

株式会社東京交通会館

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

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おり、表1に掲げるビルの全部または一部を所有している。

また、会社は地権者として、平成14年9月に発足した「有楽町駅前第1地区第一種市街地再開発事業」の組合員になっている。

同事業は、施設建設を平成17年6月に着工し、「有楽町駅前ビルディング」（以下「有楽町駅前ビル」という。）として平成19年10月にしゅん工した。総事業費は約862億円、建物の敷地面積は6,808.12㎡、地上21階、地下4階、延床面積76,466.87㎡である。会社は、23,325.46㎡を共有しており、事務所及び専門店として賃貸している。

(表1) 株式会社東京交通会館所有ビル

建物名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積の内 専有面積(㎡)	規模	しゅん工年月
東京交通会館ビルディング	東京都千代田区	5,911.88	65,144.48	36,144.25	地上15階 地下4階	昭和40年6月
都営新宿線一之江駅ビル	東京都江戸川区	833.03	3,879.45	2,763.36	地上5階 地下1階	昭和61年9月
都営新宿線瑞江駅ビル	東京都江戸川区	1,664.35	6,703.96	4,842.03	地上5階 地下1階	昭和61年9月
交通会館瑞江ビルアネックス	東京都江戸川区	87.41	118.71	118.71	地上2階	昭和61年11月
都営新宿線篠崎駅ビル	東京都江戸川区	2,153.93	9,212.96	7,495.74	地上6階 地下1階	平成3年8月
有楽町駅前ビル	東京都千代田区	6,808.12	76,466.87	※1 8,766.36	地上21階 地下4階	平成19年10月

※1 有楽町駅前ビルの共有面積23,325.46㎡のうちの持分面積である。

(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㎡、都営地下鉄新宿線の一之江、瑞江及び篠崎の各駅ビル等の敷地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、代表取締役常務1名、取締役4名、監査役2名)(うち非常勤4名)及び従業員51名で、4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

第73期(平成17.4.1~平成18.3.31)及び第74期(平成18.4.1~平成19.3.31)の事業について実施した。

2 実地監査期間

(1) 交通局 平成19年9月18日及び同月26日

(2) 会社 平成19年9月19日から同月25日まで

第4 監査の結果

1 経営に関する事項

事業実績は、第74期の交通会館ビルの稼働率が、前期より2.9ポイント上昇し、98.6%となっている。収入は、前期より3,838万余円(1.8%)増加し、21億7,871万余円となっている。

第74期における経営成績は、営業利益8億7,305万余円、経常利益及び税引前当期純利益は同額の6億8,446万余円であり、法人税等を調整した当期純利益は3億8,860万余円である。

第74期末における財政状態は、資産合計260億2,115万余円、負債合計144億659万余円、純資産合計116億1,455万余円となっている。

なお、第73期及び第74期において、1株当たり80円の配当を行っている。

会社の経営及び財務の状況を、「経営比率」、「財務比率」により分析した結果、経営比率では経営資本事業利益率、営業収益営業利益率が、第73期以降上昇している。これは、新規テナントへの貸付により不動産賃貸収入が上昇したことなどによるものである。

また、会社の財務体質を自己資本比率で見ると、第70期以降、每期改善しており、財務体質の強化が図られている。

次に、経営環境について見ると、上昇傾向にあった賃料相場は最近になりやや頭打ちの感があるが、有楽町駅前ビルが100%の貸付率で開業していること、交通会館ビルの第74期における貸付率が98.6%であることなど、会社の経営は、順調に推移している。

財務事務に関する内部統制については、経理事務に係る基本的な規程として、経理規程が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いて適切に処理されている。

以上、経営状況について述べてきたとおり、会社の経営は、第74期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、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）ほか5棟のビルを所有し、各ビルの管理、賃貸業務を行っている。

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2のとおりである。貸室及び展示会場の貸付の実績は、表3及び表4のとおりである。

第74期の事業実績は、主要な収入源である交通会館ビルの稼働率が、新規テナントへの貸付により、前期より2.9ポイント上昇し、98.6%となっている。収入は、前期より3,838万余円（1.8%）増加し、21億7,871万余円となっている。展示会場の稼働率は、前期より5.8ポイント上昇し、49.8%となっている。収入は、前期より4,203万余円（13.1%）上昇し、3億6,188万余円となっている。

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10,159.28m²、駐車場1,424.03m²）について、都から賃貸管理業務を受託しており、受託料は、賃料及び駐車場料金の総額の5%となっている。

