

(別表1) 平成26年度事業活動計算書総括表

(単位:円)

科 目	金額
サーベス活動	12,230,801,018
社会福祉事業会計	12,218,990,875
公益事業会計	11,810,143
サーベス活動外	107,175,448
社会福祉事業会計	106,290,819
公益事業会計	884,629
特別増減	1,396,466
社会福祉事業会計	1,396,466
公益事業会計	0
収益合計	12,339,372,932
サーベス活動	11,599,714,011
社会福祉事業会計	11,588,362,043
公益事業会計	11,351,968
サーベス活動外	72,713,545
社会福祉事業会計	72,713,545
公益事業会計	0
特別増減	1,396,467
社会福祉事業会計	1
公益事業会計	0
費用合計	11,673,824,023
当期活動増減差額	665,548,909
社会福祉事業会計	665,602,571
公益事業会計	53,662
前期繰越活動増減差額	861,709,462
社会福祉事業会計	856,467,389
公益事業会計	5,242,073
その他の積立金積立額	231,612,623
社会福祉事業会計	231,612,623
公益事業会計	0
その他の積立金積立額	794,390,169
社会福祉事業会計	794,175,091
公益事業会計	215,078
次期繰越活動増減差額	964,480,825
社会福祉事業会計	959,507,492
公益事業会計	4,973,333

(別表2) 平成26年度事業別事業活動計算書

(単位:円)

科 目	法人合計	社会福祉事業	公益事業	内部取引消去
特別増減差額	1,617,172	1,617,172	0	0
受取利息配当金収益	163,039,400	163,039,400	0	0
委託料収益	7,465,943	64,800	7,341,143	0
指定管理料収益	11,635,079,470	11,638,610,470	4,469,000	0
経常経費補助金収益	401,612,664	401,612,664	0	0
経常経費等特別金収益	13,778,899	13,778,899	0	0
その他の収益	267,480	267,480	0	0
サーベス活動収益計	12,230,801,018	12,218,990,875	11,810,143	0
人件費	8,482,182,618	8,485,202,742	6,949,876	0
事業費	1,602,954,400	1,602,380,454	573,946	0
事務費	1,528,783,438	1,528,279,600	3,503,838	0
国庫補助金等特別積立金取崩額	6,202,099	5,877,791	324,308	0
サーベス活動費用計	11,672,450	11,672,450	0	0
借入金利息補助金収益	11,599,714,011	11,598,362,043	11,351,968	0
受取利息配当金収益	631,087,007	630,628,832	458,175	0
有価証券売却益	165,138	165,888	1,250	0
有価証券売却損	0	0	0	0
その他のサーベス活動外収益	107,019,310	106,126,931	883,379	0
サーベス活動外収益計	107,175,448	106,290,819	884,629	0
支払利息	0	0	0	0
有価証券売却損	0	0	0	0
その他のサーベス活動外費用	72,713,545	72,713,545	0	0
サーベス活動外費用計	72,713,545	72,713,545	0	0
サーベス活動外増減差額	34,461,903	33,577,274	884,629	0
当期増減差額	665,548,910	664,206,106	1,342,804	0
繰越差額	0	0	0	0
繰越整備等特別金収益	0	0	0	0
長期運営資金借入金元金償還特別金収益	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0
事業区分間繰入金収益	0	1,396,466	0	0
事業区分間繰入金収益	0	0	0	0
事業区分間固定資産移管収益	0	0	0	0
その他の特別収益	0	0	0	0
特別収益計	0	1,396,466	0	1,396,466
基本金組入額	0	0	0	0
固定資産売却・処分損	0	0	0	0
国庫補助金等特別積立金取崩額(保通特)	1	1	0	0
国庫補助金等特別積立金積立額	0	0	0	0
災害損失	0	0	0	0
事業区分間繰入金費用	0	0	1,396,466	1,396,466
事業区分間固定資産移管費用	0	0	0	0
その他の特別損失	0	0	0	0
特別費用計	1	1	1,396,466	1,396,466
特別増減差額	△	△	△	△
当期活動増減差額	665,548,909	665,602,571	53,662	0
前期繰越活動増減差額	861,709,462	856,467,389	5,242,073	0
次期繰越活動増減差額	1,527,258,371	1,522,069,960	5,188,411	0
基本金取崩額	0	0	0	0
その他の積立金取崩額	231,612,623	231,612,623	0	0
その他の積立金積立額	794,390,169	794,175,091	215,078	0
次期繰越活動増減差額	964,480,825	959,507,492	4,973,333	0

