

株式会社セントラルプラザ

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、都が出資を行っている団体に対して、団体の事業が出資の目的に沿って適切に経営されているか、監査を実施する。

第2 監査の対象

1 監査対象団体及び局

区分	監査の対象	実地監査期間	監査の範囲
団体	株式会社セントラルプラザ	平成30年9月11日から18日まで	第34期（平成28.4.1～平成29.3.31）及び第35期（平成29.4.1～平成30.3.31）の事業
局	財務局	平成30年9月10日及び19日	

2 団体の概要

設立の目的	市街地再開発事業により建設されたセントラルプラザのビル維持管理と同ビルに設置されたショッピングセンター「ラムラ」（以下「ラムラ」という。）の運営管理を行い、区分所有者の財産の保全及び地域の活性化を図ることを目的として設立
主な沿革	昭和58年5月 株式会社セントラルプラザ設立 昭和58年12月 区分所有者と管理業務契約締結 昭和59年3月 東京都より再開発ビルの保留床の購入 セントラルプラザビル竣工 昭和59年9月 ラムラ開業 平成6年3月 ラムラリニューアル 平成17年4月 ラムラ20周年リニューアル 平成27年4月 ビル全体の大規模修繕開始（平成36年度まで） 平成27年5月 ラムラリニューアル
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ セントラルプラザビルの管理 ・ ラムラの運営管理
所在地	東京都新宿区神楽河岸1番1号
組織	2部1課
人員	役員8名（代表取締役社長1名、代表取締役常務1名、取締役4名、監査役2名）（うち非常勤6名）、従業員10名（うち嘱託2名）

都との関係	出資	資本金 4 億円のうち、1 億 2,400 万円 (31%)
	事業の委託 (表 1)	3,642 万余円 (平成 28 年度委託料) 6,788 万余円 (平成 29 年度委託料)
	経常収益に占める都からの収益 (表 2)	経常収益 8 億 2,178 万余円のうち、6,788 万余円 (8.3%)
	職員の派遣等	常勤役員 2 名、非常勤役員 3 名及び常勤職員 4 名が都退職者
	東京都監理団体等	都は団体を報告団体とし、東京都監理団体指導監督要綱に基づき指導を行うとともに、毎年度終了後、経営状況の報告を受けている。

(注) 上記数値等は平成 30 年 3 月 31 日現在

(表 1) 委託事業

(単位：千円)

事業名	委託料		
	第 33 期 (平成 27 年度)	第 34 期 (平成 28 年度)	第 35 期 (平成 29 年度)
(財務局) 東京都飯田橋庁舎管理協定 (専有部の清掃・保守管理)	17,892	31,970	32,120
(財務局) 東京都飯田橋庁舎管理協定 (専有部の工事)	-	-	340
(産業労働局) 管理協定書 (ユースホステルの工事)	4,703	4,454	35,420
合計	22,595	36,424	67,880

(表 2) 経常収益に占める都からの収益の推移

(単位：百万円、%)

科目	第 33 期 (平成 27 年度)		第 34 期 (平成 28 年度)		第 35 期 (平成 29 年度)	
		構成比		構成比		構成比
合計	758	100	786	100	821	100
都からの収益	22	3.0	36	4.6	67	8.3
管理受託料	17	2.4	31	4.1	32	3.9
工事受託料	4	0.6	4	0.6	35	4.4
他の収益	736	97.0	749	95.4	753	91.7

第3 監査の結果

1 経営に関する事項

(単位：百万円、%)

科目	第33期 (平成27年度)	第34期(平成28年度)		第35期(平成29年度)			
		増減額	増減率		増減額	増減率	
売上高	756	783	27	3.6	818	34	4.5
経常利益	166	185	18	11.2	173	△ 12	△ 6.5
当期純利益	111	124	13	11.7	116	△ 8	△ 6.6
資産合計	3,307	3,540	233	7.0	3,926	386	10.9
負債合計	1,549	1,653	103	6.7	1,920	267	16.2
純資産合計	1,757	1,886	129	7.4	2,005	119	6.3

(1) 監査の観点

本監査では、株式会社セントラルプラザ（以下「会社」という。）の事業について、主に、ラムラの運営に係る業務について、利用者の利便性に配慮した適切な対応が図られているか、建物修繕、リニューアル資金の借入金について、返済のための資金確保の取組状況は適切かなどの観点から、総勘定元帳、伝票、証ひょう等を抽出により検証した。

