

東京都市開発株式会社

第1 監査対象の概要

1 事業の内容

(1) 事業の目的

東京都市開発株式会社（以下「会社」という。）は、主として、次の事業を行うことを目的に、昭和55年11月に設立された会社であり、その主たる事業の現況は表1のとおりである。

ア 不動産の売買、保有、賃貸借及びそのあっせん、仲介

イ 不動産の管理、維持、補修、警備及び清掃

なお、会社は、表2のとおり子会社を設立し、不動産の管理運営等を行わせている。

(2) 都との関係

都は、会社設立に際して1億6,000万円（出資率40%）を出資し、その後、増資に応じるとともに、他の株主から株式の譲渡を受け、平成11年度末現在、出資総額は22億9,500万円で、資本金50億円の45.9%となっている。

また、都は、新宿国際ビルディング、新宿グリーンタワービルディング、東京南新宿ビルディング、東京西池袋ビルディング、新宿アイランド、新川ビル及び梅里ビルに所有する事務所床等の管理運営を表1の(3)のとおり、会社に委託している。

(表1) 事業の現況

(平成12年4月1日現在)

事業名	規模			
	不動産名	賃貸面積	被賃借人	賃貸開始年月
(1) 所有不動産の 賃貸	新宿国際ビルディング (本館)	ホテル床 64,970.47 m ² 駐車場 10,997.60 店舗床 60.04 事務所床 531.52	日本ヒルトン(株) ヒルトピア(株) 自己使用	昭和 59. 9
	新宿国際ビルディング (新館)	m ² 店舗床 730.57		
	東京南新宿ビルディング (水道局と共有)	事務所床 1,786.62 m ² 駐車場 240.88 広告塔等	(株)トヨタレンタリース東 京他	62.11
	東京西池袋ビルディング	事務所床 2,697.30 m ² 駐車場 298.03	三菱信託銀行(株) 他	平成 2.11
	新宿アイランド	事務所床 582.49 m ²	(株)ライトスタッフ	7. 2
(2) 賃借不動産の 賃貸	不動産名	賃借面積	所有者	賃貸開始年月
	新宿国際ビルディング (本館地下1階-3階)	m ² 店舗床(含倉庫) 7,596.63	東京医大他 計17名	昭和 59. 9
	新小岩他 計29箇所の駐車場	m ² 収容台数 930台 22,550.32	東京都水道局	63.12
(3) ビル賃貸事務 の受託	不動産名	受託面積	委託者	受託開始年月
	新宿国際ビルディング (本館1, 2, 4~7階)	事務所床 6,114.43 m ² 倉庫 63.00 事務所床 420.93	東京都水道局 東京医科大学	昭和 58.10
	新宿グリーンタワービル ディング(3~5階)	m ² 事務所床 3,077.47	東京都水道局	60. 7
	東京南新宿ビルディング (1~8階)	事務所床 2,957.47 m ² 駐車場 398.75 広告塔等	東京都水道局	62.10
	東京西池袋ビルディング (3~7階他)	事務所床 2,885.22 m ² 倉庫 39.57 駐車場 99.35	東京都水道局	平成 2. 3
	新宿アイランド	事務所床 38,613.90 m ² 倉庫 239.01	東京都水道局	平成 7. 2
	" (円形棟)	店舗 602.76 m ²	東京都水道局	7. 5
	新川ビル	全棟 487.57 m ²	東京都水道局	12. 4
梅里ビル	全棟 495.89 m ²	東京都水道局	12. 3	
(4) ビル管理業務	建物名	受託面積	委託者	受託開始年月
	新宿国際ビルディング (本館)	m ² 115,325.24	区分所有者全員	昭和 59. 6
(5) ホールの貸付 管理運営業務 の受託	不動産名	受託面積	委託者	受託開始年月
	新宿アイランド(円形棟)	m ² ホ - ル 952.75	東京都水道局	平成 7. 4

(表2) 子会社概況

(単位:万円)

会社名	設立年月日	資本金	出資額(出資割合)	主な事業内容
ヒルトピア(株)	昭和 58. 3. 1	1,000	1,000(100%)	新宿国際ビルの店舗等の管理運営
東京南新宿ビル管理(株)	昭和 62.10. 1	1,000	1,000(100%)	東京南新宿ビルの管理運営
東京西池袋ビル管理(株)	平成 元.12.15	1,000	1,000(100%)	東京西池袋ビルの管理運営