(別表3) 平成26年度事業別貸借対照表

科 目	法人会計		社会福祉事業		公益事業	
	金額	金額	金額	金額	金額	金額
流動資産	1,406,841,715	1,400,911,708	5,900,007	5,900,007	5,900,007	5,900,007
流動負債	1,335,934,100	1,330,321,890	5,612,300	5,612,300	5,612,300	5,612,300
事業未収金	49,843,348	49,577,311	266,037	266,037	266,037	266,037
未収収益	4,360	0	4,360	4,360	4,360	4,360
立替金	153,978	152,728	768,632	768,632	768,632	768,632
前払費用	8,481,557	8,453,557	29,000	29,000	29,000	29,000
固定資産	650,919	650,919	0	0	0	0
固定負債	10,366,184	10,349,124	17,060	17,060	17,060	17,060
借入金	698,523	698,523	0	0	0	0
固定資産	1,440,240,561	1,431,097,514	9,143,047	9,143,047	9,143,047	9,143,047
その他の固定資産	1,406,083,714	1,396,920,687	242,814	242,814	242,814	242,814
建物	24,175,847	24,178,847	0	0	0	0
機械及び装置	5,392,638	5,149,824	0	0	0	0
車両運搬具	882,428	0	0	0	0	0
器具及び備品	5,326,394	5,326,394	882,428	882,428	882,428	882,428
有形リース資産	9,460,000	9,460,000	0	0	0	0
リースリース	1,665,730	1,665,730	0	0	0	0
長期貸付金	145,000	145,000	0	0	0	0
退職給付引当資産	102,861,238	102,861,238	0	0	0	0
人件費積立資産	375,533,856	375,533,856	0	0	0	0
備品等積立資産	341,907,189	341,907,189	8,017,807	8,017,807	8,017,807	8,017,807
繰越積立資産	248,173,282	248,173,282	0	0	0	0
繰越調整準備積立資産	219,870,759	219,870,759	0	0	0	0
寄付積立資産	63,878,236	63,878,236	0	0	0	0
その他の積立資産	14,068,081	14,068,081	0	0	0	0
差入保証金	6,617,000	6,617,000	0	0	0	0
長期前払費用	64,120	64,120	0	0	0	0
繰越前払費用	2,847,082,276	2,832,006,222	15,073,054	15,073,054	15,073,054	15,073,054
繰越負債	469,465,172	467,385,258	2,081,914	2,081,914	2,081,914	2,081,914
事業未払金	372,092,682	370,026,102	2,068,480	2,068,480	2,068,480	2,068,480
1年以内返済予定リース債務	2,520,000	0	0	0	0	0
未払費用	3,445,190	3,445,190	0	0	0	0
預入金	9,047,921	9,047,921	0	0	0	0
職員預り金	69,229,576	69,214,142	15,434	15,434	15,434	15,434
前受収益	150,000	150,000	0	0	0	0
仮受金	1,240,943	1,240,943	0	0	0	0
貸与引当金	21,728,960	21,728,960	0	0	0	0
繰越負債	110,001,236	110,001,236	0	0	0	0
リース債務	7,140,000	7,140,000	0	0	0	0
退職給付引当金	102,861,236	102,861,236	0	0	0	0
繰越前払引当金	579,466,408	577,384,494	2,081,914	2,081,914	2,081,914	2,081,914
繰越の部合計	10,000,000	10,000,000	0	0	0	0
基本金	10,000,000	10,000,000	0	0	0	0
繰越積立金等特別積立金	19,685,873	19,685,873	0	0	0	0
国庫補助金等特別積立金	19,685,873	19,685,873	0	0	0	0
その他の積立金	1,273,449,170	1,265,411,363	8,017,807	8,017,807	8,017,807	8,017,807
人件費積立金	375,533,856	375,533,856	0	0	0	0
備品等購入積立金	349,994,976	341,907,189	8,017,807	8,017,807	8,017,807	8,017,807
繰越積立金	248,173,282	248,173,282	0	0	0	0
施設整備準備積立金	219,870,759	219,870,759	0	0	0	0
寄付積立金	63,878,236	63,878,236	0	0	0	0
その他の積立金	14,068,081	14,068,081	0	0	0	0
次期繰越活動増減差額	954,480,825	959,507,432	4,973,323	4,973,323	4,973,323	4,973,323
次期繰越活動増減差額	655,548,909	665,602,571	53,662	53,662	53,662	53,662
うち当期活動増減差額	2,237,615,865	2,234,824,728	12,991,140	12,991,140	12,991,140	12,991,140
繰越の部合計	2,847,082,276	2,832,006,222	15,073,054	15,073,054	15,073,054	15,073,054