(2) 事業実績

会社は、セントラルプラザ管理規約により、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、セントラルプラザビルの管理を行っている。なお、平成27年4月から10年間の予定で、ビルの老朽化に伴う大規模修繕工事を進めている。

また、自社が区分所有する4,227.32㎡に加え、他の区分所有者から賃借した888.79㎡をテナントに賃貸してラムラとして運営している。

(3) 経営成績

売上高は、ビルの管理に係る受託実績の増加等により、3期を通じ、増加している。経常利益及び当期純利益については、ビル共用設備の更新工事による減価償却費の増加の影響により、第35期については前期に比べてやや減少したものの、概ね計画どおりの利益を確保している。

なお、第22期（平成16年度）に行ったラムラのリニューアルに伴う借入金の返済等のため、第23期（平成17年度）から株主配当を行っていない。

(4) 財政状態

3期を通じ、資産合計、負債合計、純資産合計ともに、増加している。負債については、ビルの老朽化に伴う大規模修繕工事のため、平成27年3月に新たに資金の借入契約（総限度額10億円、財務制限条項付き（注））を結んでおり、3期連続で借入れを行っている。

(注) 各決算期末日において、貸借対照表の純資産の部の金額を5億円以上に維持すること及び損益計算書上の経常損益につき2期連続して損失を計上しないことが条件となっており、条件に抵触した場合は、契約上の全ての債務について期限の利益を失い、借入金元本及び利息を支払うことになる。

(5) 経営に関する評価

会社の売上は、主にセントラルプラザビルの維持管理に係る受託収入と、ラムラの運営に伴うテナントからの家賃収入であり、後者が売上の8割近くを占める根幹的な事業である。事業の性格上、景気動向によって収益に影響を受けやすい面があるが、テナントの入居率は100%を維持しており、家賃収入は固定家賃分と売上実績による歩合家賃分を組み合わせる中、前者の比重を重視した賃料設定とすることで、安定的な収益を確保している。

このような状況において、第22期(平成16年度)に行ったラムラのリニューアルに伴う借入金の返済は、長期収支計画に沿って着実に返済を行っており、当初の予定どおり第36期(平成30年度)で完済する予定である。大規模修繕に伴い平成27年3月に新たに契約した借入金については、第43期(平成37年度)までの返済計画となっており、引き続き資金確保に取り組んでいく必要がある。

また、ラムラの運営に係る業務については、商業施設のマネジメントやコンサルティングを事業内容とする民間会社に業務全般を委託しており、会社は受託者からの報告に基づいて、テナントの管理や販売促進活動、意見・苦情処理等を監督している。広報については、ラムラ内のテナントによって組織された商店会においてホームページ等の運営を行っており、今後とも受託者やテナントの力を十分に活かしつつ、必要な指導・助言等を行いながら、利用者の利便性に配慮した事業運営を展開していくことが望まれる。

セントラルプラザビルは、JR、東京メトロの3路線及び都営大江戸線の各飯田橋駅に隣接し、各路線の乗換経路の途上という利便性の高い立地にある。この環境を活かしつつ、平成32年完成予定のJR駅舎の改修等による変化も注視しながら、引き続きラムラの集客力を高める戦略を立てるなどの経営努力が必要である。

経営に関する事項は以上のとおりであり、会社の事業は監査を実施した限りにおいて、別項指摘事項を除き、出資の目的に沿って経営されていると認められる。

2 指摘事項

(1) 局及び団体

ア 業務履行に係るチェック体制を見直すべきもの

局は、所管する東京都飯田橋庁舎に係る清掃業務を行うため、会社と管理協定を締結し、会社は、清掃業務履行のために表3の契約を締結している。

清掃業務に係る事務処理は次の手順で行われている。

- ① 受託者は、毎月の清掃業務終了後、清掃完了報告書を会社に提出する。
- ② 会社は、清掃完了報告書の内容を確認した上で、業務完了届及び請求書を添付し局に提出する。
- ③ 局は、会社から提出された書類の内容を確認した上で、会社に当月分の代金を支出する。

そこで、受託者から提出された清掃完了報告書を見たところ、年2回（7月分及び12月分）実施することとされている空調フィルター清掃の実施の有無について、平成28年度及び平成29年度の両年度の計4回ともに、実施日、実施階、作業責任者名、確認印及び入居事務所の確認印が空欄となっており、書類上履行が確認できないにもかかわらず、その事実を看過したまま、会社は局へ業務完了届を提出し、局も会社に対し代金を支払っている。

