

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 監査対象団体及び局

- (1) 監査対象団体 株式会社セントラルプラザ
- (2) 監査対象局 財務局

2 事業の内容

(1) 事業の概要

株式会社セントラルプラザ（以下「会社」という。）は、昭和58年5月に設立され、主として、飯田橋地区第一種市街地再開発事業（東京都施行）により建設されたセントラルプラザビル（店舗、事務所、住宅機能をもった大規模複合ビル）の管理及びショッピングセンター「ラムラ」（セントラルプラザビル1、2階及び20階）（以下「ラムラ」という。）の賃貸、運営を行っている。

なお、セントラルプラザビルの概要は、表1のとおりである。

(表1) 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)を会社がショッピングセンター「ラムラ」として運営している。	
	専有部分	事務所	12,171.85	都ほか2団体で区分所有のうち、都(一般会計分)は、8,090.26㎡を区分所有
専門職大学院		1,047.69	東京理科大学が区分所有	
ユースホステル		1,721.11	都が区分所有し、東京国際ホステルとして使用している。	
住宅		9,526.37	分譲住宅154戸	
住宅棟 地上 16階	計	29,647.39		
	共用部分	駐車場	4,425.05	収容台数174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		

(2) 都との関係

都は、資本金4億円のうち、1億2,400万円(出資率31%)を出資している。

3 組織

会社は、事務所を新宿区神楽河岸1番に置き、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5名、監査役2名)(うち非常勤6名)及び従業員11名で、3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26期(平成20.4.1~平成21.3.31)及び第27期(平成21.4.1~平成22.3.31)の事業について実施した。

2 実地監査期間

- | | |
|-----------|------------------------|
| (1) 財 務 局 | 平成22年10月26日及び同年11月4日 |
| (2) 会 社 | 平成22年10月27日から同年11月2日まで |

第4 監査の結果

1 経営に関する事項

事業実績について見ると、ラムラへのテナント入居が第26期、第27期とも100%（41店舗）となっているものの、第27期の家賃収入は、6億3,851万余円であり、前期と比べて630万余円（1.0%）減少している。

第27期における経営成績は、営業利益1億8,640万余円、経常利益1億3,187万余円、税引前当期純利益1億3,077万余円であり、法人税等を調整した当期純利益は7,243万余円となっており、前期と比べて1,809万余円（20.0%）減少している。

第27期末における財政状態は、資産合計35億4,933万余円、負債合計24億1,011万余円、純資産合計11億3,921万余円となっている。

なお、第22期に行ったラムラのリニューアルに伴う借入金20億円の返済等のため、第23期から株主配当を行っていない。

次に、経営環境について見ると、建物老朽化に伴う修繕費増加への対処が予想されること、平成30年度まで長期借入金の返済を行わなければならないことなど、資金の確保が重要な課題であり、安定的な経営を行うため、将来のリスクを見込んだ経営計画、資金計画を策定し、効率的な運営に努めていく必要がある。

また、個人消費が低迷している状況の中、魅力的な催事を展開するなど、ラムラの集客力を高めてゆくよう経営努力を行う必要がある。

以上、経営状況について述べてきたが、厳しい経営環境にあるものの、会社の事業は、出資目的に沿って、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

(1) 事業実績

会社は、セントラルプラザビルについて、セントラルプラザビル管理規約により、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、ビルの共用部分の管理に当たっているほか、自社が区分所有する4,227.32m²に加え、ほかの区分所有者から賃借した888.79m²をテナントに賃貸してラムラとして運営している。

ラムラは、第22期（平成16年度）に20周年リニューアル工事を行い、平成17年4月にリニューアルグランドオープンしている。

ラムラのテナント入居状況は、表2のとおり、第26期、第27期とも100%入居（41店舗）している。

（表2）ラムラのテナント入居状況

テナント店舗数	区 分	第27期 (A)	第26期 (B)	増(△)減 (C=A-B)
41	貸付可能面積	4,799.54 m ²	4,799.54 m ²	0 m ²
内 訳 〔 物販店 24 〕 〔 飲食店 14 〕 〔 サービス店 3 〕	入居率	100%	100%	0 %

