

事業報告

平成19年4月1日から

平成20年3月31日まで

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

平成19年度の我が国経済は、道路特定財源の不適切な支出が発覚する中、サブプライムローン問題、原油価格・原材料の高騰といった世界経済の動向が日本経済に不安をあたえ、ガソリンや小麦粉製品をはじめとする食料品の値上がりが消費生活にも大きな影響を及ぼしました。企業においては、とりわけ緩やかではありますが順調に利益を伸ばしている一方、食品偽装問題など消費者の信頼を損ねるような事件が多発し、さらなる企業倫理が問われる1年となりました。

当社を取り巻く経営環境においては、平成18年10月設立の『中心市街地活性化協議会』の協議会構成員として、行政・会議所・商業者及び地域の方々と共働して、まちづくり事業を推進して参りました。豊田市が策定した『中心市街地活性化基本計画』の実現に向けて、各事業主体との連携・調整・支援の役割を担う豊田シティセンターマネジメント（TCM）の設立にも参画して、より良いまちづくりに向けて積極的に邁進しているところでございます。

また、当社基幹収益事業では、前年に引き続き実施したT-FACE飲食店街リニューアルが全て終了し、積極的な店舗入替え（計8店舗）による増収や駐車場事業・直営店事業の好調な売上推移により、売上高24億円を達成することができました。さらに経費の抑制にも努力し、念願でもあった株主様に対しての配当を実施するに至りました。また、社内においては安定経営強化のため内部統制の促進を図るとともに、他方では『働き甲斐のある職場』を目指した、人事制度を構築して参りました。

この結果、売上高は2,458,394千円と前事業年度に比べ61,054千円（2.5%）の増収となりました。また営業利益は233,592千円と前事業年度に比べ37,814千円（19.3%）の増益、経常利益は194,528千円と前事業年度に比べ10,131千円（5.5%）の増益、当期純利益は114,182千円と前事業年度に比べ30,239千円（36.0%）の増益となりました。

部門別の売上高の状況

（単位：千円）

区分	主な事業の内容	前事業年度		当事業年度		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
再開発ビル事業	商業床の賃貸及びテナントの管理運営	1,637,956	68.3%	1,667,848	67.8%	29,891	1.8%
駐車場事業	駐車場及びフリーパーキングシステムの管理運営	622,359	26.0%	669,713	27.2%	47,354	7.6%
地域開発事業	中心市街地まちづくり事業	137,024	5.7%	120,833	4.9%	16,191	11.8%
合計		2,397,340	100.0%	2,458,394	100.0%	61,054	2.5%

（注）再開発ビル事業におきましては、3月に飲食店街のリニューアルを含む計8店舗の店舗入替えを実施しました。この結果、再開発ビル事業の売上高は1,667,848千円（前事業年度比1.8%増）、営業利益は119,181千円（同139.8%増）となりました。

駐車場事業におきましては、定期券売上の増加・フリーパーキングの大型店を含む加盟店の増加により、売上高は669,713千円（前事業年度比7.6%増）、加盟駐車場への使用料支払の増加により営業利益は109,940千円（同16.7%減）となりました。

地域開発事業におきましては、イベント業務の受注減が影響し、売上高は120,833千円（前事業年度比11.8%減）、営業利益は4,470千円（同68.3%減）となりました。

(2) 資金調達の状況

特記すべき資金調達はありません。

(3) 設備投資の状況

当事業年度において実施した設備投資の総額は116,449千円であります。その主なものは次のとおりであります。

当事業年度中に完成した設備	金額
再開発ビル設備更新・リニューアル内装	96,826千円
入退館・勤怠管理・入室システム構築	14,597千円
会計・契約管理・駐車料金システム更新	3,715千円
昭和町駐車場設備更新	1,100千円
小計	116,239千円

当事業年度中において継続中の設備

再開発ビルリニューアル仮囲い	210千円
----------------	-------

合計 116,449千円

(4) 財産及び損益の状況の推移

(単位：千円)

