

株式会社東京テレポートセンターほか2団体

第1 監査対象の概要

1 事業の内容

(1) 事業の目的

株式会社東京テレポートセンター(以下「テレポートセンター」という。)は、東京都の「臨海副都心開発事業化計画」(平成元年4月策定)に基づき、臨海副都心に建設されるテレポートタウンにおいて、通信サービスを提供するための高度情報通信基盤の整備及びその運営を目的として、平成元年4月に設立された会社である。

また、東京臨海副都心建設株式会社(以下「臨海副都心建設」という。)は、東京都の「臨海副都心開発基本計画」(昭和63年3月策定)に基づき、臨海副都心区域内の都市基盤施設の整備及び都市づくりにおけるモデルビル(フロンティアビル)の賃貸等を目的として、昭和63年11月に設立された会社である。

さらに、竹芝地域開発株式会社(以下「竹芝地域開発」という。)は、「竹芝ふ頭再開発事業の基本計画」(昭和60年9月策定)に基づき、老朽化した竹芝ふ頭を再開発し、港湾施設、海上公園とともに業務施設、商業施設、都市ホテル等の都市機能施設の整備、運営等の事業を行うことを目的として、昭和62年7月に設立された会社である。

この3社はいずれも、東京都と民間の共同出資(第三セクター方式)により設立されている。

また、この3社は、経営の安定化を図るため、平成10年度からビル事業についてサブリース契約(建物の一括賃貸借契約、契約期間10年間)を締結するなど、テレポートセンターに事業を集約化している。

(2) 事業の現況

テレポートセンターが、上記の目的を達成するため行っている主な事業は、ビル事業、情報通信事業、施設管理事業、管理受託事業等である。

ア ビル事業

テレコムセンタービル、台場・青海・有明フロンティアビル(臨海副都心建設)及びニューピア竹芝ノースタワー・同サウスタワー・都市ホテル(竹芝地域開発)、合計7棟の賃貸ビルのテナント誘致、賃料交渉、保守管理委託等の管理業務や駐車場の運営等を行っている。

なお、賃貸ビルの入居状況は表1のとおりである。

(表1) 賃貸ビル入居状況

(単位：m²、%)

区 分	開業年月	平成10年度			平成11年度		
		貸付対象 面積	契約面積	入居率	貸付対象 面積	契約面積	入居率
テレコムセンタービル	平成8年2月	69,754	69,754	100	69,754	68,866	98.7
台場フロンティアビル	平成7年11月	32,599	32,599	100	32,853	32,853	100
青海フロンティアビル	平成8年2月	27,112	21,722	80.1	27,112	21,037	77.5
有明フロンティアビル	平成8年2月	31,593	28,447	90.0	31,593	28,525	90.2
ニューピア竹芝ノースタワー	平成3年10月	89,680	87,217	97.3	89,885	86,312	96.0
ニューピア竹芝サウスタワー	平成7年8月						
都市ホテル	平成7年9月						
合 計		250,740	239,742	95.6	251,200	237,596	94.6

(注) 各年度とも3月31日現在の実績である。

イ 情報通信事業

臨海副都心における高度情報通信事業の拠点として、光ファイバーを利用した情報の高速デジタル伝送サービスや、映像伝送サービス等の地上系通信事業、小笠原地区及び南北大東島のテレビ難視聴対策事業等の衛星系通信事業、臨海副都心地域内のCATV事業を行っている。

情報通信事業の実績は表2のとおりである。

(表2) 情報通信事業実績

(単位：千円)

区 分	事 項	平成10年度		平成11年度	
		実 績	事業費	実 績	事業費
通信(地上系)	高速デジタル回線数	108回線	864,767	127回線	795,754
	映像伝送回線数	111回線		128回線	
CATV事業	住宅有料加入件数	120件		99件	

ウ 施設管理事業

施設管理事業とは、都との「東京夢の島マリーナの管理運営に関する協定書」に基づき平成10年4月から行っている東京夢の島マリーナの管理運営事業で、運営状況は表3のとおりである。

(表3) 夢の島マリーナ運営状況

(単位: 隻、千円)

区 分	概 要	平成10年度	平成11年度
夢の島マリーナ	夢の島マリーナの利用、施設の賃貸 及び維持管理	契約隻数	契約隻数
	面積 23.7ha	497	551
	施設 固定栈橋、浮栈橋		
	専用 657隻 ビジター10隻 マリンセンター、芝生広場等	事業費 253,348	事業費 261,066

エ 管理受託事業

臨海副都心地域内の海上公園管理及び都市基盤施設管理等の事業を都から受託している。事業の概要は表4のとおりである。なお、これらの業務は平成9年度まで臨海副都心建設が受託していたものであるが、平成10年度からテレポートセンターが受託している。

(表4) 管理受託事業概要

(単位: 千円)

区 分	概 要	平成10年度 決 算 額	平成11年度 決 算 額
海上公園管理受託事業 (公の施設の管理委託)	臨海副都心区域内都立海上公園6園 の維持管理 管理区域約38.8ha	734,526	619,868
共同溝管理受託事業 (業務委託)	臨海副都心区域内共同溝の日常管理業務 共同溝 15.860km	571,015	531,049
未処分地管理受託事業 (業務委託)	臨海副都心区域内未処分地の警備、日常 点検及び維持補修	62,857	61,331
共同溝展示室管理受託 事業 (業務委託)	共同溝見学施設の警備、維持補修業務、 見学者の接遇	11,283	12,379
駅前広場管理受託事業 (業務委託)	国際展示場駅前広場及び東京レポ ^ト 駅前 広場の警備、維持補修業務	24,043	17,391
合 計		1,403,724	1,242,018

(3) 都との関係

ア テレポートセンター

都は、テレポートセンターに平成10年度30億円の出資を行っており、出資総額は90億

800万円（出資比率51.55%）となっている。

また、経営安定化策の一環として、平成11年度20億円の無利子貸付（貸付期間20年、一括償還）を行っている。

さらに、CATV事業の開発者負担金として、平成11年度2,419万余円を支出しているとともに、委託料として、平成10年度14億372万余円、平成11年度12億4,201万余円を支出している。このうち、公の施設の管理委託として、東京都海上公園条例(昭和50年東京都条例第107号)第30条の2に基づく委託は、表5のとおりとなっている。