2 組 織

会社は、事務所を新宿区西新宿六丁目6番2号に置き、役員12名（代表取締役社長1名、専務1名、常務取締役2名、取締役4名（非常勤役員3名）、常任監査役1名、非常勤監査役3名）社員35名で、2本部、7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10年度（第19期）及び平成11年度（第20期）の事業について実施した。

2 実地監査期間

（1）水道局 平成12年12月5日及び18日

（2）会社 平成12年12月7日から同月13日まで

第3 監査の結果

1 経営状況について

（1）経営成績

平成10年度及び平成11年度の経営成績は、別表1比較損益計算書のとおりであり、平成10年度が1億2,215万余円の当期損失、平成11年度が2億7,560万余円の当期利益を計上している。

なお、平成10年度には、1億3,500万円の配当（配当率3%）を実施し、また、平成11年度は、2億5,000万円の配当（配当率5%）を実施している。

以下、平成11年度を中心に収益及び費用について述べる。

ア 収益について

平成11年度の収益は表3のとおり、営業収益33億6,436万余円、営業外収益1億2,399万余円で、総収益は、34億8,835万余円となっている。これを平成10年度と比較すると、営業外収益が1,463万余円（13.4%）増加したものの、営業収益が4億3,146万余円（11.4%）減少したことにより、総収益では4億1,683万余円（10.7%）減少している。

営業収益の減少は、主として、都との協定（ビル管理委託基準）の変更に伴う管理受託料が、賃料総額の5%から6%に増率となったことなどにより、その他収入が3,192万余円増加したものの、ホテルとして使用している新宿国際ビルの賃料を減額したことなどにより、賃貸収入が4億6,338万余円減少したことによるものである。

また、営業外収益の増加は、主として、受取利息等が908万余円減少したものの、有価証券の売却などにより、その他収益が2,372万余円増加したことによるものである。

(表3) 収益一覧

(単位：千円、%)

区 分	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増()減(A・B)	増減率((A-B)/B)
営業収益	3,364,362	3,795,830	431,468	11.4
賃貸収入	2,877,461	3,340,849	463,388	13.9
所有不動産賃貸	2,467,703	2,951,787	484,087	16.4
賃借不動産賃貸	409,757	389,062	20,695	5.3
その他収入	486,901	454,981	31,920	7.0
ビル賃貸業務受託	226,826	195,632	31,194	15.9
建物管理受託	122,281	127,981	5,700	4.5
その他	137,793	131,367	6,426	4.9
営業外収益	123,990	109,356	14,633	13.4
受取利息	63,660	72,749	9,089	12.5
その他収益	60,330	36,607	23,723	64.8
総収益	3,488,353	3,905,187	416,834	10.7

イ 費用について

平成11年度の費用は表4のとおり、営業費用24億2,421万余円、営業外費用が5億8,388万余円で、総費用は、30億809万余円となっている。これを平成10年度と比較すると、営業費用が1億9,706万余円(8.8%)増加したものの、営業外費用が8,030万余円(12.1%)減少し、また、特別損失を計上していないことにより、総費用は10億1,810万余円(25.3%)の減少となっている。

営業費用の増加は、主として、減価償却費が5,620万余円減少したものの、築後15年を経過した新宿国際ビルディングの外壁の修繕等により、事務費が2億5,045万余円増加したことによるものである。

また、営業外費用の減少は、支払利息が1億558万余円減少したことなどによるものである。

平成10年度の特別損失は、平成6年9月1日開催の取締役会で承認された「臨海プロジェクト事業」である、東京マリオットホテル(仮称)の建設を中止したことによる設計費等の建設仮勘定除却損5億2,786万余円、また、本件事業にて設立した東京コンベンションホテル株式会社に対する貸付債権を放棄したことによる貸倒損失4億1,900万円である。

なお、子会社である東京コンベンションホテル株式会社は、平成11年度において清算を行っている。

さらに、東京地域冷暖房株式会社の株式全部を、東京電力株式会社は無償で譲渡したことによる譲渡損1億8,800万円を計上している。

なお、損益の収支状況は表5のとおりである。

(表4) 費用一覧

(単位：千円、%)