(別表4) 平成25年度事業活動収支計算書

科 目	金額	
	金額	金額
事業活動	12,346,543,797	12,346,543,797
社会福祉事業会計	12,259,401,542	12,259,401,542
公益事業会計	76,366,575	76,366,575
事業活動外	10,775,680	10,775,680
社会福祉事業会計	67,274,131	67,274,131
公益事業会計	1,250	1,250
特別収支	11,666,000	11,666,000
社会福祉事業会計	11,666,000	11,666,000
公益事業会計	0	0
収入合計	12,425,483,928	12,425,483,928
収入	11,709,604,050	11,709,604,050
事業活動	11,632,286,972	11,632,286,972
社会福祉事業会計	69,052,555	69,052,555
公益事業会計	8,284,522	8,284,522
事業活動外	67,139,322	67,139,322
社会福祉事業会計	67,139,322	67,139,322
公益事業会計	0	0
特別収支	1,750,004	1,750,004
社会福祉事業会計	1,750,004	1,750,004
公益事業会計	0	0
支出合計	11,778,493,376	11,778,493,376
当期活動収支差額	646,990,552	646,990,552
社会福祉事業会計	637,182,875	637,182,875
公益事業会計	7,315,270	7,315,270
前期繰越活動収支差額	2,512,407	2,512,407
社会福祉事業会計	150,189,486	150,189,486
公益事業会計	0	0
その他の積立金取崩額	2,729,656	2,729,656
社会福祉事業会計	148,778,597	148,778,597
公益事業会計	148,778,597	148,778,597
その他の積立金積立額	86,978,839	86,978,839
社会福祉事業会計	86,978,839	86,978,839
公益事業会計	0	0
次期繰越活動収支差額	849,152,119	849,152,119
社会福祉事業会計	7,315,270	7,315,270
公益事業会計	5,242,073	5,242,073

(別表5) 平成25年度社会福祉事業会計事業活動収支計算書

科 目	金額	
	金額	金額
自立支援等収入	147,357,372	147,357,372
介護給付費収入	147,148,830	147,148,830
利用者負担収入	208,492	208,492
指定管理料収入	11,617,882,546	11,617,882,546
指定管理料収入返還金	11,622,515,000	11,622,515,000
指定管理料収入返還金	4,632,454	4,632,454
都道府県補助金収入	373,779,743	373,779,743
市区町村補助金収入	368,997,883	368,997,883
寄附収入	4,781,985	4,781,985
雑収入	106,386,103	106,386,103
国庫補助金等特別積立金取崩額	1,660,740	1,660,740
国庫補助金等特別積立金積立額	12,259,401,542	12,259,401,542
人件費支出	8,508,295,332	8,508,295,332
事務費支出	1,529,634,522	1,529,634,522
減価償却費	1,572,427,017	1,572,427,017
引当金繰入	2,632,971	2,632,971
事業活動外支出	19,287,110	19,287,110
事業活動収支差額	11,632,286,972	11,632,286,972
受取利息配当金収入	132,309	132,309
経理区分間繰入金収入	67,271,631	67,271,631
経理区分間繰入金支出	67,139,322	67,139,322
事業活動外収入	67,139,322	67,139,322
事業活動外収入	132,309	132,309
施設整備等補助金収入	637,246,879	637,246,879
施設整備補助金収入	11,666,000	11,666,000
設備整備補助金収入	9,916,000	9,916,000
器具及び備品売却・処分損	1,750,004	1,750,004
特別収入計	11,666,000	11,666,000
固定資産売却・処分損	0	0
国庫補助金等特別積立金取崩額	1,750,004	1,750,004
特別支出計	9,915,996	9,915,996
当期活動収支差額	637,182,875	637,182,875
前期繰越活動収支差額	150,189,486	150,189,486
当期未繰越活動収支差額	787,352,361	787,352,361
その他の積立金取崩額	148,778,597	148,778,597
国庫補助金等特別積立金取崩額	148,778,597	148,778,597
その他の積立金積立額	86,978,839	86,978,839
国庫補助金等特別積立金積立額	86,978,839	86,978,839
その他の積立金積立額	2,708,411	2,708,411
次期繰越活動収支差額	849,152,119	849,152,119

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 監査の対象

1 監査対象団体及び局

(1) 監査対象団体 株式会社東京交通会館

(2) 監査対象局 交通局

2 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37年12月22日建設省告示第3203号の都市計画事業決定に基づき、有楽町付近再開発により、交通局と三郷地所株式会社が所有する土地を貸し付けて再開発ビル（東京交通会館ビルディング）（以下「交通会館ビル」という。）の建築・運営管理を任せることを目的に昭和38年6月3日に設立された会社である。

会社は、表1に掲げるビルの全部又は一部を所有しており、主な事業は次のとおりである。

- ア 不動産の所有、管理及び賃貸
- イ 不動産の管理及び賃貸の受託
- ウ 公共駐車場の経営

(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 (㎡)	延床面積のうち 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18階 地下4階	昭和40年6月
交通会館一之江駅 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
交通会館瑞江駅ビル	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
交通会館瑞江駅ビル 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
交通会館篠崎駅ビル	東京都 江戸川区	2,153.93	9,212.96	7,495.74	地上6階 地下1階 (高層棟)	平成3年8月
有楽町駅前ビル (愛称：イトピア)	東京都 千代田区	6,808.12	76,466.87	9,355.51	地上21階 地下4階 (低層棟) 地上5階 地下2階	平成19年10月