各期別の賃貸管理業務に係る受託料の収入実績は、表5のとおりである。

(表2) 交通会館ビル区分所有床面積

所有者	専有部分 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計 (m ²)	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3) 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	第 7 4 期	貸付対象面積(m ²) (A)	8,885.3	10,173.5	2,033.50	21,092.3
		貸付面積(m ²) (B)	8,885.3	10,068.7	1,842.40	20,796.4
		貸付率(%) (B/A)	100	99.0	90.6	98.6
		収入金額(千円)	927,245	1,149,101	102,370	2,178,716
	第 7 3 期	貸付対象面積(m ²) (A)	8,885.3	10,252.7	2,049.0	21,187.0
		貸付面積(m ²) (B)	8,437.7	10,018.1	1,830.5	20,286.3
		貸付率(%) (B/A)	95.0	97.7	89.3	95.7
		収入金額(千円)	898,798	1,139,910	101,621	2,140,329
駅 ビル	第 7 4 期	貸付対象面積(m ²) (A)	1,501.1	10,531.4	121.8	12,154.3
		貸付面積(m ²) (B)	1,457.8	10,366.8	101.6	11,926.2
		貸付率(%) (B/A)	97.1	98.4	83.4	98.1
		収入金額(千円)	37,149	284,613	2,338	324,100
	第 7 3 期	貸付対象面積(m ²) (A)	1,501.1	10,531.4	121.8	12,154.3
		貸付面積(m ²) (B)	1,362.2	10,308.1	101.6	11,771.9
		貸付率(%) (B/A)	90.7	97.9	83.4	96.9
		収入金額(千円)	35,444	283,551	2,338	321,333

- (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4) 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(%)
第74期	2,127.8	361,888	49.8
第73期	2,127.8	319,854	44.0

(注) 稼働率は、収入を総使用料(2,020,000円×360日)で除した割合である。

(表5) 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
第74期	50,119	1,682	51,801
第73期	49,524	1,534	51,058

(2) 経営成績

ア 損益計算書項目の比較増減分析

第73期及び第74期の経営成績は、別表1比較損益計算書のとおりである。

第74期における経営成績は、営業利益8億7,305万余円、経常利益及び税引前当期純利益は同額の6億8,446万余円であり、法人税等を調整した当期純利益は3億8,860万余円となっている。

売上高は、40億990万余円であり、前期(39億2,327万余円)と比較して8,663万余円(2.2%)の増加となっている。これは、主に、不動産賃貸収入が増加したことによるものである。

売上原価は、26億5,397万余円であり、前期（27億3,459万余円）と比較して8,061万余円（2.9%）の減少となっている。これは、主に、修繕費が減少したことによるものである。

この結果、売上総利益は13億5,593万余円となり、前期（11億8,867万余円）と比較して1億6,725万余円（14.1%）増加となっている。

販売費及び一般管理費は、4億8,288万余円であり、前期（4億8,034万余円）と比較して253万余円（0.5%）の増加となっている。

営業利益は8億7,305万余円となり、前期（7億833万余円）と比較して1億6,472万余円（23.3%）増加となっている。

営業外収益は、5,539万余円であり、前期（7,365万余円）と比較して1,825万余円（24.8%）の減少となっている。

営業外費用は、2億4,398万余円であり、前期（2億5,645万余円）と比較して1,247万余円（4.9%）の減少となっている。

この結果、税引前当期純利益6億8,446万余円から法人税等を調整した当期純利益は3億8,860万余円となっている。

なお、第73期、第74期とも1株当たり80円の配当を行っている。

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6のとおりである。

営業利益が増加したことなどにより、第73期及び第74期において、すべての比率が改善している。

（表6）経営比率

項目 \ 年度	第70期	第71期	第72期	第73期	第74期	計算式
総資本事業利益率 (%)	2.8	3.3	2.0	2.8	3.4	$\frac{\text{事業利益}}{\text{総資本}}$
売上高営業利益率 (%)	18.6	21.4	13.3	18.1	21.8	$\frac{\text{営業利益}}{\text{売上高}}$
総資本回転率 (回)	0.15	0.16	0.15	0.15	0.15	$\frac{\text{売上高}}{\text{総資本}}$
総費用対総収益比率 (%)	88.9	85.1	93.0	86.9	83.2	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	2.7	3.5	2.2	3.6	4.5	$\frac{\text{事業利益}}{\text{支払利息}}$

(3) 財政状態

ア 貸借対照表項目の比較増減分析

第73期末及び第74期末の財政状態は、別表2比較貸借対照表のとおりである。

第74期末の財政状態は、資産合計260億2,115万余円、負債合計144億659万余円、純資産合計116億1,455万余円となっている。

資産合計は、前期(255億1,872万余円)と比較して5億242万余円(2.0%)増加している。これは、固定資産が3億4,898万余円減少したものの、流動資産が8億5,140万余円増加したことによるものである。

流動資産の増加は、主に、有楽町駅前ビル予約金の受入などにより現金預金が8億1,318万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17億2,740万余円の資金を調達し、投資活動に2億6,889万余円、長期借入金の返済などの財務活動に6億4,532万余円、それぞれ使用している。