区 分	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増()減(A・B)	増減率((A・B)/B)
営業費用	2,424,217	2,227,152	197,065	8.8
事務費用	995,185	744,733	250,452	33.6
人件費	396,851	411,682	14,831	3.6
支払手数料	80,065	104,344	24,279	23.3
委託料	94,674	95,801	1,127	1.2
修繕費	240,996	3,704	237,292	
その他	182,598	129,201	53,397	41.3
賃借料	573,860	567,597	6,263	1.1
租税公課	232,801	236,243	3,442	1.5
減価償却費	622,369	678,578	56,209	8.3
営業外費用	583,881	664,184	80,303	12.1
支払利息	532,075	637,664	105,589	16.6
その他費用	51,806	26,519	25,286	95.4
特別損失	0	1,134,865	1,134,865	100.0
総費用	3,008,099	4,026,202	1,018,102	25.3

(表5) 損益収支比較表

(単位：千円、%)

区 分	平成11年度(A)	平成10年度(B)	増()減(A・B)	増減率((A・B)/B)
営業収益	3,364,362	3,795,830	431,468	11.4
営業費用	2,424,217	2,227,152	197,065	8.8
営業損益	940,144	1,568,678	628,533	40.1
営業外収益	123,990	109,356	14,633	13.4
営業外費用	583,881	664,184	80,303	12.1
営業外損益	459,891	554,828	94,937	17.1
経常損益	480,253	1,013,850	533,596	52.6
特別利益	0	0	0	
特別損失	0	1,134,865	1,134,865	100.0
特別損益	0	1,134,865	1,134,865	100.0
税引前当期利益	480,253	121,014	601,268	496.9
法人税、住民税及び事業税	151,995	1,145	150,850	
法人税等調整額	52,651	0	52,651	
当期利益	275,607	122,159	397,766	325.6

(2) 財政状態

平成10年度及び平成11年度の財政状態は、別表2比較貸借対照表のとおりである。

平成11年度においては、資産315億2,665万余円、負債246億9,028万余円、資本68億3,636万余円となっている。これを平成10年度と比較すると、資産が5億7,083万余円(1.8%)増加し、負債が2億8,580万余円(1.1%)減少し、資本は8億5,664万余円(14.3%)増加している。

以下、平成11年度における資産、負債及び資本の内容について述べる。

ア 資産について

資産のうち流動資産は、50億716万余円であり、平成10年度に比較して6億4,664万余円(14.8%)増加している。

これは主として、営業未収入金が13億5,485万余円減少したものの、現金及び預金が4億571万余円、有価証券が17億2,961万余円それぞれ増加したことによるものである。

固定資産は、265億1,948万余円であり、平成10年度に比較して7,580万余円(0.3%)減少している。

これは主として、日本ヒルトン株式会社の第三者割当増資の引受け(6億円)などにより投資等が5億4,839万余円増加したものの、建物等の減価償却などにより有形固定資産が6億2,267万余円減少したことによるものである。

イ 負債について

負債のうち流動負債は、26億8,891万余円であり、平成10年度と比較して60億5,746万余円(69.3%)減少している。これは主として、短期借入金を長期借入金に借り換えたことによるものである。

固定負債は、220億137万余円であり、平成10年度と比較して57億7,166万余円(35.6%)増加している。これは主として、都(水道局)との管理協定の変更に伴う長期預り金の増加によるものである。

ウ 資本について

資本金は50億円であり、平成10年度と比較して5億円(11.1%)増加している。

これは、代々木三丁目共同ビルの建設資金に充てるための増資によるものである。

法定準備金は、2億5,850万円であり、平成10年度と比較して1億2,350万円(91.5%)増加している。

これは、増資により資本準備金が1億1,000万円、平成10年度の利益処分により利益準備金が1,350万円増加したことによるものである。

剰余金は、15億7,786万余円となっており、平成10年度と比較して2億3,314万余円(17.3%)の増加となっている。

なお、流動比率等の財務比率は表6のとおりである。

(表6) 財務比率

項 目	平成7年度末	平成8年度末	平成9年度末	平成10年度末	平成11年度末	算 式
流 動 比 率 (%)	136.9	83.2	57.0	49.9	186.2	流 動 資 産 / 流 動 負 債
固 定 比 率 (%)	469.4	462.4	444.8	444.8	387.9	固 定 資 産 / 自 己 資 本
自己資本構成比率 (%)	18.4	19.1	19.6	19.3	21.7	自 己 資 本 / 総 資 本