区分	第11期	第12期	第13期	第14期
	(平成17年3月期)	(平成18年3月期)	(平成19年3月期)	(当事業年度) (平成20年3月期)
売上高	2,293,799	2,382,086	2,397,340	2,458,394
経常利益	37,164	90,533	184,396	194,528
当期純利益	25,430	33,681	83,942	114,182
1株当たり当期純利益	2,590円16銭	3,430円61銭	8,549円85銭	11,653円28銭
総資産	7,747,090	7,541,048	7,423,208	7,350,578
純資産	502,602	536,283	620,226	717,523
1株当たり純資産額	51,191円89銭	54,622円51銭	63,172円37銭	73,403円41銭

(注) 会計処理について

純資産については、第13期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)」を適用しております。

経過説明について

第11期は、新規事業として鞍ヶ池ハイウェイオアシスに、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年目で累積損失を解消し、純資産は502,602千円となりました。

第12期は、駐車場収入の増加や固定費の流動化策・削減策の実施により、純資産が536,283千円となりました。

第13期は、中心市街地活性化法の改定により『TMO法人』としての認定は発展的に解消されました。再開発ビルの飲食店街リニューアル、定期券売上上の増加・フリーパーキングの加盟店の増加による売上増により純資産が620,226千円となりました。

第14期(当事業年度)の状況につきましては、前記「事業の経過及びその成果」に記載のとおりであります。

(5) 対処すべき課題

平成20年度は、当社第三期3カ年計画【飛躍への挑戦期】の初年度であり、更なる前進へのスタートとなる年度になります。基幹事業となる再開発ビルは、オープンから20周年を迎え、『高感度・都市型ライフスタイルの提案』をコンセプトに重点的に流行性や話題性を発信し、様々な趣向を凝らしてお客様をお迎えしてまいります。しかしながら、順調に利益は推移しているものの、建物設備等は法定耐用年数を超え、魅力ある店舗構築に必要な大規模な投資・修繕が不可欠となっており計画的に資産価値を向上させていく必要があります。

まちづくり事業では、平成19年度に策定された「中心市街地活性化基本計画」に基づき、豊田シティセンターマネージメント(TCCM)と連携しての事業を推進して参ります。

また、社内的には平成20年4月より導入した新人事制度により『働き甲斐のある職場』を目指して、個々はもとより組織力を強化して、全社員一丸となってCSRを意識した企業活動に専念していく所存であります。

(6) 主要な事業内容

当社は主として次の事業を行っております。

豊田市駅西口再開発ビル(大型商業施設)のデベロッパー業務
駐車場の管理運営業務
地域開発に向けた各種まちづくり事業

(7) 従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
23名	1名減	38.6歳	5.5年

(8) 主要な借入先の状況

借入先	借入金残高
豊 田 市	4,734,000千円
豊 田 信 用 金 庫	502,000千円

2. 会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式総数 25,920株

(2) 発行済株式の総数 9,818株
(自己株式43株)

(3) 当事業年度末の株主数 188名

(4) 大株主

株 主 名	持株数	出資比率
豊 田 市	6,240株	63.55%
豊 田 商 工 会 議 所	991株	10.09%
トヨタ自動車株式会社	400株	4.07%
株式会社三菱東京UFJ銀行	200株	2.03%
株式会社松坂屋	200株	2.03%
豊田鉄工株式会社	200株	2.03%
小島株式会社	120株	1.22%
協同組合豊田市商店街連盟	100株	1.01%
大豊工業株式会社	100株	1.01%
豊田信用金庫	100株	1.01%
太啓建設株式会社	100株	1.01%
合 計	8,751株	89.13%

(注) 1 小島株式会社は平成19年10月1日に小島プレス工業株式会社、内浜化成株式会社、和光工機株式会社を合併いたしました。

2 出資比率は、自己株式を除く発行株式総数に対する持株数の割合であります。

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況

地 位	氏 名	他の法人等の代表状況等
取締役会長	板倉 猛	豊田市都市整備公社 豊田市駅前通り南開発株式会社
代表取締役	鈴木 幸穂	
取 締 役	中村紀世実	豊田市
取 締 役	鈴木 辰吉	
取 締 役	寺田 壽孝	豊田酒造株式会社
取 締 役	河合 和之	
取 締 役	河木 照雄	株式会社山田屋 豊田商工会議所
取 締 役	深津 和則	
監 査 役	宇井 銀之	豊田市
監 査 役	今井 康夫	豊田信用金庫 豊田商工会議所

