

# 営業報告書

(平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 18 年 3 月 31 日)

## 1. 営業の概況

### (1) 営業の経過及び成果

平成 17 年度の日本経済は、企業収益の拡大を背景に設備投資が堅調に増加し、雇用・所得環境の改善により個人消費も底固く推移し、緩やかな景気の回復が続きました。地元愛知にあっては 121 ヶ国に及ぶ国々が参加した“愛・地球博”が開催され、会期 185 日間の来場者は目標を上回る 2,200 万人を達成し、活気ある愛知を内外にアピールした年でもありました。

その中において当社は、「第二期 3 ヶ年計画（平成 17 年度～平成 19 年度）」を策定、“経営強化前進の期”の 1 年目と位置づけ、7 つの経営課題に取り組んでまいりました。

平成 17 年度に推進した主な事業は次のとおりです。

#### 基幹事業の収益強化策

T - F A C E 売上高は、5,652,662 千円（前年比 100.9%）を確保、再開発ビルの賃貸料収入は、前年維持の状況でしたが、店舗入替等の難航により計画達成には至りませんでした。（計画比 98.2%）

駐車場事業は、定期券収入等の増加により前年比 110.7%の営業収益を確保した他、フリーパーキング認証利用台数は、前年比 104.9%、加盟店舗・事業所に置かれている認証機は昨年度末の 511 台から 571 台と堅調な伸びを見せております。

#### 資産価値向上のための計画的投資の実施

18 年を経過したビルに対し、計画的な設備投資・修繕を進めております。またビル内環境改善（リニューアル）投資を実施した他、合併に伴う住所変更や売上・顧客管理等個人情報に関するソフト整備への投資を行い、遵法経営の確立に向けて取り組んでまいりました。

#### まちづくり事業への積極的な取り組み

豊田市商業活性化推進交付金を活用し、「商業機能・集客・環境整備」の充実の他、まちづくりの人材育成の視点で会議所や市商連、商業者の皆様との協働で事業に取り組んでまいりました。また、住民と商店街＝地域が一体となってまちづくりを推進してきた桜町本通りの環境整備事業は、今年度事業実施に至り、平成 18 年 4 月末に新しい街並みに生まれ変わっております。

#### 固定費の流動化策・削減策の実施

不動産賃貸・駐車場事業等当社基幹事業は大きな固定資産を管理することから固定的な費用が多くを占める財務体質にあり、「第二期 3 ヶ年計画」の中で順次、管理諸費・地代家賃・人件費等の流動化策・削減策の検討を進めているところであります。今年度についてはビル・駐車場の総合管理委託業務に関し提案型見積競争入札を実施し、業務内容改善と共に次年度以降の管理諸費削減を実現いたしました。

#### 借入金の返済と資金留保策推進

平成 17 年 3 月末決算で計画より早期に累損解消を果たしたことから、返済開始を繰上げ同年 7 月より豊田市からの長期借入金（48 億円）について月々 2,000 千円の返済を開始いたしております。豊田信用金庫への借入金返済（毎年 168,000 千円）も滞ることなく実施しております。

#### 株主への利益還元時期の検討

上記借入金の返済と着実な利益確保により、自己資本比率を拡大し、いち早く株主の皆様へ還元できますよう努めているところでございます。

#### 人材活用・能力向上のための支援策実施

従業員の能力向上と働き甲斐のある職場を目指し、ショッピングセンター運営に係る専門的研修の他、新たな人事戦略構築に係る研修等積極的に実施してまいりました。

以上の結果、営業収益は、2,382,086 千円（前年比 103.9%）、当期純利益は 33,681 千円（前年比 132.5%）となりましたことをご報告させていただきます。

(2) 対処すべき課題

平成17年度は、第二期3ヶ年計画の1年目と位置づけ、積極的なまちづくり事業への取り組みとして、豊田市商業活性化交付金の活用や桜町本通り商店街活性化計画の実施の運営協力をし、またビル・駐車場の総合管理委託業務に関しては提案型見積競争入札の実施など固定費の流動化策・削減策等、7項目における経営課題に取り組んでまいりました。

平成18年度は、当社基幹事業である再開発ビルの魅力あるフロアリニューアルの実現に向け、1億円を越す投資額を見込んだ収支・資金計画を決議しております。

また、三法改正をふまえたまちづくり事業への更なる取組みを豊田市、商工会議所や地元商店街をはじめ的確な役割分担のもとに進めて参る所存であります。

(3) 資金調達の状況

当期設備投資の内、チャレンジショップ独立支援内装費については、豊田市からの補助金572千円を充当しております。

(4) 設備投資の状況

当期の設備投資総額は、67,440千円であります。  
その主な内容は、右表のとおりであります。

設備投資	再開発ビル設備・内装	52,390千円
	情報セキュリティ対策費	6,037千円
	デッキシェルター工事	5,800千円
	駐車場新紙幣対応リーダー他	2,066千円
	チャレンジショップ独立支援工事費	1,145千円
	合計	67,440千円
資金調達	内、補助金による資金調達	572千円
	自己資金	66,867千円

(5) 営業成績及び財産の状況の推移

(単位:千円)