以上、平成10年度(第19期)及び平成11年度(第20期)における会社の事業の経営状況について述べてきたが、別項意見・要望事項のとおり、検討すべき事項が認められた。

2 経営状況に関する意見・要望事項について

(1) 会社の財政運営について

平成11年度末の経営状況について見ると、経常成績では、経常利益が前年度に比較して5億3,359万余円(52.6%)の減少となっている。また、財政状態においても、長期借入金が前年度と比較して17億5,180万円(17.7%)の増加となっており、借入金総額は135億4,780万円となっている。

ところで、会社は、基幹テナントである日本ヒルトン株式会社の再建・合理化支援のため、第三者割当増資6億円を引き受けたほか、ホテル賃料の減額を行う一方、新規開発(代々木三丁目共同ビル建設事業)の資金に充てるため、5億円の増資を行っている。

このような状況のなか、依然として経済不況の影響等による賃貸収入の伸悩み、さらに、今後、共同ビル建設の投資負担など、会社を取り巻く経営環境は厳しいものとなっている。

会社は、これまでも収益の向上、費用の節減など経営の改善に向けてさまざまな方策を講じているところであるが、今後とも、なお一層効率的な事業運営に努められたい。

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B)
1 営業収益	3,364,362,704	96.4	3,795,830,743	97.2	431,468,039	11.4
賃貸収入	2,877,461,120	82.5	3,340,849,527	85.5	463,388,407	13.9
その他収入	486,901,584	14.0	454,981,216	11.7	31,920,368	7.0
2 営業費用	2,424,217,980	80.6	2,227,152,541	55.3	197,065,439	8.8
事務費	995,185,821	33.1	744,733,364	18.5	250,452,457	33.6
賃借料	573,860,674	19.1	567,597,179	14.1	6,263,495	1.1
租税公課	232,801,732	7.7	236,243,537	5.9	3,441,805	1.5
減価償却費	622,369,753	20.7	678,578,461	16.9	56,208,708	8.3
3 営業利益(1 - 2)	940,144,724	-	1,568,678,202	-	628,533,478	40.1
4 営業外収益	123,990,480	3.6	109,356,942	2.8	14,633,538	13.4
受取利息	63,660,358	1.8	72,749,942	1.9	9,089,584	12.5
その他収益	60,330,122	1.7	36,607,000	0.9	23,723,122	64.8
5 営業外費用	583,881,332	19.4	664,184,343	16.5	80,303,011	12.1
支払利息	532,075,135	17.7	637,664,916	15.8	105,589,781	16.6
その他費用	51,806,197	1.7	26,519,427	0.7	25,286,770	95.4
6 経常損益	480,253,872	-	1,013,850,801	-	533,596,929	52.6
7 特別損失	0	0	1,134,865,387	28.2	1,134,865,387	100.0
固定資産処分損	0	0	1,134,865,387	28.2	1,134,865,387	100.0
8 税引前当期利益	480,253,872	-	121,014,586	-	601,268,458	496.9
9 法人税、住民税及び事業税	151,995,538	-	1,145,000	-	150,850,538	-
法人税等調整額	52,651,086	-	0	-	52,651,086	-
当期利益	275,607,248	-	122,159,586	-	397,766,834	325.6
前期繰越利益	1,196,226,994	-	1,466,886,580	-	270,659,586	18.5
過年度税効果調整額	106,034,934	-	0	-	106,034,934	-
当期末処分利益(損失)	1,577,869,176	-	1,344,726,994	-	233,142,182	17.3