(2) 都との関係

都は、交通会館ビルの敷地のうち、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5,326.17㎡を会社に有償で貸し付けている。また、都は、交通会館ビルの延床面積65,144.48㎡のうち17,206.56㎡を区分所有しており、当該部分について平成3年5月から会社に賃貸管理業務を委託している。

ア 資本金の出資

都は、資本金4億円のうち、1億9,999万9,500円(49.9%)を出資している。

イ 委託業務

局は、主に交通会館ビル賃貸管理業務及び東京交通会館駐車場管理業務などを委託(平成25年度委託金額合計：2億6,980万余円(税抜き)、平成26年度委託金額合計：2億6,030万余円(税抜き))している。

3 組織

会社は、事務所を千代田区有楽町二丁目10番1号に置き、役員9名(代表取締役社長1名、代表取締役副社長1名、代表常務取締役1名、取締役4名、常任監査役1名、監査役1名)のうち非常勤3名)及び従業員43名で、5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81期(平成25.4.1～平成26.3.31)及び第82期(平成26.4.1～平成27.3.31)の事業について実施した。

2 実地監査期間

- (1) 交通 局 平成27年9月28日及び同年10月6日
- (2) 株式会社東京交通会館 平成27年9月29日から同年10月5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82期の交通会館ビル、各駅ビル及び有楽町駅前ビルの貸室の稼働率が、前期より4.0ポイント下降し、92.5%となっている。収入は、前期より4億4,265万5千円(6.1%)減少し、68億9,977万5千円となっている。

第82期における経営成績は、当期純利益が8億6,297万5千円、第81期(9億9,377万5千円)と比較して4,640万5千円(5.1%)減少している。

第82期末における財政状態は、資産合計264億6,039万5千円、負債合計92億2,511万5千円、純資産合計172億5,787万5千円となっている。

なお、第81期及び第82期において、1株当たり160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、経営比率では総資本事業利益率及び売上高営業利益率が、第81期では前期と比較して上昇したものの、第82期では下降している。これは、大規模テナントの貸室返却により不動産賃貸収入が減少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78期以降、毎期改善しており、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、ビル賃貸市場では、企業業績の回復に伴いオフィス関連コストの負担力が向上し、幅広い分野の企業において、業容拡大やオフィス集約、立地改善のための移転事例が見られた。これらの旺盛な移転需要により、交通会館ビル及び各駅ビルにおける第82期の貸付率96.5%は、第81期の貸付率94.6%に引き続き上昇している。一方、有楽町駅前ビルにおいては、医療テナントの大規模退室により第81期の貸付率100%から第82期の貸付率が85.3%と低下している。

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82期も当期純利益を計上しており、別項指摘事項を除き、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。

2 指摘事項

(1) 会社

ア 契約に基づき土地の管理を適正に行うべきもの
 会社は、局と土地の賃貸借契約を表2のとおり締結し、土地を借り受けている。
 また、会社は、局から借り受けた当該土地について、Aと自動車駐車場契約を締結している。
 とところで、自動車駐車場契約の内容と実際の当該土地の使用状況について見たところ、

以下のとおり適正でない状況が見受けられた。

① 会社が、Aと締結した篠崎の自動車駐車場契約は、会社が経営する駐車場に来客用自動車4台を駐車させるものであった。
 とところで、実際の当該土地の使用状況について見たところ、当該土地全体は駐輪場として使用されていた。

このことについて、会社に確認したところ、AがBに当該土地全体を駐輪場として運営管理させていることが認められた。

しかしながら、会社は、自動車駐車場契約の内容と実際の当該土地の使用状況とが異なることを認識しながら、放置していたのは、適正でない。

また、会社と局の土地の賃貸借契約によれば、当該土地に施設物を設置するときは、その構造等について、局の承認を受けなければならないとされているが、Bが当該土地に駐輪施設を設置していることを、会社は認識しているにもかかわらず、局の承認を受けていないことは適正でない。

② 会社が、Aと締結した瑞江の自動車駐車場契約は、会社が経営する駐車場に来客用自動車15台を駐車させるものであった。

とところで、実際の当該土地の使用状況について見たところ、駐車場の一部は駐輪場に変更された上、当該土地全体は、駐輪場・駐車場として使用されていた。

このことについて、会社に確認したところ、AがBに当該土地全体を駐輪場・駐車場として運営管理させていることが認められた。

しかしながら、会社は、自動車駐車場契約の内容と実際の当該土地の使用状況とが異なることを認識しながら、放置していたのは、適正でない。
 会社は、契約に基づき土地の管理を適正に行われない。

(表2) 土地賃貸借契約状況

(株式会社東京交通会館)
 (単位：年額、円)