固定資産の減少は、主に、有形固定資産の減価償却費によるものである。

負債合計は、前期(142億457万余円)と比較して2億202万余円(1.4%)増加している。これは主に、固定負債が19億6,708万余円減少しているものの、流動負債が21億6,910万余円増加したことによるものである。

流動負債の増加は、1年以内に返済予定の長期借入金及び預り金の増加によるものである。

純資産合計は、前期(113億1,415万余円)と比較して3億40万余円(2.7%)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。

イ 財務比率等による財政状態の分析

会社の財政状態を示す財務比率は、表7のとおりである。

流動比率が第73期から30%台と低い比率で推移している。これは、第73期においては、保証金を返済したことにより現金預金が減少したためであり、第74期においては、有楽町駅前ビルの予約金により現金預金は増加しているものの、1年以内に返済予定の長期借入金が増加したためである。

(表7) 財務比率

(単位：%)

項目 \ 年度	第70期	第71期	第72期	第73期	第74期	計算式
流動比率	57.2	54.5	65.1	30.8	35.7	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本比率	38.3	40.4	41.9	44.3	44.6	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期適合比率	103.4	103.1	102.3	104.6	110.9	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$

(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ついて、次のとおり留意すべき点が見受けられた。

ア 事業の経営環境と事業運営

(ア) 事業の経営環境

上昇傾向にあった賃料相場は最近になりやや頭打ちの感があるが、有楽町駅前ビルが100%の貸付率で開業していること、交通会館ビルの第74期における貸付率が98.6%であることなど、会社の経営は、順調に推移している。

(イ) 事業運営

a 全般的な事業運営

都心部へ大型オフィスビルの供給が相次ぐ中で、テナント企業の設備面へのニーズは既存ビルでは厳しいものがあり、新築ビルと既存ビルの賃料格差が拡大してきている。

会社の主要な収入源である交通会館ビルの平均貸付単価は減少してきているが、貸付率は上昇しており、賃料収入は増加している。

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、平成14年に122億円で土地を購入し、このうち、115億円を金融機関から借り入れている。返済計画は平成14年から平成25年までの12年間である。同事業により建設された有楽町駅前ビルは、地価が上昇傾向にある中、営業努力により、100%の貸付率で平成19年10月に開業しており、今後の返済及び経営も順調に推移していくと見込まれる。

(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、経理事務は、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

「組織規則」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、伝票、証拠書類等については、「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、常務取締役等に報告している。

エ 売上及び未収金の管理

不動産賃貸に係る価格、条件等については、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ってから契約を行っている。未収金については、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

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」に沿って行われている。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	第74期	第73期	増 (△) 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (A - B)	率 (A-B)/B ×100
売 上 高	4,009,908,411	3,923,270,008	86,638,403	2.2
不動産賃貸収入	3,099,336,400	3,007,400,409	91,935,991	3.1
その他の営業収入	910,572,011	915,869,599	△ 5,297,588	△ 0.6
売 上 原 価	2,653,970,392	2,734,590,364	△ 80,619,972	△ 2.9
売 上 総 利 益	1,355,938,019	1,188,679,644	167,258,375	14.1
販売費及び一般管理費	482,880,179	480,342,508	2,537,671	0.5
営 業 利 益	873,057,840	708,337,136	164,720,704	23.3
営 業 外 収 益	55,396,082	73,653,928	△ 18,257,846	△ 24.8
受取利息	611,551	152,716	458,835	300.4
その他の営業外収益	54,784,531	73,501,212	△ 18,716,681	△ 25.5
営 業 外 費 用	243,985,651	256,457,371	△ 12,471,720	△ 4.9
支払利息	192,040,952	196,702,916	△ 4,661,964	△ 2.4
その他の営業外費用	51,944,699	59,754,455	△ 7,809,756	△ 13.1
経 常 利 益	684,468,271	525,533,693	158,934,578	30.2
税引前当期純利益	684,468,271	525,533,693	158,934,578	30.2
法人税、住民税及び事業税	291,416,115	230,539,345	60,876,770	26.4
法人税等調整額	4,446,114	△ 11,553,288	15,999,402	△ 138.5
当期純利益	388,606,042	306,547,636	82,058,406	26.8

(注) 第73期の欄は、商法施行規則に基づき記載していたものを、会社計算規則に組み替えたものである。

(別表2) 比較貸借対照表
(資産の部)

(単位：円、%)

