

株式会社東京交通会館

第1 監査対象の概要

1 事業の内容

(1) 事業の概要

株式会社東京交通会館（以下「会社」という。）は、昭和38年6月に設立され、不動産の管理、賃貸などの事業を行っている。

(2) 都との関係

都は、会社の資本金4億円のうち1億9,985万円（49.96%）を出資するとともに、東京交通会館ビルディング（以下「交通会館ビル」という。）の敷地のうち都所有部分の4,880.38㎡並びに都営地下鉄新宿線の一之江、瑞江及び篠崎の各駅ビルの敷地5,193.15㎡を有償で貸し付けている。また、都は、交通会館ビルの都所有部分について、賃貸管理業務を平成3年5月から会社に委託している。

2 組織

会社は、事務所を千代田区有楽町二丁目10番に置き、役員10名（代表取締役社長1名、代表取締役副社長1名、代表取締役専務1名（非常勤）、代表取締役常務1名、取締役4名（うち1名非常勤）、監査役2名（非常勤））及び社員52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15年度（第71期）及び平成16年度（第72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17年9月16日及び同月29日

(2) 会社 平成17年9月20日から同月28日まで

第3 監査の結果

1 経営に関する事項

事業実績は、平成16年度の交通会館ビルの稼働率が、前年度より2.3ポイント低下し、91.5%となっている。収入は、前年度より1億1,999万余円(5.5%)減少し、20億4,808万余円となっている。

平成16年度における経営成績は、経常利益2億8,505万余円、法人税等を控除した当期純利益3億6,851万余円であり、前年度(3億3,581万余円)と比較して3,270万余円(9.7%)増加している。

平成16年度末における財政状態は、資産合計265億801万余円、負債合計154億1,281万余円、資本合計110億9,520万余円となっている。

会社の経営及び財務の状況を「経営比率」、「財務比率」等により分析した結果、経営比率では、経営資本事業利益率及び営業収益営業利益率が低下しているが、これは、賃料の下落などにより営業利益が減少しているためである。また、財務比率では、流動比率は依然として低い水準であるが、自己資本比率は徐々に改善している。

次に、経営環境について見ると、会社の経営は、順調に推移しているが、下落傾向にある賃料水準は依然として予断を許さない状況が続いている。また、都心部では、平成19年まで、毎年100万㎡前後のオフィスビルの新たな供給が見込まれており、今後、会社の経営に大きな影響を与える可能性がある。

また、事業運営においては、テナントの獲得競争が厳しくなっていることなどから、新築ビルと既存ビルの賃料格差が拡大してきている。このため、会社の主要な収入源である交通会館ビルの不動産賃貸収入は、立地条件には恵まれているものの、建設後40年を経過していることから、減少してきている。

財務事務に関する内部統制について見ると、現金及び預金については、経理規程に沿って、日計表を作成し、保管現金及び通帳と照合の上、経理担当常務取締役役に報告している。また、不動産の貸付条件などの規程のない事項についても、代表取締役社長の承認を受けるなどして、その適正性を担保していることなどが認められた。

以上、経営状況について述べてきたとおり、会社の経営は、都心部における今後の新たなオフィスビルの供給に影響を受けることとなるが、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4 経営状況の概要

1 経営状況について

(1) 事業実績

会社は、千代田区有楽町二丁目10番（都及び三菱地所株式会社の所有地）に所在する交通会館ビル（地上15階地下4階、しゅん工昭和40.6.18）並びに都営地下鉄新宿線の一之江、瑞江及び篠崎の各駅ビルを都と区分所有し、各ビルの賃貸、管理業務を行っている。

なお、会社及び都が区分所有している交通会館ビルの床面積は、表1のとおりである。貸室、展示会場の貸付けの実績は、表2及び表3のとおりである。

平成16年度の事業実績は、交通会館ビルの稼働率が、テナントの解約及び賃料の下落により、前年度より2.3ポイント低下し、91.5%となっている。収入は、前年度より1億1,999万余円（5.5%）減少し、20億4,808万余円となっている。展示会場の稼働率は、前年度より1.2ポイント低下し、50.6%となっている。収入は、前年度より859万余円（2.3%）減少し、3億6,811万余円となっている。

また、会社は、平成3年5月に、交通会館ビルの都専有部分（貸室10,159.28㎡、駐車場1,424.03㎡）について賃貸管理業務の協定を締結しており、受託料は、賃料及び駐車場料金の総額の5%となっている。