なお、テレコムセンタービル用地（17,828m²）及び有明アンテナサイト用地（1,407m²）についても、有償貸付（平成11年度貸付料1億8,251万余円）を行っている。

(表5) 海上公園管理委託状況

(単位：m²、千円)

区	分	面積	委託内容	委託金額
青	海北ふ頭公園	25,812	施設の管理 施設維持、修繕 利用料等の収納 等	平成10年度 734,526
青	海南ふ頭公園	45,404		
	水の広場公園	37,007		平成11年度 619,868
有	明西ふ頭公園	10,288		
東	八潮緑道公園	4,879		
	シンボルプロムナード公園	261,213		

イ 臨海副都心建設

都は、臨海副都心建設に114億4,000万円の出資（出資比率52%）を行っている。

また、経営安定化策の一環として、平成10年度30億円の無利子貸付（貸付期間20年、一括償還）を行っている。

さらに、協定に基づき臨海副都心地域の都市基盤整備工事費等の「臨海都市基盤整備貸付金」の貸付（平成11年度末貸付金額3,621億1,580万余円）及びフロンティアビル用地2万5,644m²の貸付（平成11年度貸付料2億3,102万余円）を行っている。

なお、都市基盤施設整備については、平成10年度に行われた最終の第三次引渡をもって事業終了となっており、買取代金については、平成19年度までの延払いとなっている。

ウ 竹芝地域開発

都は、竹芝地域開発に75億7,800万円の出資（出資比率50.5%）を行っている。

また、経営安定化策の一環として、平成10年度20億円、平成11年度17億円の無利子貸付（貸付期間20年、一括償還）を行っている。

さらに、ニューピア竹芝ノースタワーの用地（5,719.07m²のうち持分68.2%）

については地上権設定契約を、同サウスタワー及び都市ホテル棟の施設用地（8,626.0 m²のうち持分98.48%）については貸付契約（平成11年度貸付料1億3,477万余円）を行っている。

2 組 織

3社は事務所を江東区青海二丁目38番地に置き、役員及び職員の状況は表6のとおりである。
 (表6) 役職員の状況(平成12年3月31日現在)

(単位:人)

区 分	代 表	代 表	常 務		常 勤		役 員	
	取締役 社 長	取締役 専 務	取締役	取締役	監査役	監査役	合 計	常 勤 職 員
テレポートセンター	1	1	3	(6)	1	(2)	6(8)	90〔25〕
臨海副都心建設	(1)	-	(1)	(7)	1	(2)	1(11)	0
竹芝地域開発	(1)	-	(1)	(7)	1	(2)	1(11)	0

注 ()内の数値は非常勤役員で別計であり、〔)内の数値は都からの派遣職員で再掲である。

第2 監査の範囲及び実施監査期間

1 監 査 の 範 囲

平成10年度及び平成11年度について実施した。

2 実施監査期間

(1) 港 湾 局 平成12年11月2日及び同月14日

(2) テレポートセンターほか2団体

平成12年11月6日から同月13日まで

第3 監 査 の 結 果

1 経営状況について

(1) 経営成績

ア テレポートセンター

平成10年度及び平成11年度の経営成績は、別表1テレポートセンター比較損益計算書のとおり、平成10年度32億8,247万余円、平成11年度9億5,489万余円の当期損失を計上している。

以下、平成11年度について述べる。営業収益は、271億2,321万余円で前年度(254億4,994万余円)に比較して16億7,327万余円(6.6%)増加している。これは主にビル事業収入が臨時駐車場の設置増などにより16億6,578万余円増加したことによるものである。

営業費用は254億3,390万余円で、前年度(259億3,045万余円)に比較して4億9,654万余円(1.9%)減少している。これは主に人件費、ビル事業委託料の削減を図ったことにより、営業原価が4億7,288万余円減少したことによるものである。

これにより、営業損益は16億8,931万余円の営業利益となり、前年度(4億8,051万余円)の損失と比較すると21億6,982万余円の増加となっている。

次に営業外収益は、1,906万余円で前年度(5,064万余円)に比較して3,157万余円(62.3%)減少している。これは、主に前年度テナント違約金等を計上した雑収入が2,793万余円減少したことによるものである。

営業外費用は、27億6,660万余円で、前年度(28億4,839万余円)に比較して8,178万余円(2.9%)減少している。これは、主に支払利息が27億4,173万余円と前年度(28億3,780万余円)と比較して9,607万余円減少したことによるものである。

以上の結果、経常損益は、10億5,822万余円の経常損失を計上し、前年度経常損失(32億7,826万余円)と比較して、損失額が22億2,003万余円減少している。

また、CATV事業の開発者負担金、電波障害対策費過年度分収入として、1億754万余円の特別利益を計上している。

なお、テレポートセンターの主な経営比率は、表7のとおりであり、改善の傾向はみられるものの、依然厳しい状況となっている。

(表7)テレポートセンター経営比率年次推移

区 分	平成 7年度	平成 8年度	平成 9年度	平成 10年度	平成 11年度	算 式
総資本経常利益率	1.95	4.29	3.43	2.38	0.77	$\frac{\text{経常利益}}{\text{総資本}}$
営業収益営業利益率	101.6	34.5	12.9	1.9	6.2	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
総費用対総収益比率	166.6	151.3	153.7	112.9	103.5	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
支払利息対営業収益比率	208.3	68.4	42.7	11.1	10.1	$\frac{\text{実質支払利息}}{\text{営業収益}}$

(注)実質支払利息とは、支払利息から受取利息を控除したものである。

イ 臨海副都心建設

平成10年度及び平成11年度の経営成績は、別表2臨海副都心建設比較損益計算書のとおり、平成10年度39億8,801万余円、平成11年度26億1,194万余円の当期損失を計上している。