これらの発生原因は、会社が自ら作成した仕様書の内容を十分に把握しておらず、かつ組織的な履行確認が行われていなかったこと、また、局の履行確認の体制も不十分であったことによるものであり適正でない。

局及び会社は、業務履行に係るチェック体制を見直されたい。

(財務局)

(株式会社セントラルプラザ)

(表3) 契約状況

(単位：円)

契約件名	契約金額	業務内容
東京都飯田橋庁舎清掃業務（平成28年度）	41,018,400	飯田橋庁舎の専有部分の清掃業務
東京都飯田橋庁舎清掃業務（平成29年度）	41,018,400	

(2) 局

ア 使用許可団体が行った変改工事の履歴について適切に管理し、現況を正しく把握すべきものは、セントラルプラザビルに、東京都飯田橋庁舎（以下「庁舎」という。）を所有しており、局は庁舎管理者として庁舎を各局の事務室等に割り当てているほか、外部団体へ使用許可を行っている。

ところで、局が管理する図面と現況を照合したところ、表4のとおり、現況と異なる箇所が複数あることが確認された。

このことについて、局は、表5の通達に基づき、局の承認の下、使用許可団体が独自に施工したものであり、当該団体が退去する際には原状回復義務に基づき図面の状態に復帰するため、図面の不一致については問題ないとしている。

しかしながら、当該団体への使用許可期間は継続しているにもかかわらず、局は使用許可団体に使用財産の変改を承認した書類について紛失しており、変改工事の内容を確認できる書類等を所有していないことは適切でない。

局は、使用許可団体が行った変改工事の履歴について適切に管理し、現況を正しく把握されたい。

(財務局)

(表4) 図面と現況

フロア	局及び会社提出の図面	現況
10階 (抽出確認)	エレベーターホール前壁面	両開き自動ドアが増設されている。
	給湯室前壁面	ドアが増設されている。
	身障者用トイレ前の会議室	入口が壁面に変わっている。

(表5) 行政財産の使用許可について（依命通達（注））

行政財産の使用許可はあくまで例外的な措置であるから、使用させる公有財産については、必要最小限にとどめ、原則として現状のまま使用させることとし、容易に原状回復ができる状態にしておく必要があること。	
標準書式 第5 (使用上の制限)	使用者は、使用財産について、形質の変改をしてはならない。ただし、あらかじめ書面による承認を受けたときは、この限りでない。
標準書式 第7 (原状回復)	使用者は、使用期間が満了したとき、又は使用許可を取り消されたときは、直ちに使用財産を原状に回復して返還しなければならない。

(注) 公有財産関係の条例及び規則の施行について(昭和39年4月1日付39財管一発第149号財務局長決定) 八 行政財産の使用許可より抜粋

第4 経営状況の概要

1 経営状況

(1) 事業実績

ア セントラルプラザビル全体の管理

セントラルプラザビル（表6）の管理業務として、区分所有者から敷地の維持保全、共用部分の清掃、空調設備等の保守等を受託している。

また、専有部分について、都及びその他ビル入居団体から、それぞれが入居している専用部分の清掃等を管理協定等により受託している。

（表6）セントラルプラザビルの概要

区分	用途	延べ床面積 (㎡)	備考
事務棟 地上 20 階 地下 2 階	店舗	5,180.37	このうち、4,227.32 ㎡(会社所有)及び 888.79 ㎡(賃借)を会社がラムラとして運営している。
	事務所	12,171.85	都ほか 2 団体で区分所有しており、都（一般会計）所有分は、8,090.26 ㎡である。
住宅棟 地上 16 階	専有部分 オープンカレッジ	1,047.69	東京理科大学が区分所有している。
	ユースホステル	1,721.11	都が区分所有し、東京セントラル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 170 台（時間貸 250 円/30 分等）
	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	

イ ラムラの運営管理

ラムラは平成27年度にリニューアルを行っている。各期末時点でのテナントの入居状況は表7のとおりである。

（表7）ラムラのテナント入居状況

テナント店舗数	区分	第33期 (平成27年度)	第34期 (平成28年度)	第35期 (平成29年度)
39	貸付可能面積	4,799.54 ㎡	4,799.54 ㎡	4,799.54 ㎡
内訳 物販店 23 飲食店 12 サービス店 4	入居率	100%	100%	100%