各年度別の賃貸管理業務に係る受託料の収入実績は、表4のとおりである。

（表1）交通会館ビル区分所有床面積

所有者	専有部分（㎡）	共用部分（㎡）	合計（㎡）	持分比率（%）
会 社	36,144.25	11,793.67	47,937.92	73.59
都	12,974.05	4,232.51	17,206.56	26.41
合 計	49,118.30	16,026.18	65,144.48	100

(表 2) 貸室年度別貸付状況

	年度	区 分	事務所	店 舗	倉 庫	計
交通会館ビル	平成 16 年度	貸付対象面積(m ²) (A)	8,885.1	10,219.0	2,049.0	21,153.1
		貸付面積(m ²) (B)	7,760.9	9,811.5	1,780.8	19,353.2
		貸付率(%) (B/A)	87.3	96.0	86.9	91.5
		収入金額(千円)	829,144	1,120,726	98,218	2,048,088
	平成 15 年度	貸付対象面積(m ²) (A)	8,885.1	10,189.6	2,035.3	21,110.0
		貸付面積(m ²) (B)	8,118.4	9,813.7	1,867.5	19,799.6
		貸付率(%) (B/A)	91.4	96.3	91.8	93.8
		収入金額(千円)	933,304	1,130,560	104,221	2,168,085
駅ビル	平成 16 年度	貸付対象面積(m ²) (A)	1,501.3	10,531.4	121.8	12,154.5
		貸付面積(m ²) (B)	1,308.9	10,308.1	101.6	11,718.6
		貸付率(%) (B/A)	87.2	97.9	83.4	96.4
		収入金額(千円)	34,476	295,169	2,560	332,205
	平成 15 年度	貸付対象面積(m ²) (A)	1501.3	10,531.4	121.8	12,154.5
		貸付面積(m ²) (B)	1,308.9	10,358.2	101.6	11,768.7
		貸付率(%) (B/A)	87.2	98.4	83.4	96.8
		収入金額(千円)	34,672	298,100	2,560	335,332

(注) 1 駅ビルは、一之江、瑞江及び篠崎3駅の合計である。
2 貸付対象面積及び貸付面積は、各年度の平均である。

(表 3) 交通会館ビルの展示会場の年度別貸付状況

年 度	面積(m ²)	収入金額(千円)	稼働率(%)
平成16年度	2,127.8	368,115	50.6
平成15年度	2,127.8	376,709	51.8

(注) 稼働率は、収入を総使用料(2,020,000円×360日)で除した百分率である。

(表 4) 賃貸管理業務の受託料の収入実績

(単位：千円)

年 度	貸室賃貸管理業務	駐車場管理業務	合 計
平成16年度	47,020	1,081	48,101
平成15年度	46,192	1,061	47,253

(2) 経営成績

ア 損益計算書項目の比較増減分析

平成15年度及び平成16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16年度における経営成績は、営業利益5億2,818万余円、経常利益2億8,505万余円、税引前当期純利益6億2,402万余円であり、法人税等を控除した当期純利益は、3億6,851万余円となっている。この結果、前期からの繰越利益1億2,668万余円に当期純利益を加えた当期末処分利益は、4億9,520万余円となっている。

営業収益は、39億6,374万余円であり、前年度(41億7,707万余円)と比較して2億1,332万余円(5.1%)減少している。これは主に、テナントの解約及び賃料の下落などにより不動産賃貸収入が1億6,806万余円減少したことによるものである。

営業費用は、34億3,556万余円であり、前年度(32億8,480万余円)と比較して1億5,076万余円(4.6%)増加している。これは、修繕費及び地域冷暖房熱源費の増などにより営業経費が5,585万余円、平成16年度より役員退職引当金を繰り入れたことなどにより一般管理費が9,490万余円、それぞれ増加したことによるものである。

この結果、営業利益は、5億2,818万余円であり、前年度(8億9,227万余円)と比較して3億6,409万余円(40.8%)減少している。

営業外収益は、9,654万余円であり、前年度(1,741万余円)と比較して7,912万余円(454.3%)増加している。これは主に、建物総合保険満期返戻金などのその他の営業外収益が7,976万余円増加したことによるものである。

営業外費用は3億3,967万余円であり、前年度(2億8,481万余円)と比較して5,485万余円(19.3%)増加している。これは主に、支払利息が1,772万余円減少したものの、建物総合保険掛金などのその他の営業外費用が7,258万余円増加したことによるものである。