以下、平成11年度について述べる。営業収益は、52億4,790万余円で前年度(84億6,160万余円)に比較して32億1,369万余円(38.0%)減少している。これは主に、平成10年度に行われた都市基盤施設の引渡により都市基盤整備事業売上高(32億

9,010万円)が皆減したことによるものである。

営業費用は、54億5,536万余円で前年度(91億2,480万余円)に比較して36億6,944万余円(40.2%)減少している。これは主に都市基盤施設の引渡により、営業原価が29億1,182万余円減少したことによるものである。

これにより、営業損益は2億745万余円の営業損失の計上となり、前年度(6億6,320万余円)の損失と比較すると4億5,574万余円(68.7%)の減少となっている。

次に営業外収益は、183億4,687万余円で前年度(201億3,928万余円)に比較して17億9,240万余円(8.9%)減少している。これは、主に都市基盤整備費の東京都からの分納利息である延払受取利息が17億8,074万余円減少したことによるものである。

営業外費用は、206億7,706万余円で、前年度(233億4,816万余円)に比較して26億7,109万余円(11.4%)減少している。これは、主に都市基盤整備費として借り受けている転貸債の支払利息が減少したことにより、支払利息が206億7,702万余円と前年度(233億4,084万余円)と比較して26億6,377万余円減少したことによるものである。

以上の結果、経常損益は、25億3,764万余円の経常損失を計上し、前年度経常損失(38億7,208万余円)と比較して、損失額が13億3,443万余円(34.5%)減少している。

特別損益は、前期損益修正益として1,347万余円の特別利益を計上し、また、電波障害対策費の過年度分支出等として8,656万余円の特別損失を計上している。

臨海副都心建設の経営比率は表8のとおりであり、営業収益営業利益率、総費用対総収益比率に改善の兆しはみられるものの、多額の支払利息により支払利息対営業収益比率は、394.0となっているなど、引き続き厳しい状況となっている。

(表8) 臨海副都心建設経営比率年次推移

区 分	平成 7年度	平成 8年度	平成 9年度	平成 10年度	平成 11年度	算 式
総資本経常利益率	0.27	1.63	1.25	0.63	0.50	$\frac{\text{経常利益}}{\text{総資本}}$
営業収益営業利益率	0.1	163.8	27.6	7.8	4.0	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
総費用対総収益比率	100.3	144.9	123.6	113.9	111.1	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
支払利息対営業収益比率	0.5	749.6	166.4	275.8	394.0	$\frac{\text{実質支払利息}}{\text{営業収益}}$

(注) 実質支払利息とは、支払利息から受取利息を控除したものである。

ウ 竹芝地域開発

平成10年度及び平成11年度の経営成績は、別表3竹芝地域開発比較損益計算書のとおり、平成10年度18億768万余円、平成11年度14億3,828万余円の当期損失を計上している。

以下、平成11年度について述べる。営業収益は、55億6,800万円で前年度(55億7,232万余円)に比較して432万余円(0.1%)減少している。

営業費用は、44億1,997万余円で前年度(45億5,801万余円)に比較して1億3,804万余円(3.0%)減少している。これは主に本社移転により賃借料の削減を図ったことなどによるものである。

これにより、営業損益は11億4,802万余円の営業利益の計上で前年度営業利益(10億1,431万余円)と比較すると1億3,371万余円(13.2%)の増加となっている。

次に営業外収益は454万余円で、前年度(1,180万余円)に比較して725万余円(61.5%)減少している。これは、主に平成10年度に雑収入に計上した損害保険金が減少したことなどによるものである。

営業外費用は、平成11年度25億7,863万余円で、前年度(28億97万余円)に比較して2億2,234万余円(7.9%)減少している。これは、主に支払利息が減少したことによるものである。

以上の結果、経常損益は、14億2,605万余円の経常損失を計上し、前年度経常損失(17億7,486万余円)と比較して、損失額が3億4,880万余円(19.7%)減少している。

また、固定資産除却に伴う特別損失として、平成10年度3,462万余円、平成11年度1,101万余円計上している。

なお、竹芝地域開発の経営比率は、表9のとおりとなっている。竹芝地域開発は、平成9年度から営業損益ベースでは利益を生じ、営業収益営業利益率などは改善の傾向が見られるが、総費用対総収益比率が示すとおり、経営状況は依然厳しいものとなっている。

(表9) 竹芝地域開発経営比率年次推移

区 分	平成 7年度	平成 8年度	平成 9年度	平成 10年度	平成 11年度	算 式
総資本経常利益率	3.51	2.88	2.34	1.41	1.14	$\frac{\text{経常利益}}{\text{総資本}}$
営業収益営業利益率	26.6	1.8	3.1	18.2	20.6	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
総費用対総収益比率	175.1	150.5	136.7	132.3	125.8	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
支払利息対営業収益比率	72.0	49.0	39.8	50.2	46.3	$\frac{\text{実質支払利息}}{\text{営業収益}}$

(注) 実質支払利息とは、支払利息から受取利息を控除したものである。

(2) 財政状態

ア テレポートセンター

平成11年度末における財政状態は、別表4テレポートセンター比較貸借対照表のとおり、資産合計1,370億9,192万余円、負債合計1,403億3,391万余円であり、32億4,198万余円の債務超過となっている。

資産は前年度(1,378億2,825万余円)に比較して、7億3,632万余円(0.5%)減少している。

このうち、流動資産は、116億2,594万余円と前年度(85億8,323万余円)に比較して30億4,270万余円(35.4%)増加している。これは、主に現金及び預金が28億8,549万余円、修繕費立替金の増などによりその他流動資産が1億1,184万余円増加したことなどによるものである。

また、固定資産は1,254億5,860万余円と前年度(1,292億3,025万余円)と比較して37億7,164万余円(2.9%)減少している。これは、主に建物などの有形固定資産の減価償却(38億5,517万余円)によるものである。

負債は、前年度(1,401億1,533万余円)と比較して、2億1,857万余円(0.2%)増加している。

このうち、流動負債は、431億9,286万余円と前年度(389億1,009万余円)と比較して42億8,277万余円(11.0%)増加している。これは、前受金が2億8,479万余円減少したものの、長期借入金からの借換により短期借入金が38億272万円、1年以内返済予定長期借入金が、4億800万円増加したことなどによるものである。

