

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 監査の対象

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。）の運営等を行っている。

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。	
	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	
	専有部分	1,047.69	東京理科大学が区分所有	
住宅棟 地上 16 階	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(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1号に置き、平成25年3月31日現在、役員7名(代表取締役社長1名、代表取締役常務1名、取締役3名、監査役2名)(うち非常勤5名)及び従業員9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29期(平成23.4.1~平成24.3.31)及び第30期(平成24.4.1~平成25.3.31)の事業について実施した。

2 実地監査期間

- (1) 財務局 平成25年11月1日及び同年11月12日
- (2) 会社 平成25年11月5日から同年11月11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29期、第30期とも100%(41店舗)となっているものの、第30期の家賃収入は、6億3,223万余円であり、第29期(6億3,509万余円)と比べて285万余円(0.5%)減少している。

第30期における経営成績は、営業利益1億8,771万余円、経常利益1億4,999万余円、当期純利益は8,887万余円となっており、第29期(8,738万余円)と比べて148万余円(1.7%)増加している。

第30期末における財政状態は、資産合計33億9,249万余円、負債合計19億7,836万余円、純資産合計14億1,412万余円となっている。

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る。

また、個人消費等の堅調を受け景気が緩やかに回復すると見込まれるものの、隣接した同種の再開発ビルがオープンする状況の中、ラムラの集客力を高めて行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、適切に経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、営業部門及び管理部門の事業を行っており、主な実績は次のとおりである。

ア 営業部門

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4,227.32㎡に加え、ほか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。

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29期、第30期とも100%である。

(表2) ラムラのテナント入居状況

テナント店舗数	区 分	第30期 (A)	第29期 (B)	増(△)減 (C=A-B)
41 内 訳 (物販店 23) (飲食店 14) (サービス店 4)	貸付可能面積	4,799.54 ㎡	4,799.54 ㎡	0 ㎡
	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。

イ 管理部門

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、都及び都の監理団体等から、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。

(2) 経営成績

ア 損益計算書項目の比較増減分析

第29期及び第30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30期における経営成績は、営業利益1億8,771万余円、経常利益1億4,999万余円、当期純利益は8,887万余円となっている。

売上高は、7億8,356万余円であり、第29期（7億9,528万余円）と比較して1,172万余円（1.5%）減少している。これは主に、ユースホステルの施設改修工事の減少に伴い、工事受託料が減少したことよるもの、及びラムラの店舗売上げ減少に伴い、歩合家賃収入が減少したこと等によるものである。

売上原価は、4億7,183万余円であり、第29期（4億6,742万余円）と比較して441万余円（0.9%）増加している。これは主に、長期修繕計画に則り共有部分の外壁工事を実施したことによるものである。

この結果、経常利益は、1億4,999万余円であり、第29期（1億5,520万余円）と比較して520万余円（3.4%）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3のとおりである。

(表3) 経営比率

項目 \ 期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	計算式
総資本事業利益率 (%)	5.4	5.3	5.4	5.8	5.5	$\frac{\text{事業利益}}{\text{総資本}}$
売上高営業利益率 (%)	23.5	23.9	23.7	24.9	24.0	$\frac{\text{営業利益}}{\text{売上高}}$
総資本回転率 (回)	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	$\frac{\text{売上高}}{\text{総資本}}$
総費用対総収益比率 (%)	84.0	83.3	82.6	80.6	81.0	$\frac{\text{総費用}}{\text{総収益}}$
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.2	3.5	3.9	4.6	5.1	$\frac{\text{事業利益}}{\text{支払利息}}$

(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29期末及び第30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30期末の財政状態について見ると、資産の合計は、33億9,249万余円、負債の合計は、19億7,836万余円、純資産の合計は、14億1,412万余円となっている。

資産合計は、第29期(34億4,008万余円)と比較して4,758万余円(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、19億7,836万余円であり、第29期(21億2,646万余円)と比較して1億4,810万余円(7.0%)減少している。これは主に、長期借入金が増加したことによるものである。