（注）貸付可能面積には、共有部分（通路等）は含まない。

ア 項目別収入実績

項目別収入実績は、表3のとおりである。

(表3) 項目別収入実績

(単位：千円、%)

収入区分	第27期	第26期	増(△)減	増(△)減率
家賃収入	638,511	644,818	△ 6,307	△ 1.0
たばこ売上げ	4,426	8,633	△ 4,207	△ 48.7
カード手数料	5,812	6,537	△ 725	△ 11.1
受取手数料	16,051	16,617	△ 566	△ 3.4
管理受託料	94,331	97,929	△ 3,598	△ 3.7
工事受託料	2,284	23,863	△ 21,579	△ 90.4
駐車場手数料	8,747	8,873	△ 126	△ 1.4
その他	10,317	10,450	△ 133	△ 1.3
合計	780,484	817,721	△ 37,237	△ 4.6

(ア) 家賃収入

固定家賃部分と売上げに比例した歩合家賃部分とで構成されており、会社の売上げの根幹となっている。

第27期の家賃収入は、入居率が100%であったものの、契約店舗の入替えによる固定家賃部分の減少があったため、6億3,851万余円となっており、前期と比べて630万余円(1.0%)減少している。

(イ) たばこ売上げ

たばこ自動販売機3台を、日本たばこ産業株式会社からの無償貸与により設置している。

第27期のたばこ売上げは、平成20年7月に成人識別ICカード「taspo(タスポ)」制度が導入されたことが影響したため、442万余円となっており、前期と比べて420万余円(48.7%)減少している。

(ウ) カード手数料

ラムラのテナントにおいて、利用客がクレジットカードを使用した場合、その売上げに対する取扱手数料を収入している。

第27期のカード手数料は、ラムラのテナントの売上げが減少したことに伴い、クレジットカードでの売上げが減少したため、581万余円となっており、前期と比べて72万余円(11.1%)減少している。

(エ) 受取手数料

ラムラのテナントへレジスター、物置、倉庫、ロッカーを貸し出し、手数料を収入している。第27期の受取手数料は、1,605万余円となっており、前期と比べて56万余円(3.4%)減少している。

(オ) 管理受託料

セントラルプラザビルの管理業務として、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、都及び都の外郭団体等から、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。

第27期の管理受託料は、清掃受託面積が減少したため、9,433万余円となっており、前期と比べて359万余円(3.7%)減少している。

(カ) 工事受託料

都との管理協定に基づき、施設補修工事等を受託している。

第27期の工事受託料は、前期に消費生活総合センターのレイアウト変更工事等の大規模補修工事が完成したため、228万余円となっており、前期と比べて2,157万余円(90.4%)減少している。

(キ) 駐車場手数料

区分所有者から、セントラルプラザビルの地下駐車場(174台)の管理運営について委託を受け、手数料として、駐車場売上げの12%を収入している。

第27期の駐車場手数料は、定期利用の契約台数が減少したことにより、駐車場の売上げが減少したため、874万余円となっており、前期と比べて12万余円(1.4%)減少している。

(2) 経営成績

ア 損益計算書項目の比較増減分析

第26期及び第27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27期における経営成績は、営業利益1億8,640万余円、経常利益1億3,187万余円、税引前当期純利益1億3,077万余円であり、法人税等を調整した当期純利益は7,243万余円となっている。

売上高は、7億8,048万余円であり、前期(8億1,772万余円)と比較して3,723万余円(4.6%)減少している。これは主に、消費生活総合センターのレイアウト変更工事及び東京国際ホテルの改修工事の完了に伴い、工事受託料が減少したことよるもの、並びにラムラの店舗入替えに伴い、家賃収入が減少したことによるものである。

売上原価は、4億5,450万余円であり、前期(4億9,046万余円)と比較して3,596万余円(7.3%)減少している。これは主に、工事受託料の減少に伴い、業者への委託経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、3億2,598万余円であり、前期(3億2,725万余円)と比較して127万余円(0.4%)減少している。