また、固定負債は、971億4,104万余円と前年度(1,012億524万余円)と比較して40億6,420万余円(4.0%)減少している。これは、支払利息の繰延により長期未払金が7億3,589万余円増加したものの、長期借入金が45億172万円減少したことなどによるものである。

なお、テレポートセンターの財務比率は表10のとおりである。平成10年度30億円の増資をしたにもかかわらず、自己資本構成比率がさらに悪化する状況となっている。

(表10) テレポートセンター財務比率年次推移

区 分	平成 7年度	平成 8年度	平成 9年度	平成 10年度	平成 11年度	算 式
流 動 比 率	61.8	220.5	84.7	22.1	26.9	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本構成比率	3.48	1.69	1.59	1.66	2.36	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定資産長期資本比率	104.6	95.0	100.6	130.6	133.6	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$
借入金総資本比率	86.6	93.5	96.5	86.9	87.2	$\frac{\text{借入金}}{\text{総資本}}$

イ 臨海副都心建設

平成11年度末における財政状態は、別表5 臨海副都心建設比較貸借対照表のとおり、資産合計5,037億4,499万余円、負債合計5,175億2,252万余円であり、137億7,753万余円の債務超過となっている。

資産は前年度(6,134億4,824万余円)に比較して、1,097億324万余円(17.9%)減少している。

このうち、流動資産は、3,720億9,578万余円と前年度(4,775億6,524万余円)に比較して1,054億6,946万余円(22.1%)減少している。これは、主に現金及び預金が28億6,802万余円増加したものの、都からの都市基盤整備資金の支払により、延払営業未収金、未収延払受取利息がそれぞれ、1,070億8,281万余円、12億851万余円減少したことなどによるものである。

また、固定資産は1,316億4,921万余円と前年度(1,358億8,299万余円)と比較して42億3,378万余円(3.1%)減少している。これは、主に建物などの有形固定資産の減価償却(40億913万余円)によるものである。

負債は、前年度(6,246億1,383万余円)と比較して、1,070億9,130万余円(17.1%)減少している。

このうち、流動負債は、2,380億3,259万余円と前年度(2,063億2,843万余円)と比較して317億416万余円(15.4%)増加している。これは、主に未払費用が16億39万余円減少したものの、1年以内返済予定長期借入金が、285億8,846万余円、長期借入金からの借換により短期借入金が41億1,760万余円増加したことなどによるものである。

また、固定負債は、2,794億8,993万余円と前年度(4,182億8,539万余円)と比較して1,387億9,546万余円(33.2%)減少している。これは、長期借入金が減少したものである。

臨海副都心建設の財務比率は表11のとおりであり、自己資本構成比率が年々悪化するとともに、平成11年度には借入金が資産総額を超え、借入金総資本比率は100.4となっている。

(表11) 臨海副都心建設財務比率年次推移

区 分	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	算 式
流 動 比 率	4,114.7	2,011.8	906.7	231.5	156.3	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本構成比率	1.69	0.16	1.10	1.82	2.74	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定資産長期資本比率	21.2	22.1	23.5	33.3	49.6	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$
借入金総資本比率	96.3	97.6	99.0	99.7	100.4	$\frac{\text{借入金}}{\text{総資本}}$

ウ 竹芝地域開発

平成11年度末における財政状態は、別表6 竹芝地域開発比較貸借対照表のとおり、資産合計1,253億815万余円、負債合計1,329億4,868万余円であり、76億4,052万余円の債務超過となっている。

資産は前年度(1,258億9,521万余円)に比較して、5億8,705万余円(0.5%)減少している。

このうち、流動資産は、52億4,713万余円と前年度(25億8,065万余円)に比較して26億6,647万余円(103.3%)増加している。これは、主に現金及び預金が27億120万余円増加したことなどによるものである。

また、固定資産は1,200億6,102万余円と前年度(1,233億1,455万余円)と比較して32億5,352万余円(2.6%)減少している。これは、主に建物などの有形固定資産の減価償却(32億7,105万余円)によるものである。

負債は、前年度(1,320億9,745万余円)と比較して、8億5,123万余円(0.6%)増加している。

このうち、流動負債は、584億8,680万余円と前年度(550億5,778万余円)と比較して34億2,902万余円(6.2%)増加している。これは、1年以内返済予定長期借入金が3億200万円減少したものの、長期借入金からの借換えにより短期借入金が増加したことなどによるものである。

また、固定負債は、744億6,187万余円と前年度(770億3,966万余円)と比較して25億7,778万余円(3.3%)減少している。これは、支払利息の繰延により長期未払金が4億521万余円増加したものの、長期借入金が増加したことなどによるものである。

竹芝地域開発の財務比率は表11のとおりであり、自己資本構成比率が年々悪化するとともに、流動比率も平成9年度から一桁台の推移となっているなど、厳しい比率となっている。

(表12) 竹芝地域開発財務比率年次推移

区 分	平成 7年度	平成 8年度	平成 9年度	平成 10年度	平成 11年度	算 式
流 動 比 率	88.2	25.4	3.6	4.7	9.0	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本構成比率	1.73	1.08	3.45	4.93	6.10	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定資産長期資本比率	100.6	107.0	115.6	174.1	179.7	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$
借入金総資本比率	92.6	94.8	97.0	98.7	99.6	$\frac{\text{借入金}}{\text{総資本}}$

以上、経営成績及び財政状況について述べてきたが、3社いずれも経常損失が続いており、繰越損失金額も平成11年度末で、テレポートセンター208億5,698万余円、臨海副都心建設357億7,753万余円、竹芝地域開発226億4,052万余円と極めて厳しい状況で、いずれの会社も債務超過の状況に陥っているところである。