所 在	契 約 期 間	使用状況	契約金額
篠崎の一部 江戸川区篠崎町二丁目408番1	平成23年4月1日から1年間の自動更新	駐輪場	720,000
瑞江の一部 江戸川区瑞江二丁目5番10の	平成26年8月1日から30年間	駅ビル 駐車場・ 駐輪場	8,442,456

(2) 会社及び局

ア 委託業務費用の返還を求めるべきもの

局は、株式会社東京交通会館（以下「会社」という。）と「東京交通会館の建物等の維持、管理、修繕、使用等に関する協定」（以下「協定」という。）を締結して、交通局の建物持分割合に応じた警備保安係の人員費等、維持管理に要した経費とその額の10%相当額の管理委託料を合算し、業務委託費用として会社へ支払っている。

また、業務委託費用については、毎年度、前年実績に基づき会社で算定し、局がこれを確認した上で、5、8、11、2月の4回に分けて会社に支払っている。

ところで、平成25年度と平成26年度の実績額を確認したところ、受付業務に係る案内係の人員費について、普通傷害保険（従業員災害補償プラン）の年額保険料を課して月額保険料として算定していることが認められた。また、警備保安係の人員費の算定について、端数処理の誤りが認められた。

その結果、表3のとおり平成25年度の実績算定は26万9,558円、平成26年度の実績算定は20万3,439円がそれぞれ過大となっており、平成25年度分は過大額の全額、平成26年度分は、監査日（平成27年9月26日）現在、過大額のうち10万1,720円が過大支出となっている。

会社は、過大に支出された委託業務費用を返還するとともに業務委託費用の積算を適正に行われたい。

局は、会社に対し過大に支出した委託業務費用の返還を求めるとともに、業務委託費用の確認を適正に行われたい。

（株式会社東京交通会館）
（交通局）

(表3) 委託業務費用(抜粋)の算定正誤表

(単位：年額、円)

区 分	誤	正	差 額	
平成 25 年度	案 内 係	3,039,948	2,861,532	178,416
	警備保安係	33,466,752	33,400,116	66,636
	管理委託料	3,650,670	3,626,164	24,506
	小 計	40,157,370	39,887,812	269,558
平成 26 年度	案 内 係	3,054,036	2,869,092	184,944
	管理委託料	305,404	286,909	18,495
	小 計	3,359,440	3,156,001	203,439
合 計	43,516,810	43,043,813	472,997	

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1号（都及び三菱地所株式会社所有地）に所在する交通会館ビル（地上15階、地下4階。昭和40.6.18しゅん工）ほか5棟のビルを所有し、各ビルの管理及び賃貸業務を行っている。

なお、貸室の貸付の実績は、表4のとおりである。

第82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2.7ポイント上昇し、96.8%となっている。収入は、前期より4,266万5千円（2.0%）増加し、21億5,403万5千円であり、展示会場の稼働率は、前期より3.2ポイント上昇し、46.1%となっている。収入は、前期より2,449万5千円（7.4%）上昇し、3億5,576万5千円となっている。

会社は、平成3年5月から、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、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。

また、有楽町駅前ビルについて、会社は、地権者で構成される事務所共有者組合及び専門店共有者組合から共有床に係る運営・管理業務を受託し、受託料は、事務所共有者組合から月額賃料の3.5%、専門店共有者組合から月額賃料の5%となっている。

各期別の交通会館ビル及び有楽町駅前ビル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4) 貸室年度別貸付状況

年度	区 分	事務所	店 舗	倉 庫	計
第8 2 期	貸付対象面積 (㎡) (A)	8,885.3	10,183.0	2,142.8	21,211.1
	貸付面積 (㎡) (B)	8,705.1	9,927.3	1,906.1	20,538.5
	貸付率 (%) (B/A)	98.0	97.5	89.0	96.8
第8 1 期	貸付対象面積 (㎡) (A)	8,885.3	10,170.8	2,142.8	21,198.9
	貸付面積 (㎡) (B)	7,983.1	10,079.7	1,877.4	19,940.2
	貸付率 (%) (B/A)	89.8	99.1	87.6	94.1
第8 2 期	貸付対象面積 (㎡) (A)	1,491.2	8,660.0	2,153.6	12,304.8
	貸付面積 (㎡) (B)	1,204.1	8,617.4	1,982.8	11,804.3
	貸付率 (%) (B/A)	80.7	99.5	92.1	95.9
第8 1 期	貸付対象面積 (㎡) (A)	1,491.2	8,660.0	2,153.6	12,304.8
	貸付面積 (㎡) (B)	1,204.1	8,558.9	1,982.8	11,745.8
	貸付率 (%) (B/A)	80.7	98.8	92.1	95.5
有楽町駅前ビル	貸付対象面積 (㎡) (A)	15,433.43	3,012.44	85.55	18,531.42
	貸付面積 (㎡) (B)	12,707.57	3,012.44	85.55	15,805.56
	貸付率 (%) (B/A)	82.3	100.0	100.0	85.3
第8 1 期	貸付対象面積 (㎡) (A)	15,486.10	3,012.44	85.55	18,584.09
	貸付面積 (㎡) (B)	15,486.10	3,012.44	82.69	18,581.23
	貸付率 (%) (B/A)	100	100	96.7	100.0