（注）貸付可能面積には、共有部分（通路等）は含まない。

(2) 経営成績

ア 主要科目の推移

(単位：百万円、%)

科目	第 33 期 (平成 27 年度)	第 34 期 (平成 28 年度)		第 35 期 (平成 29 年度)			
		増減額	増減率	増減額	増減率		
売上高	756	783	27	3.6	818	34	4.5
売上原価	457	447	△ 9	△ 2.1	492	44	10.0
売上総利益	299	336	36	12.3	326	△ 9	△ 3.0
販売費及び一般管理費	110	130	20	18.6	134	4	3.1
営業利益	188	205	16	8.7	191	△ 14	△ 6.8
営業外収益	2	2	0	2.9	3	0	21.9
営業外費用	24	22	△ 2	△ 8.4	21	△ 1	△ 6.3
経常利益	166	185	18	11.2	173	△ 12	△ 6.5
特別損失	-	3	3	-	7	4	128.0
税引前当期純利益	166	182	15	9.2	165	△ 16	△ 8.9
法人税、住民税等	50	58	7	15.1	49	△ 9	△ 15.7
法人税等調整額	4	△ 0	△ 5	△ 110.5	0	1	△ 246.7
当期純損益	111	124	13	11.7	116	△ 8	△ 6.6

イ 主要経営指標の推移

項目	第 33 期 (平成 27 年度)	第 34 期 (平成 28 年度)	第 35 期 (平成 29 年度)	算式
総資本事業利益率 (%)	5.7	5.8	4.9	$\frac{\text{事業利益}}{\text{総資本}}$
営業収益営業利益率 (%)	25.0	26.2	23.4	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
総資本回転率 (回)	0.2	0.2	0.2	$\frac{\text{営業収益}}{\text{総資本}}$
総費用対総収益比率 (%)	78.0	76.8	79.8	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	9.0	11.7	11.3	$\frac{\text{事業利益}}{\text{支払利息}}$

(注) 事業利益＝営業利益＋受取利息＋受取配当金

(3) 財政状態

ア 主要科目の推移

(単位：百万円、%)

科目	第 33 期 (平成 27 年度)	第 34 期 (平成 28 年度)		第 35 期 (平成 29 年度)			
		増減額	増減率	増減額	増減率		
流動資産	317	332	14	4.5	370	38	11.6
現金及び預金	228	203	△ 25	△ 11.2	201	△ 1	△ 0.8
未収金	57	61	3	6.2	96	35	57.3
その他	31	67	36	115.5	72	5	7.5
固定資産	2,989	3,208	218	7.3	3,556	347	10.8
有形固定資産	2,924	3,146	222	7.6	3,498	351	11.2
その他	64	61	△ 3	△ 5.8	57	△ 3	△ 5.5
資産合計	3,307	3,540	233	7.0	3,926	386	10.9
流動負債	394	403	8	2.2	431	28	7.0
1年内返済予定長期借入金	142	142	0	0.0	151	9	6.5
預り売上金	172	163	△ 8	△ 5.1	166	3	2.0
未払金	42	48	6	14.9	84	35	74.4
その他	38	49	11	29.5	29	△ 20	△ 40.7
固定負債	1,154	1,249	94	8.2	1,488	239	19.1
長期借入金	393	501	107	27.4	750	248	49.6
受入敷金	709	699	△ 10	△ 1.4	699	0	0.0
退職給付引当金	30	32	1	5.9	34	1	5.4
その他	20	16	△ 4	△ 22.1	5	△ 11	△ 69.4
負債合計	1,549	1,653	103	6.7	1,920	267	16.2
株主資本	1,767	1,891	124	7.0	2,007	116	6.1
資本金	400	400	0	0	400	0	0
利益剰余金	1,367	1,491	124	9.1	1,607	116	8.0
評価・換算差額等	△ 9	△ 4	5	△ 53.0	△ 1	3	△ 69.1
純資産合計	1,757	1,886	129	7.4	2,005	119	6.3
負債及び純資本合計	3,307	3,540	233	7.0	3,926	386	10.9

イ 主要経営指標の推移

(単位：%)

項目	第 33 期 (平成 27 年度)	第 34 期 (平成 28 年度)	第 35 期 (平成 29 年度)	算式
流動比率	80.5	82.3	85.8	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本比率	53.1	53.3	51.1	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期適合比率	102.6	102.3	101.8	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$

(注) 長期資本＝資本＋剰余金＋固定負債