- (注) 1. 取締役 板倉猛、中村紀世実、鈴木辰吉、寺田壽孝、河合和之、河木照雄は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 宇井銀之、今井康夫は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 取締役 鈴木辰吉は平成19年6月27日開催の定時株主総会において新たに選任され就任しました。
4. 監査役 今井康夫は平成19年6月27日開催の定時株主総会において新たに選任され就任しました。
5. 取締役 伊藤喜代司、今井康夫は平成19年6月27日辞任いたしました。
6. 監査役 渡辺祥二は平成19年6月27日辞任いたしました。

(2) 役員報酬等の総額

区 分	支給人員	報酬等の額	摘 要
取 締 役	10 名	3,489千円	
監 査 役	3 名	-	
計	13 名	3,489千円	

- (注) 株主総会の決議(平成16年6月30日株主総会決議)による取締役報酬限度額(使用人兼務取締役の使用人部分の報酬を除く)は、年額980万円以内であり、株主総会の決議(平成16年6月30日株主総会決議)による監査役報酬限度額は年額120万円以内であります。

(3) 社外役員に関する事項

社外役員の重要な兼職の状況等

区 分	氏名	兼職先会社名	兼職の内容
社外取締役	板倉 猛	財団法人豊田市都市整備公社 豊田市駅前通り南開発株式会社	副理事長 代表取締役社長
	中村紀世実	豊田市	副市長
	鈴木 辰吉	豊田市	産業部専門監
	寺田 壽孝	豊田酒造株式会社	代表取締役社長
	河合 和之	トヨタ自動車株式会社	総務部長
	河木 照雄	株式会社山田屋 豊田商工会議所	代表取締役 副会頭
社外監査役	宇井 銀之	豊田市	収入役
	今井 康夫	豊田信用金庫 豊田商工会議所	会長 副会頭

社外役員の報酬等の総額

区 分	支給人員	報酬等の額	摘 要
社外取締役	9 名	280千円	
社外監査役	3 名	-	
計	12 名	280千円	

4. 会計監査人に関する事項

(1) 当社の会計監査人の名称

監査法人トーマツ

(2) 当社の当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額 3,300千円

(注) 本事業報告中の記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(平成20年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	818,673	流動負債	767,770
現金及び預金	618,658	買掛金	7,868
売掛金	1,463	営業未払金	156,851
営業未収入金	80,089	1年以内返済長期借入金	192,000
商品	32,692	未払金	41,168
貯蔵品	1,924	未払費用	2,467
前払費用	18,031	未払法人税等	55,477
繰延税金資産	4,338	未払消費税等	13,246
未収収益	520	前受金	46,377
未収入金	33,351	預り金	23,485
立替金	20,529	テナント預り金	186,386
仮払金	7,074	預り保証金	42,441
固定資産	6,531,905		
有形固定資産	6,403,534	固定負債	5,865,285
建物	5,239,593	長期借入金	5,044,000
構築物	74,133	長期預り保証金	188,918
機械装置	6,934	長期預り敷金	574,911
工具器具備品	36,180	退職給付引当金	57,455
土地	1,046,482		
建設仮勘定	210	負債合計	6,633,055
無形固定資産	20,991	(純資産の部)	
ソフトウェア	18,846	株主資本	717,523
水道施設利用権	233	資本金	490,900
電話加入権	1,911	利益剰余金	228,781
投資その他の資産	107,380	利益準備金	1,472
出資金	20	その他利益剰余金	227,308
長期貸付金	2,800	繰越利益剰余金	227,308
長期前払費用	2,834	自己株式	2,158
繰延税金資産	22,918		
保証金	64,648	純資産合計	717,523
敷金	14,158		
資産合計	7,350,578	負債・純資産合計	7,350,578

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(自平成19年 4月 1日 至平成20年3月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	金 額
売上高		2,458,394
売上原価		1,881,885
売上総利益		576,509
販売費及び一般管理費		342,916
営業利益		233,592
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,595	
受取賃貸料	2,885	
補助金収入	28,669	
雑収入	2,852	36,004
営業外費用		
支払利息	47,103	
原価外経費	5,580	
原状回復費用	20,961	
雑損失	1,422	75,068
経常利益		194,528
特別利益		
補助金収入	5,061	
違約金収入	3,873	8,934
特別損失		
固定資産除却損	3,362	
固定資産圧縮損	4,816	
撤去費用	4,726	12,905
税引前当期純利益		190,556
法人税、住民税及び事業税	76,193	
法人税等調整額	180	76,373
当期純利益		114,182

