,441	6,160,208,308	246,752,867	4.0
株主資本	1,394,016,407	1,272,928,428	121,087,979	9.5
資本金	441,000,000	441,000,000	0	0
利益剰余金	953,016,407	831,928,428	121,087,979	14.6
利益準備金	6,932,000	6,050,000	882,000	14.6
その他利益剰余金	946,084,407	825,878,428	120,205,979	14.6
修繕積立金	150,000,000	150,000,000	0	0
別途積立金	400,000,000	300,000,000	100,000,000	33.3
繰越利益剰余金	396,084,407	375,878,428	20,205,979	5.4
純資産合計	1,394,016,407	1,272,928,428	121,087,979	9.5
負債・純資産合計	7,307,471,848	7,433,136,736	125,664,888	1.7

(別表3) 株主資本等変動計算書

(単位:円)

	株主資本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	利益剰余金					利益剰余金 合計		
		利益準備金	その他利益剰余金						
			修繕 積立金	別途 積立金	繰越 利益剰余金				
前期末残高	441,000,000	6,050,000	150,000,000	300,000,000	375,878,428	831,928,428	1,272,928,428	1,272,928,428	
当期変動額		882,000	0	100,000,000	20,205,979	121,087,979	121,087,979	121,087,979	
剰余金の配当		882,000			9,702,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	
別途積立金の積立				100,000,000	100,000,000	0	0	0	
当期純利益					129,907,979	129,907,979	129,907,979	129,907,979	
当期末残高	441,000,000	6,932,000	150,000,000	400,000,000	396,084,407	953,016,407	1,394,016,407	1,394,016,407	