以上の結果、経常利益は、前年度(6億2,486万余円)と比較して3億3,981万余円(54.4%)減少している。

特別利益は、「有楽町駅前第1地区第一種市街地再開発事業」に係る地代通損補償金3億6,491万余円であり、また、特別損失は、過年度分役員退職引当金繰入額2,595万円である。

この結果、税引前当期純利益は、6億2,402万余円となり、法人税等を控除した当期純利益は、3億6,851万余円となっている。

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５のとおりである。

- ① 経営資本事業利益率、営業収益営業利益率は、それぞれ平成１５年度に一旦改善したが、平成１６年度には低下している。これは、賃料の下落などにより、営業利益が減少しているためである。
- ② 総費用対総収益比率は、平成１５年度には地域冷暖房熱源費などの費用が減少したことから改善したが、平成１６年度は、修繕費、地域冷暖房熱源費などの費用の増加により、上昇している。

（表５）経営比率

項目 \ 年度	平成 １２年度	平成 １３年度	平成 １４年度	平成 １５年度	平成 １６年度	計算式
経営資本事業利益率(%)	5.8	3.2	2.9	3.4	2.0	$\frac{\text{事業利益}}{\text{経営資本}}$
営業収益営業利益率(%)	20.7	19.4	18.6	21.4	13.3	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
経営資本回転率（回）	0.28	0.16	0.15	0.16	0.15	$\frac{\text{営業収益}}{\text{経営資本}}$
総費用対総収益比率(%)	81.6	81.3	88.9	85.1	93.0	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$

（３）財政状態

ア 貸借対照表項目の比較増減分析

平成１５年度末及び平成１６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１６年度末における財政状態は、資産合計２６５億８０１万余円、負債合計１５４億１，２８１万余円及び資本合計１１０億９，５２０万余円となっている。

資産合計は、前年度（２６７億９，８２９万余円）に比較して２億９，０２７万余円減少（１．１％）している。

流動資産は、１０億８，９８４万余円であり、前年度（９億３，８９１万余円）と比較して１億５，０９２万余円（１６．１％）増加している。これは主に、預金現金が１億８，２６３万余円増加したことによるものである。これをキャッシュフローで見ると、営業活動により１０億７，０９２万余円の資金を獲得し、投資活動に２億２，４２９万余円、長期借入金の返済などの財務活動に６億６，４００万円、それぞれ支出したことによるものである。

固定資産は、２５４億１，８１７万余円であり、前年度（２５８億５，９３７万余円）と比較して４億４，１１９万余円（１．７％）減少している。これは主に、減価償却により固定資産が減少したことによるものである。

負債合計は、前年度（１５９億８，３００万余円）に比較して５億７，０１９万余円（３．６％）減少している。

流動負債は、１６億７，３２２万余円であり、前年度（１７億２，３５７万余円）と比較して５，０３４万余円（２．９％）減少している。

固定負債は、１３億７，９５８万余円であり、前年度（１４億２，９４３万余円）と比較して５億１，９８４万余円（３．６％）減少している。これは主に、長期借入金の返済により固定負債が減少したことによるものである。

資本合計は、前年度（１０億８，５２８万余円）と比較して２億７，９９１万余円（２．６％）増加している。これは、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。

イ 財務比率等による財政状態の分析

（ア）有利子負債及び支払利息の状況

平成１３年度に、交通会館ビルの隣接地で行われている「有楽町駅前第１地区第一種市街地再開発事業」に地権者として参画するための土地購入に当たり、長期借入れ（１１５億円（うち、１年以内に返済予定の長期借入金７億円））を行っている。

平成１６年度末における借入金残高は、長期借入金９５億円、短期借入金１億円である。

平成１６年度の借入金に係る支払利息は、２億５１３万余円となっている。

（イ）財務比率

会社の安全性を示す財務比率は、表６のとおりである。

- ① 流動比率は、１年以内返済予定の長期借入金があることから、依然として低い水準である。
- ② 自己資本比率は、平成１３年度に、借入金の影響により大きく低下し、借入金の返済により徐々に改善している。

（表６）財務比率

（単位：％）

項目 \ 年度	平成 １２年度	平成 １３年度	平成 １４年度	平成 １５年度	平成 １６年度	算式
流動比率	207.5	96.7	57.2	54.5	65.1	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本比率	62.7	37.3	38.3	40.4	41.9	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期適合比率	93.1	100.2	103.4	103.1	102.3	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$