事業運営については、別項意見・要望事項及び指摘事項にあるとおり、今後、検討が望まれる事項及び是正を要する事項が認められた。

3 経営状況に関する意見・要望事項について

(1) 事業の運営について

テレポートセンター、臨海副都心建設及び竹芝地域開発3社は、平成10年4月1日、ビル管理事業のサブリース契約（建物の一括賃貸借契約）によるテレポートセンターへの業務集約化以降、役職員の大幅削減、管理経費等の諸経費の圧縮及び事業の増収対策などの会社側の内部努力や、都の支援により、平成11年度については3社合算の営業損益は黒字となっている。

しかしながら、近年のオフィスビルを巡る経営環境の厳しい状況の影響を受けるとともに、臨海副都心地域への交通アクセスがいまだに弱いことなどから、賃料収入については、賃貸スペースの拡大等によりやや増加しているものの、入居率、平均賃料はほぼ横這いの状況となっている。

また、支払利息は、金融機関の協力により金利負担の軽減を受け、大きく減少しているが、これら営業外損益を加えた経常損益は、平成10年度、平成11年度、3社はいずれも経常損失の計上となっており、3社合計の繰越損失は、平成11年度末には790億円を超えるものとなっているなど、極めて厳しい状況にある。

今後、臨海高速鉄道の大崎延伸（平成14年12月予定）や、晴海通りの延伸などにより、交通基盤の整備が進み、交通アクセスは改善されることなどから賃料の増収要因もあるが、晴海地区、汐留地区及び品川駅東口地区などで大規模なオフィスビルの竣工が平成13年度末より相次いで予定されていることや、3社とも多額の有利子借入金があり、金利の動向も予断を許さないことなど、事業を巡る環境は楽観できない。

テレポートセンター、臨海副都心建設及び竹芝地域開発3社は、今後とも経費の削減を図るとともに、事業収入の増収に努めるなど、経営の健全化に向け、より一層効率的運営に努められたい。

4 指摘事項

(1) テレポートセンター関係

ア 敷金の受入及び賃料等の収入に努めるべきもの

テレポートセンターは、Aと賃貸借契約を締結（賃料月額53万4,570円、共益費25万8,800円、敷金：934万2,900円）し、平成8年7月からテレコムセンターの一

部を賃貸している。同契約書によれば、敷金は、平成8年12月までにテレポートセンターに預託することとしている。

しかしながら、監査日（平成12.11.13）現在、敷金はいまだに預託されておらず、また、平成11年12月分からの賃料、共益費等についても、308万3,597円（平成11年度決算額）が未収入となっている。

テレポートセンターは、速やかに敷金の受入及び賃料等の収入に努められたい。

（2）共通関係

ア 共同溝見学施設管理業務を適切に行うべきもの

局は、テレポートセンターと平成11年度臨海副都心の未処分地等の管理業務に関する委託契約（契約期間：平成11年4月1日～平成12年3月31日）を締結しており、この契約には共同溝見学施設管理業務が含まれている。

この共同溝見学施設管理業務について見たところ、局は、テレポートセンターが共同溝見学施設の利便的設備として見学者用腰掛けパイプ（ビームライナー）の設置を、当該委託契約の中で行うことを了解し、テレポートセンターは、平成11年度公園等施設修繕工事契約（平成11年9月6日付、契約金額103万4,250円）により、見学者用腰掛けパイプ（85万9,300円）を設置している。

しかしながら、見学者用腰掛けパイプの設置は、修繕ではなく新設であり、委託契約書第1条（3）アで定める共同溝見学施設及び各施設の日常的維持修繕の範囲を逸脱するものである。

局及びテレポートセンターは、共同溝見学施設管理業務を適切に行われたい。

(別表1) テレポートセンター比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 営業収益	27,123,219,647	99.5	25,449,941,348	99.8	1,673,278,299	6.6
2 営業費用	25,433,906,858	90.2	25,930,454,268	90.1	496,547,410	1.9
営業原価	25,096,128,578	89.0	25,569,012,212	88.8	472,883,634	1.8
販売費及び一般管理費	337,778,280	1.2	361,442,056	1.3	23,663,776	6.5
3 営業損益(1-2)	1,689,312,789	-	480,512,920	-	2,169,825,709	451.6
4 営業外収益	19,067,912	0.1	50,641,774	0.2	31,573,862	62.3
受取利息	6,012,768	0.0	9,650,892	0.0	3,638,124	37.7
雑収入	13,055,144	0.0	40,990,882	0.2	27,935,738	68.2
5 営業外費用	2,766,607,609	9.8	2,848,392,629	9.9	81,785,020	2.9
支払利息	2,741,731,066	9.7	2,837,808,786	9.9	96,077,720	3.4
新株発行費償却	7,381,212	0.0	9,801,845	0.0	2,420,633	24.7
雑損失	17,495,331	0.1	781,998	0.0	16,713,333	-
6 営業外損益(4-5)	2,747,539,697	-	2,797,750,855	-	50,211,158	1.8
7 経常損益(3+6)	1,058,226,908	-	3,278,263,775	-	2,220,036,867	67.7
8 特別利益	107,541,126	0.4	0	0	107,541,126	-
国庫補助金等受入額	24,192,593	0.1	0	0	24,192,593	-
過年度電波障害対策費受入	83,348,533	0.3	0	0	83,348,533	-
9 特別損失	0	0	0	0	0	0
10 特別損益(8-9)	107,541,126	-	0	-	107,541,126	-
11 税引前当期損益(7-10)	950,685,782	-	3,278,263,775	-	2,327,577,993	71.0
12 法人税、住民税及び事業税	4,210,000	-	4,210,000	-	0	0
13 当期損益(11-12)	954,895,782	-	3,282,473,775	-	2,327,577,993	70.9
14 当期繰越損益	19,902,086,059	-	16,619,612,284	-	3,282,473,775	19.8
15 当期末処理損益(13+14)	20,856,981,841	-	19,902,086,059	-	954,895,782	4.8