区分	第9期(平成14年度)		第10期(平成15年度)		第11期(平成16年度)		第12期(平成17年度)	
	金額	構成比率	金額	構成比率	金額	構成比率	金額	構成比率
再開発ビル事業	1,843,757	86.0%	1,649,609	75.7%	1,646,598	71.8%	1,635,681	68.7%
駐車場事業	224,590	10.5%	445,362	20.5%	507,992	22.1%	573,931	24.1%
TMO関連事業	75,840	3.5%	82,701	3.8%	139,208	6.1%	172,474	7.2%
営業収益	2,144,188	100.0%	2,177,673	100.0%	2,293,799	100.0%	2,382,086	100.0%
経常利益		10,727		34,277		37,164		90,533
当期純利益		7,558		47,570		25,430		33,681
1株当たり当期純利益		769円82銭		4,845円27銭		2,590円16銭		3,430円61銭
総資産		8,968,030		8,057,750		7,747,090		7,541,048
純資産		429,600		477,171		502,602		536,283

(注)会計処理について

- 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。
- 平成15年3月期から、1株当たりの当期純利益の算定にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。
- 経常利益、当期純利益及び1株当たり当期純利益の は損失を示しております。

経過説明について

- 第9期は、分社型吸収分割により、豊田都市開発(株)を会社統合したことによる再開発ビル全館の賃貸、駐車場事業等の開始により、営業収益は2,144,188千円増収となりました。
- 第10期は、フリーパーキング、TM若宮パーキング開業等、新しい駐車場事業が整備され駐車場事業の収益が倍増の445,362千円となり、当期利益は47,570千円と、会社統合2年目での単年度黒字となりました。
- 第11期は、新規事業として鞍ヶ池ハイウェイオアシスに店舗建設し、コンビニエンスストアを誘致・開業させ、TMO法人として本格稼働してから3年目で累損を解消し、純資産は502,602千円となりました。
- 第12期(当期)の状況につきましては、前記「営業の経過および成果」に記載のとおりであります。

## 2. 会社の概況(平成18年3月31日現在)

当期末における会社の概況は次のとおりです。

(1) 本店所在地 愛知県豊田市

(2) 主要な事業内容

不動産の賃貸借、管理および運営、駐車場の経営、洋品雑貨の販売、食料品・酒類の販売、各種調査の受託・立案、イベント企画・運営

(3) 株式の状況

会社が発行する株式総数 25,920株

発行済株式総数 9,818株

当期末株主数 201名

大株主

株主名	当社への出資状況		当社の大株主への出資状況	
	持株数(株)	議決権比率(%)	持株数(株)	議決権比率(%)
豊田市	6,240	63.55		
豊田商工会議所	991	10.09		
トヨタ自動車株式会社	400	4.07		
株式会社三菱東京UFJ銀行(注)	200	2.03		
株式会社松坂屋	200	2.03		
豊田鉄工株式会社	200	2.03		
協同組合豊田市商店街連盟	100	1.01		
大豊工業株式会社	100	1.01		
豊田信用金庫	100	1.01		
小島プレス工業株式会社	100	1.01		
太啓建設株式会社	100	1.01		

(注) 株式会社UFJ銀行は合併により平成18年1月1日をもって株式会社三菱東京UFJ銀行となりました。

(4) 従業員の状況

従業員数	24名(前期末比3名増)
平均年齢	36.4歳
平均勤続年数	3年5ヶ月

(5) 主要な借入先の状況

借入先	借入金残高	借入先が有する当社の株式	
		持株数	議決権比率
豊田市	4,782,000千円	6,240株	63.55%
豊田信用金庫	838,000千円	100株	1.01%

(6) 取締役及び監査役の状況

取締役 会長	板倉 猛
代表取締役	鈴木 幸穂
取締役	中村 紀世実
取締役	伊藤 喜代司
取締役	今井 康夫
取締役	寺田 壽孝
取締役	牧野 純二
取締役	河木 照雄
取締役	深津 和則
監査役	宇井 銀之
監査役	渡辺 祥二

(注) 取締役 板倉 猛、中村 紀世実、伊藤 喜代司、今井 康夫、寺田 壽孝、牧野 純二、河木 照雄は商法第188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役であります。

記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表  
平成18年 3月31日

(単位:千円)

資産の部	合計	負債の部	合計
流動資産	667,282	流動負債	669,422
現金預金	508,049	買掛金	7,875
売掛金	1,026	営業未払金	54,981
営業未収入金	59,976	1年内返済予定長期借入金	192,000
商品	35,917	未払金	68,620
貯蔵品	1,903	未払費用	1,054
未収収益	19	未払法人税等	23,138
前払費用	17,470	未払消費税等	18,879
未収入金	33,550	前受金	49,940
立替金	2,221	預り金	17,630
繰延税金資産	7,148	テナント預り金	161,451
		預り敷金	13,618
固定資産	6,873,765	預り保証金	52,188
(1)有形固定資産	6,778,285	賞与引当金	8,043
建物	5,610,684	固定負債	6,335,341
構築物	85,602	長期預り敷金	568,356
機械・装置	7,231	長期借入金	5,428,000
工具・器具・備品	27,273	預り保証金	290,212
土地	1,046,482	退職給付引当金	48,772
建設仮勘定	1,011		
(2)無形固定資産	13,825	負債合計	7,004,764
ソフトウェア	11,631	資本の部	合計
水道施設利用権	281	資本金	490,900
電話加入権	1,911	資本金	490,900
(3)投資その他の資産	81,654	利益剰余金	45,383
出資金	20	当期末処分利益	45,383
保証金	66,074		
敷金	13,813	資本合計	536,283
長期前払費用	1,747	負債及び資本合計	7,541,048
資産合計	7,541,048		