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B)
流動資産	5,007,167,753	15.9	4,360,522,477	14.1	646,645,276	14.8
現金及び預金	2,108,038,622	6.7	1,702,321,326	5.5	405,717,296	23.8
営業未収入金	34,786,993	0.1	1,389,640,423	4.5	1,354,853,430	97.5
有価証券	2,743,216,895	8.7	1,013,602,549	3.3	1,729,614,346	170.6
前払費用	33,975,283	0.1	43,725,745	0.1	9,750,462	22.3
繰延税金資産	38,901,864	0.1	0	0	38,901,864	-
その他の流動資産	48,277,718	0.2	211,270,423	0.7	162,992,705	77.1
貸倒引当金	29,622	0.0	37,989	0.0	8,367	22.0
固定資産	26,519,486,894	84.1	26,595,294,809	85.9	75,807,915	0.3
有形固定資産	7,554,634,270	24.0	8,177,314,232	26.4	622,679,962	7.6
建物	6,108,984,278	19.4	6,701,496,685	21.6	592,512,407	8.8
構築物	99,091,796	0.3	92,971,634	0.3	6,120,162	6.6
器具備品	73,331,082	0.2	74,855,244	0.2	1,524,162	2.0
土地	1,061,989,222	3.4	1,061,989,222	3.4	0	0
建設仮勘定	211,237,892	0.7	246,001,447	0.8	34,763,555	14.1
無形固定資産	12,830,140,579	40.7	12,831,668,292	41.5	1,527,713	0.0
地上権	11,587,368,587	36.8	11,587,368,587	37.4	0	0
借地権	1,240,735,431	3.9	1,240,735,431	4.0	0	0
施設利用権	0	0	1,527,713	0.0	1,527,713	100
電話加入権	2,036,561	0.0	2,036,561	0.0	0	0
投資等	6,134,712,045	19.5	5,586,312,285	18.0	548,399,760	9.8
投資有価証券	2,312,202,000	7.3	1,712,202,000	5.5	600,000,000	35.0
子会社株式	30,000,000	0.1	30,001,200	0.1	1,200	0.0
敷金保証金	1,852,036,418	5.9	1,851,602,445	6.0	433,973	0.0
長期貸付金	230,000,000	0.7	230,000,000	0.7	0	0
長期未収入金	360,000,000	1.1	360,000,000	1.2	0	0
長期前払費用	1,207,946,897	3.8	1,297,121,527	4.2	89,174,630	6.9
繰延税金資産	14,481,984	0.0	0	0	14,481,984	-
その他の投資	128,044,746	0.4	105,385,113	0.3	22,659,633	21.5
資産合計	31,526,654,647	100	30,955,817,286	100	570,837,361	1.8

(単位：円、%)

項目	平成11年度		平成10年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B)
流動負債	2,688,914,221	8.5	8,746,383,832	28.3	6,057,469,611	69.3
短期借入金	0	0	5,770,000,000	18.6	5,770,000,000	100
1年内返済予定の長期借入金	1,888,200,000	6.0	2,334,800,000	7.5	446,600,000	19.1
未払金	74,797,635	0.2	118,583,043	0.4	43,785,408	36.9
未払法人税等	134,434,000	0.4	1,667,000	0.0	132,767,000	-
未払費用	57,675,126	0.2	21,568,292	0.1	36,106,834	167.4
前受金	35,609,124	0.1	40,278,418	0.1	4,669,294	11.6
預り金	482,992,380	1.5	445,457,849	1.4	37,534,531	8.4
賞与引当金	15,205,956	0.0	14,029,230	0.0	1,176,726	8.4
固定負債	22,001,371,250	69.8	16,229,706,460	52.4	5,771,664,790	35.6
長期借入金	11,659,600,000	37.0	9,907,800,000	32.0	1,751,800,000	17.7
預り保証金	6,227,571,980	19.8	6,298,879,684	20.3	71,307,704	1.1
長期預り金	4,087,320,952	13.0	0	0	4,087,320,952	-
退職給与引当金	26,878,318	0.1	23,026,776	0.1	3,851,542	16.7
負債合計	24,690,285,471	78.3	24,976,090,292	80.7	285,804,821	1.1
資本金	5,000,000,000	15.9	4,500,000,000	14.5	500,000,000	11.1
法定準備金	258,500,000	0.8	135,000,000	0.4	123,500,000	91.5
資本準備金	110,000,000	0.3	0	0	110,000,000	-
利益準備金	148,500,000	0.5	135,000,000	0.4	13,500,000	10.0
剰余金(欠損金)	1,577,869,176	5.0	1,344,726,994	4.3	233,142,182	17.3
当期末処分利益	1,577,869,176	5.0	1,344,726,994	4.3	233,142,182	17.3
(うち当期利益)	275,607,248	0.9	122,159,586	0.4	397,766,834	325.6
資本合計	6,836,369,176	21.7	5,979,726,994	19.3	856,642,182	14.3
負債・資本合計	31,526,654,647	100	30,955,817,286	100	570,837,361	1.8