(別表2) 臨海副都心建設比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B × 100)
1 営業収益	5,247,904,601	22.2	8,461,601,992	29.6	3,213,697,391	38.0
2 営業費用	5,455,362,163	20.8	9,124,803,195	28.0	3,669,441,032	40.2
営業原価	5,394,370,427	20.6	8,306,198,755	25.5	2,911,828,328	35.1
延払未実現利益控除	0	0.0	663,409,676	2.0	663,409,676	100
販売費及び一般管理費	60,991,736	0.2	155,194,764	0.5	94,203,028	60.7
3 営業損益(1-2)	207,457,562	-	663,201,203	-	455,743,641	68.7
4 営業外収益	18,346,879,678	77.7	20,139,282,967	70.4	1,792,403,289	8.9
受取利息	3,114,840	0.0	3,753,893	0.0	639,053	17.0
延払受取利息	18,338,240,084	77.7	20,118,982,467	70.3	1,780,742,383	8.9
雑収入	5,524,754	0.0	16,546,607	0.1	11,021,853	66.6
5 営業外費用	20,677,068,006	78.9	23,348,165,668	71.6	2,671,097,662	11.4
支払利息	20,677,027,866	78.9	23,340,804,155	71.6	2,663,776,289	11.4
雑損失	40,140	0.0	7,361,513	0.0	7,321,373	99.5
6 営業外損益(4-5)	2,330,188,328	-	3,208,882,701	-	878,694,373	27.4
7 経常損益(3+6)	2,537,645,890	-	3,872,083,904	-	1,334,438,014	34.5
8 特別利益	13,474,349	0.1	0	0	13,474,349	-
前期損益修正益	13,474,349	0.1	0	0	13,474,349	-
9 特別損失	86,562,558	0.3	114,726,032	0.4	28,163,474	24.5
固定資産除却損	2,916,201	0.0	114,726,032	0.4	111,809,831	97.5
前期損益修正損	83,646,357	0.3	0	0	83,646,357	-
10 特別損益(8-9)	73,088,209	-	114,726,032	-	41,637,823	36.3
11 税引前当期損益(7-10)	2,610,734,099	-	3,986,809,936	-	1,376,075,837	34.5
12 法人税、住民税及び事業税	1,210,000	-	1,210,000	-	0	0
13 当期損益(11-12)	2,611,944,099	-	3,988,019,936	-	1,376,075,837	34.5
14 当期繰越損益	33,165,589,015	-	29,177,569,079	-	3,988,019,936	13.7
15 当期末処理損益(13+14)	35,777,533,114	-	33,165,589,015	-	2,611,944,099	7.9

(別表3) 竹芝地域開発比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
1 営業収益	5,568,000,000	99.9	5,572,325,241	99.7	4,325,241	0.1
2 営業費用	4,419,971,788	63.1	4,558,013,687	61.6	138,041,899	3.0
ビル事業売上原価	4,395,256,457	62.7	0	0	4,395,256,457	-
販売費及び一般管理費	24,715,331	0.4	4,558,013,687	61.6	4,533,298,356	99.5
3 営業損益(1-2)	1,148,028,212	-	1,014,311,554	-	133,716,658	13.2
4 営業外収益	4,545,838	0.1	11,804,181	0.2	7,258,343	61.5
受取利息	2,585,410	0.0	3,846,163	0.1	1,260,753	32.8
雑収入	1,960,428	0.0	7,958,018	0.1	5,997,590	75.4
5 営業外費用	2,578,633,299	36.8	2,800,977,011	37.9	222,343,712	7.9
支払利息	2,578,632,663	36.8	2,800,977,011	37.9	222,344,348	7.9
雑損失	636	0.0	0	0	636	-
6 営業外損益(4-5)	2,574,087,461	-	2,789,172,830	-	215,085,369	7.7
7 経常損益(3+6)	1,426,059,249	-	1,774,861,276	-	348,802,027	19.7
8 特別利益	0	0	3,015,757	0.1	3,015,757	100
賞与引当金戻入	0	0	3,015,757	0.1	3,015,757	100
9 特別損失	11,018,650	0.2	34,625,934	0.5	23,607,284	68.2
固定資産除却損	11,018,650		34,625,934		23,607,284	68.2
10 特別損益(8-9)	11,018,650	-	31,610,177	-	20,591,527	65.1
11 税引前当期損益(7-10)	1,437,077,899	-	1,806,471,453	-	369,393,554	20.4
12 法人税、住民税及び事業税	1,210,000	-	1,210,000	-	0	0
13 当期損益(11-12)	1,438,287,899	-	1,807,681,453	-	369,393,554	20.4
14 当期繰越損益	21,202,240,319	-	19,394,558,866	-	1,807,681,453	9.3
15 当期末処理損益(13+14)	22,640,528,218	-	21,202,240,319	-	1,438,287,899	6.8

(別表4) 東京レポートセンター比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
流動資産	11,625,943,099	8.5	8,583,233,914	6.2	3,042,709,185	35.4
現金及び預金	9,994,072,526	7.3	7,108,578,459	5.2	2,885,494,067	40.6
営業未収入金	1,059,416,710	0.8	986,226,982	0.7	73,189,728	7.4
前払費用	337,776,612	0.2	377,715,392	0.3	39,938,780	10.6
未収入金	41,385,966	0.0	29,419,633	0.0	11,966,333	40.7
その他流動資産	193,891,285	0.1	82,043,448	0.1	111,847,837	136.3
貸倒引当金	600,000	0.0	750,000	0.0	150,000	20
固定資産	125,458,604,700	91.5	129,230,253,814	93.8	3,771,649,114	2.9
有形固定資産	99,996,074,251	72.9	103,483,583,731	75.1	3,487,509,480	3.4
建物	97,130,653,670	70.9	100,519,672,213	72.9	3,389,018,543	3.4
構築物	777,671,078	0.6	730,638,460	0.5	47,032,618	6.4
機械及装置	1,989,052,093	1.5	2,128,566,932	1.5	139,514,839	6.6
車両運搬具	3,914,788	0.0	289,021	0.0	3,625,767	-
工具器具及備品	94,782,622	0.1	104,417,105	0.1	9,634,483	9.2
無形固定資産	12,449,767,988	9.1	12,210,920,602	8.9	238,847,386	2.0
借地権	12,045,264,857	8.8	12,045,264,857	8.7	0	0
ソフトウェア	252,107,732	0.2	0	0	252,107,732	-
電話加入権	5,932,800	0.0	5,860,000	0.0	72,800	1.2
電気等供給施設利用権	146,462,599	0.1	159,795,745	0.1	13,333,146	8.3
投資等	13,012,762,461	9.5	13,535,749,481	9.8	522,987,020	3.9
関係会社株式	4,000,000	0.0	4,000,000	0.0	0	0
差入保証金	11,157,344,999	8.1	11,167,344,999	8.1	10,000,000	0.1
長期前払費用	1,851,417,462	1.4	2,364,404,482	1.7	512,987,020	21.7
繰延資産	7,381,212	0.0	14,762,424	0.0	7,381,212	50
新株発行費	7,381,212	0.0	14,762,424	0.0	7,381,212	50
資産合計	137,091,929,011	100	137,828,250,152	100	736,321,141	0.5