損益計算書

自 平成17年4月1日

至 平成18年3月31日

(単位:千円)

科 目	金	額
[経常損益の部]		
(営業損益の部)		
営業収益		
売上高	171,745	
賃貸料収入	1,539,160	
駐車場収入	488,829	
手数料収入	182,351	2,382,086
営業費用		
売上原価	117,390	
賃貸原価	1,804,853	
販売費及び一般管理費	349,351	2,271,595
営業利益		110,491
(営業外損益の部)		
営業外収益		
受取利息	38	
受取賃貸料	43,196	
補助金収入	26,420	
雑収入	13,703	83,358
営業外費用		
支払利息	52,535	
原価外経費	43,872	
雑損失	6,907	103,316
経常利益		90,533
[特別損益の部]		
特別利益		
補助金収入	621	621
特別損失		
固定資産除却損	11,522	
固定資産圧縮損	572	
商品評価損	1,213	
リース解約損	3,379	
撤去費用等	13,167	29,855
税引前当期純利益		61,299
法人税、住民税及び事業税	29,674	
法人税等調整額	2,057	27,617
当期純利益		33,681
前期繰越利益		11,702
当期末処分利益		45,383

## 1. 重要な会計方針

### (1) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

商品	ラフィングカンパニー DeLi	個別法による原価法 売価還元法による原価法 最終仕入原価法による原価法
貯蔵品		

### (2) 固定資産の減価償却方法

有形固定資産	定額法 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 3年から39年
--------	--

無形固定資産	定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法
--------	--

### (3) 引当金の計上基準

賞与引当金	従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額を計上しております。
-------	------------------------------------

退職給付引当金	従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による期末要支給額を計上しております。
---------	--

### (4) リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

### (5) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

## 2. 会計方針の変更

### 固定資産の減損会計

当営業年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。

なお、これによる損益に与える影響はありません。

## 3. 貸借対照表に関する注記

(1) 支配株主に対する短期金銭債権		20,175千円
短期金銭債務		29,773千円
長期金銭債務		4,758,000千円
(2) 有形固定資産の減価償却累計額		1,533,661千円
(3) 担保に供している資産	建物	5,155,789千円
	構築物	80,913千円
	土地	706,658千円
(4) 国庫補助金等により固定資産の取得 価額から控除した圧縮記帳累計額	建物	1,464,869千円
	構築物	54,493千円
	機械・装置	68,312千円
	工具・器具・備品	38,070千円
	ソフトウェア	11,356千円
(5) 税効果会計	繰延税金資産の算定に当たり、将来の税金負担額を軽減 することが見込まれないため控除した金額	19,455千円

## 4. 損益計算書に関する注記

(1) 支配株主との取引高	営業取引	賃貸料収入	215,361千円
		駐車場収入	77,915千円
		手数料収入	10,432千円
		賃貸原価	179,319千円
		販売費及び一般管理費	5,368千円
営業取引以外の取引	補助金収入(営業外収益)	26,420千円	
	支払利息	38,597千円	
	原価外経費	1,063千円	
	補助金収入(特別利益)	621千円	
(2) 1株当たりの当期純利益		3,430円61銭	

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 利益処分案

(単位:円)

科目	金額
当期末処分利益	45,383,878
これを次のとおり処分いたします。 次期繰越利益	45,383,878



# 監査報告書

私たち監査役は、平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第12期営業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その結果につき以下のとおり報告いたします。

## 1. 監査の方法の概要

監査役は、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役等からその職務の執行状況を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本店及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しました。また、会計帳簿等の調査を行い、計算書類及び附属明細書につき検討をいたしました。

## 2. 監査の結果

- (1) 会計帳簿は、記載すべき事項を正しく記載し、貸借対照表及び損益計算書の記載と合致しているものと認めます。
- (2) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び定款に従い、会社の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認めます。
- (3) 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当営業年度から固定資産の減損に係る会計基準を適用しておりますが、この適用は新会計基準の適用に伴う会計方針の変更であり、相当なものと認めます。
- (4) 営業報告書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- (5) 利益処分に関する議案は、法令及び定款に適合し、かつ、会社財産の状況その他の事情に照らし指摘すべき事項は認められません。
- (6) 附属明細書は、記載すべき事項を正しく示しており、指摘すべき事項は、認められません。
- (7) 取締役の職務遂行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

平成18年5月15日

豊田まちづくり株式会社

監査役 宇井 銀之



監査役 渡辺 祥二