科 目	第74期	第73期	増 (△) 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (A-B)	率 (A-B)/B ×100
流 動 資 産	1,345,539,988	494,130,937	851,409,051	172.3
現金預金	1,177,041,336	363,860,469	813,180,867	223.5
営業未収入金	72,061,543	61,906,825	10,154,718	16.4
前払費用	69,251,009	62,352,545	6,898,464	11.1
短期貸付金	4,000,000	4,000,000	0	0
未収入金	7,108,088	2,011,098	5,096,990	253.4
仮払金	16,078,012	0	16,078,012	—
固 定 資 産	24,675,614,348	25,024,597,045	△ 348,982,697	△ 1.4
有形固定資産	20,848,885,982	21,154,713,665	△ 305,827,683	△ 1.4
建 物	8,248,949,869	8,552,266,124	△ 303,316,255	△ 3.5
構 築 物	83,152,423	92,907,134	△ 9,754,711	△ 10.5
車両運搬具	4,768,684	6,992,166	△ 2,223,482	△ 31.8
器具備品	50,813,406	41,346,641	9,466,765	22.9
土 地	12,461,201,600	12,461,201,600	0	0
無形固定資産	3,383,903,156	3,387,556,806	△ 3,653,650	△ 0.1
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	11,042,184	14,695,834	△ 3,653,650	△ 24.9
投資その他の資産	442,825,210	482,326,574	△ 39,501,364	△ 8.2
投資有価証券	61,650,000	56,850,000	4,800,000	8.4
子会社株式	10,000,000	10,000,000	0	0
差入敷金保証金	11,163,260	11,146,260	17,000	0.2
繰延税金資産	164,373,000	168,819,114	△ 4,446,114	△ 2.6
その他の投資	287,538,950	327,411,200	△ 39,872,250	△ 12.2
貸倒引当金	△ 91,900,000	△ 91,900,000	0	0
合 計	26,021,154,336	25,518,727,982	502,426,354	2.0

※有形固定資産の減価償却累計額：第74期 17,016,079,205円、第73期 16,462,319,878円

(負債及び純資産の部)

(単位：円、%)

科 目	第74期	第73期	増 (△) 減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (A-B)	率 (A-B)/B ×100
(負債の部)	14,406,595,414	14,204,575,102	202,020,312	1.4
流動負債	3,770,898,861	1,601,791,458	2,169,107,403	135.4
短期借入金	200,000,000	200,000,000	0	0
1年以内に返済予定の長期借入金	2,000,000,000	600,000,000	1,400,000,000	233.3
営業未払金	191,029,661	130,034,371	60,995,290	46.9
未払金	28,763,598	33,952,256	△ 5,188,658	△ 15.3
未払法人税等	180,735,000	91,334,500	89,400,500	97.9
前受金	241,234,271	226,863,533	14,370,738	6.3
預り金	709,041,222	116,024,443	593,016,779	511.1
社内預り金	195,415,109	176,742,355	18,672,754	10.6
賞与引当金	24,680,000	26,840,000	△ 2,160,000	△ 8.0
固定負債	10,635,696,553	12,602,783,644	△ 1,967,087,091	△ 15.6
長期借入金	6,300,000,000	8,300,000,000	△ 2,000,000,000	△ 24.1
受入保証金	2,374,002,691	2,329,146,282	44,856,409	1.9
受入敷金	1,662,556,362	1,665,419,562	△ 2,863,200	△ 0.2
退職給付引当金	255,757,500	271,872,800	△ 16,115,300	△ 5.9
役員退職引当金	43,380,000	36,345,000	7,035,000	19.4
(純資産の部)	11,614,558,922	11,314,152,880	300,406,042	2.7
株主資本	11,614,558,922	11,314,152,880	300,406,042	2.7
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	11,214,558,922	10,914,152,880	300,406,042	2.8
利益準備金	100,000,000	100,000,000	0	0
別途積立金	10,600,000,000	10,350,000,000	250,000,000	2.4
繰越利益剰余金	514,558,922	-	514,558,922	-
当期未処分利益	-	464,152,880	△ 464,152,880	-
合 計	26,021,154,336	25,518,727,982	502,426,354	2.0

(注) 純資産の部の第73期欄は資本の部に計上されていたものである。

(別表3) 株主資本等変動計算書

(単位:円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			別途積立金	繰越利益剰余金			
第7 3 期末残高	400,000,000	100,000,000	10,350,000,000	464,152,880	10,914,152,880	11,314,152,880	11,314,152,880
当期変動額			250,000,000	50,406,042	300,406,042	300,406,042	300,406,042
剰余金の配当				△ 64,000,000	△ 64,000,000	△ 64,000,000	△ 64,000,000
利益処分による役員賞与				△ 24,200,000	△ 24,200,000	△ 24,200,000	△ 24,200,000
当期純利益				388,606,042	388,606,042	388,606,042	388,606,042
別途積立金の積立			250,000,000	△ 250,000,000	0	0	0
第7 4 期末残高	400,000,000	100,000,000	10,600,000,000	514,558,922	11,214,558,922	11,614,558,922	11,614,558,922