(別表4) 東京レポートセンター比較貸借対照表(2)

(単位:円、%)

科 目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	構成比 (C/B×100)
流 動 負 債	43,192,866,842	30.8	38,910,091,729	27.8	4,282,775,113	11.0
営 業 未 払 金	1,157,914,822	0.8	1,070,598,479	0.8	87,316,343	8.2
短 期 借 入 金	37,132,890,000	26.5	33,330,170,000	23.8	3,802,720,000	11.4
一年以内返済予定長期借入金	3,051,720,000	2.2	2,643,720,000	1.9	408,000,000	15.4
未 払 金	215,284,638	0.2	166,618,305	0.1	48,666,333	29.2
未 払 費 用	35,897,095	0.0	37,763,357	0.0	1,866,262	4.9
未 払 法 人 税 等	4,210,000	0.0	4,210,000	0.0	0	0
未 払 消 費 税 等	181,752,703	0.1	128,748,857	0.1	53,003,846	41.2
前 受 金	1,134,317,843	0.8	1,419,115,015	1.0	284,797,172	20.1
預 り 金	214,544,257	0.2	29,214,044	0.0	185,330,213	634.4
賞 与 引 当 金	26,428,484	0.0	30,308,058	0.0	3,879,574	12.8
そ の 他 流 動 負 債	37,907,000	0.0	49,625,614	0.0	11,718,614	23.6
固 定 負 債	97,141,044,010	69.2	101,205,244,482	72.2	4,064,200,472	4.0
長 期 借 入 金	79,300,490,000	56.5	83,802,210,000	59.8	4,501,720,000	5.4
長 期 未 払 金	1,486,326,960	1.1	750,432,175	0.5	735,894,785	98.1
受 入 敷 金 保 証 金	15,455,910,243	11.0	15,696,496,398	11.2	240,586,155	1.5
退 職 給 与 引 当 金	7,883,680	0.0	6,997,520	0.0	886,160	12.7
そ の 他 固 定 負 債	890,433,127	0.6	949,108,389	0.7	58,675,262	6.2
負 債 合 計	140,333,910,852	100	140,115,336,211	100	218,574,641	0.2
資 本 金	17,615,000,000	543.3	17,615,000,000	770.2	0	0
当 期 未 処 分 損 益	20,856,981,841	643.3	19,902,086,059	870.2	954,895,782	4.8
(前 期 繰 越 損 益)	19,902,086,059	613.9	16,619,612,284	726.7	3,282,473,775	19.8
(当 期 損 益)	954,895,782	29.5	3,282,473,775	143.5	2,327,577,993	70.9
剰 余 金 計	20,856,981,841	643.3	19,902,086,059	870.2	954,895,782	4.8
資 本 合 計	3,241,981,841	2.4	2,287,086,059	1.7	954,895,782	41.8
負 債 ・ 資 本 合 計	137,091,929,011	100	137,828,250,152	100	736,321,141	0.5

(別表5) 臨海副都心建設比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
流動資産	372,095,783,410	73.9	477,565,248,215	77.8	105,469,464,805	22.1
現金及び預金	7,672,570,232	1.5	4,804,540,460	0.8	2,868,029,772	59.7
延払営業未収金	362,053,689,322	71.9	469,136,504,062	76.5	107,082,814,740	22.8
営業未収金	63,000	0.0	196,958	0.0	133,958	68.0
前払費用	699,847,813	0.1	734,993,559	0.1	35,145,746	4.8
未収延払受取利息	1,660,267,833	0.3	2,868,781,262	0.5	1,208,513,429	42.1
その他の流動資産	9,345,210	0.0	20,231,914	0.0	10,886,704	53.8
固定資産	131,649,211,750	26.1	135,882,993,143	22.2	4,233,781,393	3.1
有形固定資産	116,030,325,970	23.0	120,032,322,588	19.6	4,001,996,618	3.3
建物	114,346,450,454	22.7	118,297,852,627	19.3	3,951,402,173	3.3
構築物	1,657,769,622	0.3	1,703,627,722	0.3	45,858,100	2.7
機械及装置	2,049,138	0.0	2,328,079	0.0	278,941	12.0
器具備品	24,056,756	0.0	28,514,160	0.0	4,457,404	15.6
無形固定資産	15,407,113,165	3.1	15,406,159,165	2.5	954,000	0.0
借地権	15,401,053,565	3.1	15,401,053,565	2.5	0	0
ソフトウェア	954,000	0.0	0	0	954,000	-
電話加入権	5,105,600	0.0	5,105,600	0.0	0	0
投資等	211,772,615	0.0	444,511,390	0.1	232,738,775	52.4
投資有価証券	160,000,000	0.0	426,000,000	0.1	266,000,000	62.4
長期前払費用	51,772,615	0.0	18,511,390	0.0	33,261,225	179.7
資産合計	503,744,995,160	100	613,448,241,358	100	109,703,246,198	17.9

(別表5) 臨海副都心建設比較貸借対照表(2)

(単位:円、%)