販売費及び一般管理費は、1億3,957万余円であり、前期(1億3,476万余円)と比較して481万余円(3.6%)増加している。

この結果、営業利益は、1億8,640万余円であり、前期(1億9,248万余円)と比較して608万余円(3.2%)減少している。

営業外収益は、42万余円であり、前期(108万余円)と比較して66万余円(60.9%)減少している。

営業外費用は、5,495万余円であり、前期(6,060万余円)と比較して564万余円(9.3%)減少している。

この結果、経常利益は、1億3,187万余円であり、前期(1億3,296万余円)と比較して109万余円(0.8%)減少している。

特別損失は、110万余円であり、前期(208万余円)と比較して97万余円(47.0%)減少している。

この結果、税引前当期純利益1億3,077万余円から法人税等を調整した当期純利益は、7,243万余円であり、前期(9,053万余円)と比較して1,809万余円(20.0%)減少している。

なお、第22期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期から株主配当を行っていない。

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4のとおりである。

第26期は、賃料改定により家賃収入が増加したこと及び受託工事収入が増加したことにより、各項目の比率が前期に比べて改善しており、第27期は、ほぼ横ばいとなっている。

(表4) 経営比率

項目 \ 年度	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	計算式
総資本事業利益率 (%)	3.7	4.5	4.6	5.4	5.3	$\frac{\text{事業利益}}{\text{総資本}}$
売上高営業利益率 (%)	16.9	21.2	21.8	23.5	23.9	$\frac{\text{営業利益}}{\text{売上高}}$
総資本回転率 (回)	0.22	0.21	0.21	0.23	0.22	$\frac{\text{売上高}}{\text{総資本}}$
総費用対総収益比率 (%)	89.3	87.1	87.1	84.0	83.3	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	2.6	3.2	2.6	3.2	3.5	$\frac{\text{事業利益}}{\text{支払利息}}$

(注) 事業利益とは、営業利益+受取利息である。

(3) 財政状態

ア 貸借対照表項目の比較増減分析

第26期末及び第27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27期末の財政状態について見ると、資産の合計は、35億4,933万余円、負債の合計は、24億1,011万余円、純資産の合計は、11億3,921万余円となっている。

資産合計は、前期(35億9,585万余円)と比較して4,652万余円(1.3%)減少している。

流動資産は、2億4,763万余円であり、前期(2億4,889万余円)と比較して125万余円(0.5%)減少している。これは主に、現金及び預金が2,428万余円増加したものの、未収入金が1,261万余円、繰延税金資産が926万余円及び預け金が579万余円減少したことによるものである。

現金預金の増加をキャッシュフロー(監査事務局試算)で見ると、営業活動により1億9,819万余円の資金を調達し、投資活動に2,970万余円、長期借入金の返済など財務活動に1億4,420万円、それぞれ使用している。

固定資産は、33億169万余円であり、前期(33億4,696万余円)と比較して4,526万余円(1.4%)減少している。これは主に、建物等の減価償却によるものである。

負債合計は、24億1,011万余円であり、前期(25億2,786万余円)と比較し

て1億1,774万余円(4.7%)減少している。

流動負債は、4億1,983万余円であり、前期(3億9,929万余円)と比較して2,053万余円(5.1%)増加している。これは主に、未払金が1,887万余円減少したものの、法人税に係る欠損金の繰越控除額がなくなったことにより、未払法人税等が4,873万円増加したことによるものである。

固定負債は、19億9,028万余円であり、前期(21億2,856万余円)と比較して1億3,828万余円(6.5%)減少している。これは主に、退職給付引当金が226万余円増加したものの、返済により、長期借入金が1億4,220万円減少したことによるものである。

純資産合計は、11億3,921万余円であり、前期(10億6,799万余円)と比較して7,122万余円(6.7%)増加している。これは主に、別表3株主資本等変動計算書のとおり、当期純利益の発生により、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5のとおりである。

第27期の流動比率が前期に比べて低下しているのは、未払法人税等が増加したことによるものである。

(表5) 財務比率

(単位：%)