(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5) 賃貸管理業務の受託料の収入実績

年度	貸室賃貸管理業務	駐車場管理業務	合 計
第8 2 期	83,171	1,279	84,450
第8 1 期	92,608	1,302	93,911

(注) 千円未満を切り捨て、端数調整をしていないため、合計と一致しない。

(単位：千円)

(2) 経営成績

ア 損益計算書項目の比較増減分析

第8 1 期及び第8 2 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8 2 期における経営成績は、営業利益13億7,022万5千円、経常利益及び税引前当期純利益は同額の13億6,506万5千円であり、法人税等を調整した当期純利益は8億6,297万5千円となっている。

売上高は、68億997万5千円であり、前期(72億5,262万5千円)と比較して4億4,265万5千円(6.1%)の減少となっている。これは、主に、有楽町駅前ビルにおける大規模返室により不動産賃貸収入が減少したことによるものである。

売上原価は、49億1,082万5千円であり、前期(51億3,570万5千円)と比較して2億2,487万5千円(4.4%)の減少となっている。これは、主に、不動産賃貸料収入が減少し、これに伴い共有者組合の組合員に対する配分額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18億9,914万5千円となり、前期(21億1,691万5千円)と比較して2億1,777万5千円(10.3%)減少となっている。

販売費及び一般管理費は、5億2,891万5千円であり、前期(6億3,612万5千円)と比較して1億720万5千円(16.9%)の減少となっている。

営業利益は13億7,022万5千円となり、前期(14億8,079万5千円)と比較して1億1,056万5千円(7.5%)減少となっている。

営業外収益は、620万5千円であり、前期(2,103万5千円)と比較して1,482万5千円(70.5%)の減少となっている。

営業外費用は、1,137万5千円であり、前期(1,328万5千円)と比較して191万5千円(14.4%)の減少となっている。

この結果、税引前当期純利益13億6,506万5千円から法人税等を調整した当期純利益は8億6,297万5千円となっている。

なお、第8 1 期及び第8 2 期は、いずれも1株当たり160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。

営業利益が減少したことなどにより、第8 2 期は、第8 1 期と比較して、インダストリアル・レビュー・レシオを除くすべての比率が悪化している。

(表6) 経営比率表

項目	年度	第78期	第79期	第80期	第81期	第82期	計算式
総資本事業利益率 (%)		5.4	5.3	5.3	5.6	5.2	事業利益 総資本
売上高営業利益率 (%)		20.4	20.9	20.1	20.4	20.1	営業利益 売上高
総資本回転率 (回)		0.28	0.27	0.27	0.27	0.26	売上高 総資本
総費用対総収益比率 (%)		80.6	80.2	80.6	79.5	80.0	総費用 総収益
インダレスト・カバレッジ・レシオ (倍)		20.5	30.4	44.4	128.0	171.9	事業利益 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81期末及び第82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82期末の財政状態は、資産合計264億6,039万9千9百99円、負債合計92億251万9千9百99円、純資産合計172億5,787万9千9百99円となっている。
 資産合計は、前期(267億4,805万9千9百99円)と比較して2億8,766万9千9百99円(1.1%)減少している。これは、主に流動資産が1億374万9千9百99円、固定資産が1億8,391万9千9百99円減少したことによるものである。
 流動資産の減少は、主に、有楽町駅前ビルのテナントが退去したことによる敷金の支払いなどにより現金預金が1億195万9千9百99円減少したことによるものである。固定資産の減少は、主に、有形固定資産の減価償却によるものである。
 負債合計は、前期(102億2,514万9千9百99円)と比較して10億2,263万9千9百99円(10.0%)減少している。これは主に、流動負債が5億6,989万9千9百99円、固定負債が4億5,273万9千9百99円減少したことによるものである。
 流動負債の減少は、主に1年以内に返済予定の長期借入金の減少によるものであり、固定負債の減少は、主に有楽町駅前ビル受入敷金保証金の減少によるものである。
 純資産合計は、前期(165億2,290万9千9百99円)と比較して7億3,497万9千9百99円(4.4%)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80期から毎期増加している。これは、長期借入金の減少により1年以内に返済予定の長期借入金が増加したことによるものである。
 なお、第82期において、長期借入金は完済している。

(表7) 財務比率表

項目	年度	第78期	第79期	第80期	第81期	第82期	計算式
流動比率		51.2	43.3	57.4	69.4	85.5	流動資産 流動負債
自己資本比率		53.9	55.2	58.7	61.8	65.2	自己資本 総資本
固定長期適合比率		105.9	106.9	104.1	103.0	101.1	固定資産 長期資本