科 目	平成 11 年度		平成 10 年度		増 () 減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C = A-B)	増減率 (C/B×100)
流 動 負 債	238,032,597,939	46.0	206,328,432,058	33.0	31,704,165,881	15.4
工 事 未 払 金	0	0	200,535,600	0.0	200,535,600	100
短 期 借 入 金	94,273,839,000	18.2	90,156,233,000	14.4	4,117,606,000	4.6
一年以内返済予定長期借入金	135,760,008,000	26.2	107,171,543,000	17.2	28,588,465,000	26.7
未 払 金	145,211,780	0.0	5,523,000	0.0	139,688,780	-
未 払 法 人 税 等	1,210,000	0.0	1,210,000	0.0	0	0
未 払 消 費 税 等	2,189,735,648	0.4	973,344,956	0.2	1,216,390,692	125.0
未 払 費 用	3,301,851,319	0.6	4,902,243,559	0.8	1,600,392,240	32.6
その他の流動負債	223,170	0.0	1,375,300	0.0	1,152,130	83.8
延 払 未 実 現 利 益	2,360,519,022	0.5	2,916,423,643	0.5	555,904,621	19.1
固 定 負 債	279,489,930,315	54.0	418,285,398,315	67.0	138,795,468,000	33.2
長 期 借 入 金	275,483,166,000	53.2	414,278,634,000	66.3	138,795,468,000	33.5
受 入 保 証 金	4,006,764,315	0.8	4,006,764,315	0.6	0	0
負 債 合 計	517,522,528,254	100	624,613,830,373	100	107,091,302,119	17.1
資 本 金	22,000,000,000	159.7	22,000,000,000	197.0	0	0
当 期 未 処 分 損 益	35,777,533,094	259.7	33,165,589,015	297.0	2,611,944,079	7.9
(前 期 繰 越 損 益)	33,165,589,015	240.7	29,177,569,079	261.3	3,988,019,936	13.7
(当 期 損 益)	2,611,944,079	19.0	3,988,019,936	35.7	1,376,075,857	34.5
剰 余 金 計	35,777,533,094	259.7	33,165,589,015	297.0	2,611,944,079	7.9
資 本 合 計	13,777,533,094	2.7	11,165,589,015	1.8	2,611,944,079	23.4
負 債 ・ 資 本 合 計	503,744,995,160	100	613,448,241,358	100	109,703,246,198	17.9

(別表6) 竹芝地域開発比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成 11 年度		平成 10 年度		増()減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C = A - B)	増減率 (C / B × 100)
流 動 資 産	5,247,131,078	4.2	2,580,659,883	2.0	2,666,471,195	103.3
現金及び預金	5,059,093,452	4.0	2,357,888,014	1.9	2,701,205,438	114.6
前払費用	183,359,936	0.1	204,434,281	0.2	21,074,345	10.3
その他流動資産	4,677,690	0.0	18,337,588	0.0	13,659,898	74.5
固 定 資 産	120,061,028,858	95.8	123,314,550,980	98.0	3,253,522,122	2.6
有形固定資産	87,353,037,278	69.7	90,613,042,691	72.0	3,260,005,413	3.6
建物	67,204,601,062	53.6	68,392,227,445	54.3	1,187,626,383	1.7
建物付帯設備	19,532,221,154	15.6	21,543,583,205	17.1	2,011,362,051	9.3
構築物	163,135,575	0.1	177,054,694	0.1	13,919,119	7.9
機械及装置	360,189,323	0.3	400,332,753	0.3	40,143,430	10.0
器具備品	92,890,164	0.1	99,844,594	0.1	6,954,430	7.0
無形固定資産	32,300,286,679	25.8	32,300,726,876	25.7	440,197	0.0
借地権	32,224,853,252	25.7	32,224,853,252	25.6	0	0
ソフトウェア	6,788,334	0.0	0	0	6,788,334	-
電話加入権	3,370,400	0.0	3,370,400	0.0	0	0
水道施設利用権	65,274,693	0.1	72,503,224	0.1	7,228,531	10.0
投資等	407,704,901	0.3	400,781,413	0.3	6,923,488	1.7
長期前払地代	370,876,161	0.3	389,977,079	0.3	19,100,918	4.9
長期前払費用	36,828,740	0.0	10,804,334	0.0	26,024,406	240.9
資 産 合 計	125,308,159,936	100	125,895,210,863	100	587,050,927	0.5

(別表6) 竹芝地域開発比較貸借対照表(2)

(単位:円、%)

科 目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
流動負債	58,486,809,897	44.0	55,057,784,211	41.7	3,429,025,686	6.2
短期借入金	56,186,750,000	42.3	52,447,750,000	39.7	3,739,000,000	7.1
一年以内返済予定長期借入金	2,081,000,000	1.6	2,383,000,000	1.8	302,000,000	12.7
未払金	18,552,800	0.0	50,670,059	0.0	32,117,259	63.4
未払法人税等	1,210,000	0.0	1,210,000	0.0	0	0
未払消費税等	61,812,869	0.0	77,002,201	0.1	15,189,332	19.7
未払費用	137,478,990	0.1	98,147,213	0.1	39,331,777	40.1
預り金	5,238	0.0	4,738	0.0	500	10.6
固定負債	74,461,878,257	56.0	77,039,666,971	58.3	2,577,788,714	3.3
長期借入金	66,483,750,000	50.0	69,466,750,000	52.6	2,983,000,000	4.3
預かり保証金	7,150,080,684	5.4	7,150,080,684	5.4	0	0
長期未払金	828,047,573	0.6	422,836,287	0.3	405,211,286	95.8
負債合計	132,948,688,154	100	132,097,451,182	100	851,236,972	0.6
資本金	15,000,000,000	196.3	15,000,000,000	241.8	0	0
当期末処分損益	22,640,528,218	296.3	21,202,240,319	341.8	1,438,287,899	6.8
(前期繰越損益)	21,202,240,319	277.5	19,394,558,866	312.7	1,807,681,453	9.3
(当期損益)	1,438,287,899	18.8	1,807,681,453	29.1	369,393,554	20.4
剰余金計	22,640,528,218	296.3	21,202,240,319	341.8	1,438,287,899	6.8
資本合計	7,640,528,218	6.1	6,202,240,319	4.9	1,438,287,899	23.2
負債・資本合計	125,308,159,936	100	125,895,210,863	100	587,050,927	0.5