項目 \ 年度	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	計算式
流動比率	65.6	68.8	64.2	62.3	59.0	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本比率	21.2	24.0	26.5	29.7	32.1	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期適合比率	104.3	103.7	104.4	104.7	105.5	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$

(注) 長期資本とは、自己資本+固定負債である。

(4) 経営環境に関する評価

事業の経営環境について、営業活動、財務活動等の観点から確認を行った結果、事業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 事業環境及び事業運営について

会社の売上高は、主に、ラムラの運営に伴うテナントからの家賃収入であり、売上高の8割近くを占める根幹的な事業である。

ラムラのテナントについて見たところ、入居率は、100%を維持しているものの、第26期は、売上げ、客数がともに減少しており、第27期は、客数は増加しているものの、売上げが減少している。

会社は、今後、個人消費が低迷している状況の中にあっても、展開している地域物産展など催事の魅力を高め、ラムラの集客力を高めるなどの経営努力を行う必要がある。

セントラルプラザビルについて見たところ、建築から26年が経過しているため、今後、大規模な修繕が必要となり、建物の維持、補修に掛かる費用の増加が見込まれること、加えて、平成30年度までラムラのリニューアルに要した費用を返済しなければならないことから、資金の確保が重要な課題である。

会社は、建物修繕費など費用の増加を見込んだ、中長期的な経営計画を策定し、安定した事業運営を図る必要がある。

(別表1) 比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	第27期	第26期	増(△)減	
	(H21.4.1~H22.3.31)	(H20.4.1~H21.3.31)	金 額	増減率
	金額(A)	金額(B)	(C) = (A) - (B)	(C)/(B)×100
売上高	780,484,049	817,721,846	△ 37,237,797	△ 4.6
売上原価	454,502,081	490,469,183	△ 35,967,102	△ 7.3
売上総利益	325,981,968	327,252,663	△ 1,270,695	△ 0.4
販売費及び一般管理費	139,574,735	134,763,349	4,811,386	3.6
営業利益	186,407,233	192,489,314	△ 6,082,081	△ 3.2
営業外収益	424,776	1,085,867	△ 661,091	△ 60.9
受取利息	76,841	295,772	△ 218,931	△ 74.0
その他	347,935	790,095	△ 442,160	△ 56.0
営業外費用	54,956,902	60,606,737	△ 5,649,835	△ 9.3
支払利息	53,639,409	59,606,737	△ 5,967,328	△ 10.0
その他	1,317,493	1,000,000	317,493	31.7
経常利益	131,875,107	132,968,444	△ 1,093,337	△ 0.8
特別損失	1,103,105	2,081,976	△ 978,871	△ 47.0
固定資産除却損	1,103,105	2,081,976	△ 978,871	△ 47.0
税引前当期純利益	130,772,002	130,886,468	△ 114,466	△ 0.1
法人税、住民税及び事業税	48,931,347	290,000	48,641,347	-
法人税等調整額	9,402,267	40,058,289	△ 30,656,022	△ 76.5
当期純利益	72,438,388	90,538,179	△ 18,099,791	△ 20.0