(注) 長期資本とは、資本合計十固定負債である。

2 経営環境に関する評価及び財務務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

ヘル賃貸市場は、企業業績の回復に伴いオフィス関連コストの負担力が向上し、業容拡大やオフィス集約、立地改善の為の移転事例が見られ、これらの旺盛な移転需要により、会社における各ビルの貸付率について見ると、交通会館ビルにおいては前期94.1%から96.8%と2.7ポイントの上昇、駅ビルについても前期95.5%から95.9%と0.4ポイントの上昇となっている。

しかしながら、医療テナントの大規模な貸室返却があったことから、有楽町駅前ビルの貸付率は、前期100%から85.3%と低下しており、その結果、営業収益は、前期に比べ4億4,265万9千9百99円の大幅な減収となっている。

(イ) 事業運営

景気の回復基調を維持できるとの期待から、企業業績の向上により、設備・事業投資の拡大が認められていることから、ヘル賃貸業界において業容拡大による移転需要を中心に、空

率率は改善していくと予想される。

一方、賃料水準は、需給バランス改善に伴い一定程度の上昇が見込まれるものの、これまでの新規大型ビルの供給が積み重なり、総賃床面積が増加していることから、伸び悩む恐れもある。

会社は、ビル賃貸業務を取り巻く経営環境の変動に適切に対処しながら、オフィスサービスの提供を継続し、賃料水準の維持・向上や空室の早期貸付けに、今後とも積極的に取り組む必要がある。

(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、法令に定める期間に準じて、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、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。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、検収なども事実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8 2期 (平成26.4.1～ 平成27.3.31)		第8 1期 (平成25.4.1～ 平成26.3.31)		増 (△) 減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (A-B)	率 (A-B)/B×100		
売 上 高	6,809,970,104	7,252,623,315	△ 442,653,211	△ 6.1		
不動産賃貸収入	5,281,286,678	5,679,695,910	△ 398,409,232	△ 7.0		
その他の営業収入	1,528,683,426	1,572,927,405	△ 44,243,979	△ 2.8		
売 上 原 価	4,910,828,686	5,135,707,704	△ 224,879,018	△ 4.4		
売 上 総 利 益	1,899,141,418	2,116,915,611	△ 217,774,193	△ 10.3		
販売費及び一般管理費	528,914,023	636,120,445	△ 107,206,422	△ 16.9		
営 業 利 益	1,370,227,395	1,480,795,166	△ 110,567,771	△ 7.5		
営 業 外 収 益	6,207,300	21,031,519	△ 14,824,219	△ 70.5		
受取利息	348,657	295,236	53,421	18.1		
その他の営業外収益	5,858,643	20,736,283	△ 14,877,640	△ 71.7		
営 業 外 費 用	11,371,118	13,282,753	△ 1,911,635	△ 14.4		
支払利息	7,942,854	11,627,429	△ 3,684,575	△ 31.7		
その他の営業外費用	3,428,264	1,655,324	1,772,940	107.1		
経 常 利 益	1,365,063,577	1,488,543,932	△ 123,480,355	△ 8.3		
税引前当期純利益	1,365,063,577	1,488,543,932	△ 123,480,355	△ 8.3		
法人税、住民税及び事業税	503,725,189	537,097,540	△ 33,372,351	△ 6.2		
法人税等調整額	△ 1,633,000	42,067,000	△ 43,700,000	△ 103.9		
当期純利益	862,971,388	909,379,392	△ 46,408,004	△ 5.1		

(別表2) 比較貸借対照表

(資産の部)

(単位：円、%)

科 目	第82期	第81期	増(△)減	
	(平成27.3.31)	(平成26.3.31)	金額 (A-B)	率 (A-B)/B×100
流動資産	1,541,628,990	1,645,372,775	△ 103,743,785	△ 6.3
現金預金	1,267,622,774	1,369,574,351	△ 101,951,577	△ 7.4
営業未収入金	128,894,832	147,190,358	△ 18,295,526	△ 12.4
貯蔵品	475,000	475,000	0	0
前払費用	80,875,340	74,089,272	6,786,068	9.2
短期貸付金	4,000,000	4,000,000	0	0
未収入金	0	382,170	382,170	△ 100
立替金	30,643,044	20,006,624	10,636,420	53.2
繰延税金資産	29,118,000	29,655,000	△ 537,000	△ 1.8
固定資産	24,918,763,994	25,102,681,588	△ 183,917,594	△ 0.7
有形固定資産	18,577,413,865	18,758,329,947	△ 180,916,082	△ 1.0
建物	8,465,722,533	8,642,537,055	△ 176,814,522	△ 2.0
構築物	29,235,652	32,843,772	△ 3,608,120	△ 11.0
車両運搬具	1	1	0	0
器具備品	55,022,308	53,567,748	1,454,560	2.7
リース資産	-	1,948,000	1,948,000	△ 100
土地	10,027,433,371	10,027,433,371	0	0
無形固定資産	3,367,885,649	3,373,292,660	△ 5,407,011	△ 0.2
借地権	3,360,538,774	3,364,884,774	△ 4,346,000	△ 0.1
電話加入権	3,449,746	3,449,746	0	0
その他の無形固定資産	3,897,129	4,958,140	△ 1,061,011	△ 21.4
投資その他の資産	2,973,464,480	2,971,058,981	2,405,499	△ 0.1
投資有価証券	61,650,000	61,650,000	0	0
関係会社株式	10,000,000	10,000,000	0	0
差入敷金保証金	14,046,500	14,046,500	0	0
有価証券前払差入敷金保証金	2,740,713,750	2,740,381,650	332,100	0.0
繰延税金資産	139,089,000	136,919,000	2,170,000	1.6
その他の投資	117,590,230	117,461,831	128,399	0.1
貸倒引当金	△ 109,625,000	△ 109,400,000	225,000	△ 0.2
合計	26,460,392,984	26,748,054,363	△ 287,661,379	△ 1.1