(3) 経営環境に関する評価及び財務事務に関する内部統制

ア 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

会社の経営は、順調に推移している。しかし、下落傾向にある賃料水準は依然として予測を許さない状況が続いている。また、都心部では、平成19年まで、毎年100万㎡前後のオフィスビルの新たな供給が見込まれており、これらが、今後、会社の経営に大きな影響を与える可能性がある。

(イ) 事業運営

a 全般的な事業運営

大型のオフィスビルの供給が相次ぐ中で、テナント企業のオフィスコストへの要望には厳しいものがあり、また、テナントの獲得競争が厳しくなっていることから、新築ビルと既存ビルの賃料格差が拡大してきている。このため、会社の主要な収入源である交通会館ビルの不動産賃貸収入は、立地条件には恵まれているものの、建設後40年を経過していることから、減少してきている。

b 再開発事業

会社は、ビル賃貸事業を拡充する目的で、交通会館ビルの隣接地で行われている「有楽町駅前第1地区第一種市街地再開発事業」に地権者として参画している。この事業への参画に当たり、会社は、122億円で土地を購入し、このうち、115億円を借り入れている。会社の現段階における収支見通しによれば、10年程度で同事業は黒字となり、また、土地の購入のための借入金も期限どおりに償還できるとしている。

イ 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、経理事務の処理に係る基本的な規定としての経理規程は適切に整備されており、経理事務は、経理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「組織規則」において、職員個々の事務分掌は、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ている。その整理保存については、特に定めはないが、法令に準じた期間、整理保存がされている。

(ウ) 現金及び預金の取扱

経理規程に沿って、日計表を作成し、保管現金及び通帳と照合し、経理担当常務取締役
に報告している。

(エ) 売上及び売掛金の管理（営業収益）

不動産賃貸に係る価格、条件等について、規程等による定めはないが、市況等の一般
的な基準を基に相対交渉を行い、代表取締役社長の承認を経てから契約を行っている。売
掛金については、個々の契約に基づき、期限内に入金されている。

(オ) 仕入れ及び買掛金の管理（営業費用）

相手方の選定、価格その他の購入条件について、経理部長の承認を受けるとともに、受
入、検収なども事案ごとに社員が分担するなど、経理規程及び物品購買事務規程に沿って
行っている。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成16年度	平成15年度	増(△) 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (A - B)	率 (A - B) / B × 100
営 業 収 益	3,963,746,718	4,177,075,864	△ 213,329,146	△ 5.1
不動産賃貸収入	3,029,477,402	3,197,545,969	△ 168,068,567	△ 5.3
その他の営業収入	934,269,316	979,529,895	△ 45,260,579	△ 4.6
営 業 費 用	3,435,565,968	3,284,804,884	150,761,084	4.6
営業経費	2,882,802,977	2,826,950,327	55,852,650	2.0
一般管理費	552,762,991	457,854,557	94,908,434	20.7
営 業 利 益	528,180,750	892,270,980	△ 364,090,230	△ 40.8
営 業 外 収 益	96,546,266	17,416,303	79,129,963	454.3
受取利息	92,722	725,488	△ 632,766	△ 87.2
その他の営業外収益	96,453,544	16,690,815	79,762,729	477.9
営 業 外 費 用	339,674,649	284,819,795	54,854,854	19.3
支払利息	235,442,047	253,171,681	△ 17,729,634	△ 7.0
その他の営業外費用	104,232,602	31,648,114	72,584,488	229.3
経 常 利 益	285,052,367	624,867,488	△ 339,815,121	△ 54.4
特 別 利 益	364,919,000	0	364,919,000	—
特 別 損 失	25,950,000	0	25,950,000	—
税引前当期純利益	624,021,367	624,867,488	△ 846,121	△ 0.1
法人税、住民税及び事業税	297,001,439	301,839,093	△ 4,837,654	△ 1.6
法人税等調整額	△ 41,498,353	△ 12,785,737	△ 28,712,616	224.6
当期純利益	368,518,281	335,814,132	32,704,149	9.7
前期繰越利益	158,686,963	161,472,831	△ 2,785,868	△ 1.7
中間配当額	32,000,000	32,000,000	0	0
当期末処分利益	495,205,244	465,286,963	29,918,281	6.4

(別表2) 比較貸借対照表

(資産の部)

(単位：円、%)