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	第27期	第26期	増(△) 減	
	(H22.3.31)	(H21.3.31)	金 額	増減率
	金額(A)	金額(B)	(C) = (A) - (B)	(C) / (B) × 100
【資産の部】				
流動資産	247,634,771	248,893,363	△ 1,258,592	△ 0.5
現金及び預金	161,704,523	137,415,120	24,289,403	17.7
未収入金	56,505,146	69,117,865	△ 12,612,719	△ 18.2
商品	1,154,269	589,711	564,558	95.7
預け金	25,173,530	30,965,285	△ 5,791,755	△ 18.7
繰延税金資産	860,412	10,120,671	△ 9,260,259	△ 91.5
その他	2,236,891	684,711	1,552,180	226.7
固定資産	3,301,699,938	3,346,966,275	△ 45,266,337	△ 1.4
有形固定資産	3,227,766,913	3,271,437,909	△ 43,670,996	△ 1.3
建物	1,100,912,936	1,142,194,166	△ 41,281,230	△ 3.6
構築物	33,279,500	34,615,350	△ 1,335,850	△ 3.9
什器備品	3,634,577	4,688,493	△ 1,053,916	△ 22.5
土地	2,089,939,900	2,089,939,900	0	0
無形固定資産	890,635	923,968	△ 33,333	△ 3.6
電話加入権	857,300	857,300	0	0
ソフトウェア	33,335	66,668	△ 33,333	△ 50.0
投資その他の資産	73,042,390	74,604,398	△ 1,562,008	△ 2.1
差入敷金保証金等	58,480,721	57,900,721	580,000	1.0
長期前払費用	8,000,000	10,000,000	△ 2,000,000	△ 20.0
繰延税金資産	6,561,669	6,703,677	△ 142,008	△ 2.1
資産合計	3,549,334,709	3,595,859,638	△ 46,524,929	△ 1.3
【負債及び純資産の部】				
(負債の部)				
流動負債	419,831,251	399,297,038	20,534,213	5.1
1年以内返済予定長期借入金	142,200,000	144,200,000	△ 2,000,000	△ 1.4
預り売上金	176,811,496	185,348,262	△ 8,536,766	△ 4.6
未払金	37,270,155	56,149,610	△ 18,879,455	△ 33.6
未払法人税等	50,110,000	1,380,000	48,730,000	-
未払消費税等	6,197,700	4,812,700	1,385,000	28.8
前受金	1,145,550	1,145,550	0	0
預り金	861,770	1,046,336	△ 184,566	△ 17.6
短期リース債務	734,580	734,580	0	0
賞与引当金	4,500,000	4,480,000	20,000	0.4
固定負債	1,990,287,708	2,128,568,854	△ 138,281,146	△ 6.5
長期借入金	1,146,800,000	1,289,000,000	△ 142,200,000	△ 11.0
金利スワップ	55,246,833	54,030,449	1,216,384	2.3
受入敷金保証金	746,006,640	744,834,590	1,172,050	0.2
長期リース債務	1,775,235	2,509,815	△ 734,580	△ 29.3
退職給与引当金	39,064,000	36,799,000	2,265,000	6.2
役員退職慰労引当金	1,395,000	1,395,000	0	0
(純資産の部)	1,139,215,750	1,067,993,746	71,222,004	6.7
株主資本	1,194,462,583	1,122,024,195	72,438,388	6.5
資本金	400,000,000	400,000,000	0	0
利益剰余金	794,462,583	722,024,195	72,438,388	10.0
利益準備金	56,000,000	56,000,000	0	0
その他利益剰余金	738,462,583	666,024,195	72,438,388	10.9
別途積立金	663,000,000	573,000,000	90,000,000	15.7
繰越利益剰余金	75,462,583	93,024,195	△ 17,561,612	△ 18.9
評価・換算差額等	△ 55,246,833	△ 54,030,449	△ 1,216,384	2.3
繰延ヘッジ損益	△ 55,246,833	△ 54,030,449	△ 1,216,384	2.3
負債及び純資産合計	3,549,334,709	3,595,859,638	△ 46,524,929	△ 1.3

(注) 有形固定資産の減価償却累計額: 第27期 1,221,173,136円、第26期 1,182,295,798円

(別表3) 株主資本等変動計算書

(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

(単位：円)

	株主資本					株主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計		繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
			その他利益剰余金						
			別途積立金	繰越利益剰余金					
第26期末残高	400,000,000	56,000,000	573,000,000	93,024,195	722,024,195	1,122,024,195	△ 54,030,449	△ 54,030,449	1,067,993,746
当期変動額			90,000,000	△ 17,561,612	72,438,388	72,438,388	△ 1,216,384	△ 1,216,384	71,222,004
別途積立金の積立			90,000,000	△ 90,000,000	0	0			0
当期純利益				72,438,388	72,438,388	72,438,388			72,438,388
株主資本以外の項目の 当期中の変動額							△ 1,216,384	△ 1,216,384	△ 1,216,384
第27期末残高	400,000,000	56,000,000	663,000,000	75,462,583	794,462,583	1,194,462,583	△ 55,246,833	△ 55,246,833	1,139,215,750