※有形固定資産の減価償却累計額：第82期 22,043,718,720円、第81期 21,499,342,461円

(負債及び純資産の部)

(単位：円、%)

科 目	第82期	第81期	増(△)減	
	(平成27.3.31)	(平成26.3.31)	金額 (A-B)	率 (A-B)/B
(負債の部)	9,202,514,801	10,225,147,568	△ 1,022,632,767	△ 10.0
流動負債	1,802,167,735	2,372,060,692	△ 569,892,957	△ 24.0
短期借入金	300,000,000	300,000,000	0	0
1年以内に返済予定の長期借入金	0	500,000,000	△ 500,000,000	△ 100
営業未払金	77,915,689	85,208,333	△ 7,292,644	△ 8.6
未払金	104,714,104	34,233,042	70,481,062	205.9
未払法人税等	258,107,000	282,938,500	△ 24,831,500	△ 8.8
前受金	506,721,396	547,758,615	△ 41,037,219	△ 7.5
預り金	108,337,946	97,557,570	10,780,376	11.1
有価証券前払預り金	218,057,151	308,101,503	△ 90,044,352	△ 29.2
社内預り金	204,714,449	190,635,889	14,078,560	7.4
引当金	23,600,000	24,400,000	△ 800,000	△ 3.3
リース負債	-	1,227,240	1,227,240	△ 100
固定負債	7,400,347,066	7,853,086,876	△ 452,739,810	△ 5.8
受入敷金保証金	3,321,670,906	3,429,515,337	△ 107,844,431	△ 3.1
有価証券前払受入敷金保証金	3,758,213,310	4,147,977,529	△ 389,764,219	△ 9.4
退職給付引当金	258,066,000	238,569,000	19,497,000	8.2
役員退職引当金	62,396,850	36,206,850	26,190,000	72.3
長期リース債務	-	818,160	818,160	△ 100
(純資産の部)	17,257,878,183	16,522,906,795	734,971,388	4.4
株主資本	17,257,878,183	16,522,906,795	734,971,388	4.4
資本	400,000,000	400,000,000	0	0
利益剰余金	16,857,878,183	16,122,906,795	734,971,388	4.6
利益準備金	100,000,000	100,000,000	0	0
利益剰余金	16,757,878,183	16,022,906,795	734,971,388	4.6
その他利益剰余金	15,400,000,000	14,700,000,000	700,000,000	4.8
別途積立金	1,357,878,183	1,322,906,795	34,971,388	2.6
繰越利益剰余金	26,460,392,984	26,748,054,363	△ 287,661,379	△ 1.1
合計	26,460,392,984	26,748,054,363	△ 287,661,379	△ 1.1

(別表3) 株主資本等変動計算書 第82期（平成26.4.1～平成27.3.31）

（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81期末残高	400,000,000	100,000,000	14,700,000,000	1,322,906,795	16,122,906,795	16,522,906,795	16,522,906,795
当期変動額			700,000,000	34,971,388	734,971,388	734,971,388	734,971,388
剰余金の配当				△ 128,000,000	△ 128,000,000	△ 128,000,000	△ 128,000,000
当期純利益				862,971,388	862,971,388	862,971,388	862,971,388
別途積立金の積立			700,000,000	△ 700,000,000	0	0	0
第82期末残高	400,000,000	100,000,000	15,400,000,000	1,357,878,183	16,857,878,183	17,257,878,183	17,257,878,183

発行
 東京都
 東京都新宿区西新宿二丁目八番一
 号
 電話 〇三(五三二)一一一一(代)

郵便番号
 163-8001

定価
 本号
 一箇月 六、六〇〇円
 (郵送料を含む)

印刷所
 勝美印刷株式会社
 東京都文京区白山一丁目十三番七
 号
 電話 〇三(三八二)五二〇一(代)

郵便番号
 113-0001