科 目	平成16年度	平成15年度	増 (△) 減	
	金 額	金 額	金 額	率
	(A)	(B)	(A - B)	(A - B) / B ×100
流動資産	1,089,842,050	938,919,195	150,922,855	16.1
預金現金	909,880,821	727,250,544	182,630,277	25.1
営業未収入金	116,257,858	0	116,257,858	—
貯蔵品	56,145	813,184	△ 757,039	△ 93.1
前払費用	57,392,076	57,457,675	△ 65,599	△ 0.1
短期貸付金	6,000,000	2,000,000	4,000,000	200
未収入金	255,150	151,397,792	△ 151,142,642	△ 99.8
固定資産	25,418,174,782	25,859,373,977	△ 441,199,195	△ 1.7
有形固定資産	21,557,890,190	22,040,205,258	△ 482,315,068	△ 2.2
建物	8,948,890,914	9,456,486,447	△ 507,595,533	△ 5.4
構築物	97,775,616	75,296,935	22,478,681	29.9
車両運搬具	1,769,100	2,587,490	△ 818,390	△ 31.6
器具備品	48,252,960	44,632,786	3,620,174	8.1
土地	12,461,201,600	12,461,201,600	0	0
無形固定資産	3,389,835,306	3,377,938,306	11,897,000	0.4
借地権	3,369,230,774	3,369,230,774	0	0
電話加入権	3,630,198	3,630,198	0	0
その他の無形固定資産	16,974,334	5,077,334	11,897,000	234.3
投資その他の資産	470,449,286	441,230,413	29,218,873	6.6
投資有価証券	56,850,000	56,850,000	0	0
子会社株式	10,000,000	10,000,000	0	0
差入敷金保証金	11,148,760	10,193,760	955,000	9.4
繰延税金資産	157,265,826	115,767,473	41,498,353	35.8
その他の投資	327,084,700	340,319,180	△ 13,234,480	△ 3.9
貸倒引当金	△ 91,900,000	△ 91,900,000	0	0
合 計	26,508,016,832	26,798,293,172	△ 290,276,340	△ 1.1

(注) 未収入金は、「営業未収入金」と「未収入金」とに区分した。

(負債及び資本の部)

(単位：円、%)

科 目	平成 1 6 年 度	平成 1 5 年 度	増 (△) 減	
	金 額	金 額	金 額	率
	(A)	(B)	(A - B)	(A - B) / B × 100
(負債の部)	15,412,811,588	15,983,006,209	△ 570,194,621	△ 3.6
流 動 負 債	1,673,225,518	1,723,571,656	△ 50,346,138	△ 2.9
短期借入金	100,000,000	700,000,000	△ 600,000,000	△ 85.7
1年以内に返済予定の長期借入金	600,000,000	0	600,000,000	—
営業未払金	304,658,981	0	304,658,981	—
未 払 金	19,044,137	335,166,043	△ 316,121,906	△ 94.3
未払法人税等	150,478,000	203,184,500	△ 52,706,500	△ 25.9
前 受 金	218,382,110	218,255,402	126,708	0.1
預 り 金	95,564,059	89,689,456	5,874,603	6.5
社内預り金	185,098,231	177,276,255	7,821,976	4.4
固 定 負 債	13,739,586,070	14,259,434,553	△ 519,848,483	△ 3.6
長期借入金	8,900,000,000	9,500,000,000	△ 600,000,000	△ 6.3
受入保証金	2,909,425,620	2,947,827,443	△ 38,401,823	△ 1.3
受入敷金	1,608,442,350	1,578,962,310	29,480,040	1.9
退職給付引当金	275,558,100	232,644,800	42,913,300	18.4
役員退職引当金	46,160,000	0	46,160,000	—
(資本の部)	11,095,205,244	10,815,286,963	279,918,281	2.6
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	10,695,205,244	10,415,286,963	279,918,281	2.7
利益準備金	100,000,000	100,000,000	0	0
退職慰労金積立金	100,000,000	100,000,000	0	0
別途積立金	10,000,000,000	9,750,000,000	250,000,000	2.6
当期末処分利益	495,205,244	465,286,963	29,918,281	6.4
(うち当期純利益)	368,518,281	335,814,132	32,704,149	9.7
合 計	26,508,016,832	26,798,293,172	△ 290,276,340	△ 1.1

(注) 1 短期借入金は、「短期借入金」と「1年以内に返済予定の長期借入金」とに区分した。

2 未払金は、「営業未払金」と「未払金」とに区分した。