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書
(自平成19年 4月 1日 至平成20年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		利益準備金	その他 利益剰余金			
			繰越 利益剰余金			
前期末残高	490,900		129,326		620,226	620,226
当期変動額						
剰余金の配当		1,472	16,199		14,727	14,727
当期純利益			114,182		114,182	114,182
自己株式の取得				2,158	2,158	2,158
当期変動額合計		1,472	97,982	2,158	97,296	97,296
当期末残高	490,900	1,472	227,308	2,158	717,523	717,523

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 資産の評価基準及び評価方法

(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
貯 蔵 品		最終仕入原価法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3年 ~ 39年
構築物	2年 ~ 28年
機械装置	2年 ~ 15年
工具器具備品	2年 ~ 15年

(会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ402千円減少しております。

(追加情報)

当社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ5,045千円減少しております。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(1) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。

(追加情報)

賞与の支給対象期間の変更

当事業年度から賞与の支給対象期間を下記のとおり変更いたしました。この結果、当事業年度末の賞与引当金残高はありません。

支給対象期間	
変更前	
7月賞与	12月1日から5月31日
12月賞与	6月1日から11月30日
変更後	
7月賞与	4月1日から9月30日
12月賞与	10月1日から3月31日

4. その他計算書類作成のための基本となる事項

(1) 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。

(2) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建物	4,826,924千円
構築物	70,084千円
土地	706,658千円
計	5,603,667千円

(2) 担保に係る債務

1年内返済予定長期借入金	192,000千円
長期借入金	5,044,000千円
計	5,236,000千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 2,097,755千円

3. 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	1,485,329千円
構築物	54,493千円
機械装置	71,400千円
工具器具備品	38,219千円
ソフトウェア	14,692千円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 当事業年度末における発行済株式の種類及び総数

発行済株式の種類	前事業年度末株式数	当事業年度末株式数
普通株式	9,818株	9,818株

2. 自己株式の種類及び数

自己株式の種類	前事業年度末株式数	当事業年度末株式数
普通株式	-	43株

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加43株は、平成19年6月27日開催の定時株主総会にて決議された有償取得による増加であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当りの配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	14,727	1,500	平成19年 3月31日	平成19年 6月28日
計		14,727	1,500		

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

平成20年6月25日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

- (イ) 配当金の総額・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14,662千円
 - (ロ) 1株当たり配当額・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1,500円
 - (ハ) 基準日・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 平成20年3月31日
 - (ニ) 効力発生日・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 平成20年6月26日
- なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産の発生の主な原因は、退職給付引当金の否認等であります。

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器、売上管理システム、再開発ビル設備の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

1. 法人主要株主

(単位：千円)

属性	会社等の名称	議決権の所有 (被所有)の割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (注5)	科目	期末残高
主要株主	豊田市	(被所有) 直接63.55%	・賃貸借の契約 ・補助金の受入 ・資金の借入 ・役員の兼任	賃貸料他 (注1)	344,678	営業未収入金	12,186
				交付金他 (注2)	33,730	未収入金	25,630
				支払返済額 (注3)	24,000	1年以内返済 長期借入金	24,000
				支払利息 (注4)	38,183	長期借入金 前払費用	4,710,000 3,112

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) 賃料は、賃貸面積と基準となる賃料(キーテナント)の相関定数により算出しております。共益費は、全体共有・A館共用・A館専門店共用にかかる管理業務について、専用使用面積割合を乗じて算出しております。
- (注2) 豊田市補助金等交付規則及び豊田市商業振興条例に基づき補助事業及び金額を決定しております。
- (注3) 借入における支払返済額は平成17年7月29日より繰上返済を実施しております。
- (注4) 豊田市の算定基準により決定し、年4回前払いとしております。
- (注5) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	73,403円41銭
1株当たり当期純利益	11,653円28銭

監査報告書

平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第14期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

私たち監査役は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独自の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第159条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(平成17年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、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。
- 二 取締役の職務の執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。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成20年6月4日

豊田まちづくり株式会社

監査役 宇井 銀之



監査役 今井 康夫