純資産合計は、14億1,412万余円であり、第29期(13億1,361万余円)と比較して1億51万余円(7.7%)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4のとおりである。

(表4) 財務比率 (単位：%)

期 項目	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	計算式
流動比率	62.3	59.0	53.6	61.1	64.5	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
自己資本比率	29.7	32.1	35.5	38.2	41.7	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
固定長期適合比率	104.7	105.5	105.7	105.2	104.9	$\frac{\text{固定資産}}{\text{長期資本}}$

(注) 長期資本とは、自己資本+固定負債である。

ウ キャッシュフローについて

第30期の決算値で試算したところ、営業活動により1億3,776万余円の資金を調達し、投資活動に565万余円、長期借入金の返済など財務活動に1億3,555万余円、それぞれ使用したため、現金及び預金が345万余円減少し、期末残高が1億6,442万余円となっている。

(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29期及び第30期は、売上げ、客数がともに減少している。

会社は、今後、個人消費等の堅調を受け景気が緩やかに回復すると見込まれるものの、隣接した同種の再開発ビルがオープンする状況の中にあることから、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。

また、セントラルプラザビルについて見たところ、建築から29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、補修にか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。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	第30期	第29期	増(△)減	
	(平成24.4.1~平成25.3.31)	(平成23.4.1~平成24.3.31)	金 額	率
	金額(A)	金額(B)	(C) = (A) - (B)	(C)/(B) × 100
売上高	783,561,230	795,281,258	△ 11,720,028	△ 1.5
売上原価	471,839,148	467,423,902	4,415,246	0.9
売上総利益	311,722,082	327,857,356	△ 16,135,274	△ 4.9
販売費及び一般管理費	124,011,856	129,765,102	△ 5,753,246	△ 4.4
営業利益	187,710,226	198,092,254	△ 10,382,028	△ 5.2
営業外収益	413,861	801,244	△ 387,383	△ 48.3
受取利息	40,714	36,003	4,711	13.1
その他	373,147	765,241	△ 392,094	△ 51.2
営業外費用	38,125,285	43,691,243	△ 5,565,958	△ 12.7
支払利息	37,125,285	42,691,243	△ 5,565,958	△ 13.0
その他	1,000,000	1,000,000	0	0
経常利益	149,998,802	155,202,255	△ 5,203,453	△ 3.4
特別損失	768,129	903,989	△ 135,860	△ 15.0
固定資産除却損	768,129	903,989	△ 135,860	△ 15.0
税引前当期純利益	149,230,673	154,298,266	△ 5,067,593	△ 3.3
法人税、住民税及び事業税	65,686,570	63,845,762	1,840,808	2.9
法人税等調整額	△ 5,332,815	3,063,943	△ 8,396,758	△ 274.1
当期純利益	88,876,918	87,388,561	1,488,357	1.7

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	第30期 (平成25.3.31)	第29期 (平成24.3.31)	増(△) 減	
	金額(A)	金額(B)	金額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100
(資産の部)				
流動資産	265,684,307	247,140,465	18,543,842	7.5
現金及び預金	164,425,645	167,876,064	△ 3,450,419	△ 2.1
未収入金	72,991,483	56,948,950	16,042,533	28.2
商品	479,729	399,159	80,570	20.2
預け金	16,160,433	15,101,559	1,058,874	7.0
繰延税金資産	9,289,629	4,411,034	4,878,595	110.6
その他	2,337,388	2,403,699	△ 66,311	△ 2.8
固定資産	3,126,808,426	3,192,941,541	△ 66,133,115	△ 2.1
有形固定資産	3,050,628,884	3,121,436,834	△ 70,807,950	△ 2.3
建物	916,854,990	979,920,825	△ 63,065,835	△ 6.4
構築物	25,715,431	27,550,103	△ 1,834,672	△ 6.7
什器備品	18,118,563	24,026,006	△ 5,907,443	△ 24.6
土地	2,089,939,900	2,089,939,900	0	0
無形固定資産	857,300	857,300	0	0
電話加入権	857,300	857,300	0	0
投資その他の資産	75,322,242	70,647,407	4,674,835	6.6
差入敷金等	58,120,721	58,540,721	△ 420,000	△ 0.7
長期前払費用	5,000,000	6,000,000	△ 1,000,000	△ 16.7
繰延税金資産	12,201,521	6,106,686	6,094,835	99.8
資産合計	3,392,492,733	3,440,082,006	△ 47,589,273	△ 1.4
(負債の部)				
流動負債	412,189,115	404,748,366	7,440,749	1.8
1年内返済予定長期借入金	142,200,000	142,200,000	0	0
1年内返済予定受入敷金	6,647,400	0	6,647,400	-
預り売上金	160,441,063	156,776,002	3,665,061	2.3
未払金	47,525,921	55,697,295	△ 8,171,374	△ 14.7
未払法人税等	36,320,000	33,020,000	3,300,000	10.0
未払消費税等	6,532,300	3,601,600	2,930,700	81.4
前受金	1,131,900	1,145,550	△ 13,650	△ 1.2
預り金	1,519,376	1,508,259	11,117	0.7
短期リース債務	5,671,155	6,099,660	△ 428,505	△ 7.0
賞与引当金	4,200,000	4,700,000	△ 500,000	△ 10.6
固定負債	1,566,176,220	1,721,719,871	△ 155,543,651	△ 9.0
長期借入金	720,200,000	862,400,000	△ 142,200,000	△ 16.5
金利スワップ	42,139,370	48,135,466	△ 5,996,096	△ 12.5
受入敷金	734,130,240	740,777,640	△ 6,647,400	△ 0.9
長期リース債務	12,965,610	18,636,765	△ 5,671,155	△ 30.4
退職給付引当金	49,590,000	45,003,000	4,587,000	10.2
役員退職慰労引当金	7,151,000	6,767,000	384,000	5.7
負債合計	1,978,365,335	2,126,468,237	△ 148,102,902	△ 7.0
(純資産の部)				
株主資本	1,450,626,153	1,361,749,235	88,876,918	6.5
資本金	400,000,000	400,000,000	0	0
利益剰余金	1,050,626,153	961,749,235	88,876,918	9.2
利益準備金	56,000,000	56,000,000	0	0
その他利益剰余金	994,626,153	905,749,235	88,876,918	9.8
別途積立金	900,000,000	815,000,000	85,000,000	10.4
繰越利益剰余金	94,626,153	90,749,235	3,876,918	4.3
評価・換算差額等	△ 36,498,755	△ 48,135,466	11,636,711	△ 24.2
繰延ヘッジ損益	△ 36,498,755	△ 48,135,466	11,636,711	△ 24.2
純資産合計	1,414,127,398	1,313,613,769	100,513,629	7.7
負債及び純資産合計	3,392,492,733	3,440,082,006	△ 47,589,273	△ 1.4

(注) 有形固定資産の減価償却累計額: 第30期 1,422,825,260円、第29期 1,346,241,258円

(別表3) 株主資本等変動計算書

(平成24年4月1日から平成25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29期末残高	400,000,000	56,000,000	815,000,000	90,749,235	961,749,235	1,361,749,235	△ 48,135,466	△ 48,135,466	1,313,613,769
当期変動額			85,000,000	3,876,918	88,876,918	88,876,918	11,636,711	11,636,711	100,513,629
別途積立金の積立			85,000,000	△ 85,000,000	0	0			0
当期純利益				88,876,918	88,876,918	88,876,918			88,876,918
株主資本以外の項目の 当期中の変動額							11,636,711	11,636,711	11,636,711
第30期末残高	400,000,000	56,000,000	900,000,000	94,626,153	1,050,626,153	1,450,626,153	△ 36,498,755	△ 36,498,755	1,414,127,398