

< 報告事項 >

営業報告書

自：平成16年4月 1日

至：平成17年3月31日

1. 営業の概況

(1) 営業の経過および成果

平成16年度のわが国経済は、米国や中国など外需の牽引により景気は回復基調に乗り、失業率も改善するなどやや明るさが見えた年でありました。しかし、若者層の失業率は依然として高く、また少子高齢化社会を背景にした高齢者雇用への対応が大きな課題となっておりまいました。更にこれまでにない企業買収報道等を通して、将来にわたって企業が取り組むべき課題を真摯に考えさせられた年でもありました。また、かつてない異常気象による台風の上陸・集中豪雨、相次ぐ大規模地震の発生など決して世情平穏とは言えない一年でありました。その中であって地元愛知は、中部国際空港開業、東海環状自動車道の開通、愛・地球博の開幕が同時実現し、全国で最も活気ある地域と注目を浴びております。

当社事業では、特にイベント事業において万博関連需要が見られ、過去最高収益を達成したほか、東海環状自動車道の鞍ヶ池ハイウェイオアシスで賃貸事業に着手する等、新たな事業にもチャレンジしてまいりました。基幹事業であるビル賃貸事業は、極めて順調な売上推移を見せておりましたが年明け後の相次ぐ大型商業施設の出店攻勢に直面し、期末に至って苦戦を強いられたものの全体の営業収益は前年比105.3%を達成いたしております。また、経営理念・経営課題を整理・再確認し、長期的な経営（利益）計画の策定に臨んでまいりました。

平成16年度に推進した主な事業は次のとおりです。

再開発ビル賃貸事業

T - F A C E 売上高は、厳しい競合の中5,458,939千円（前年比102.5%）を計上し、善戦いたしました。9月には、B館4階「無印良品」フロアの増床リフレッシュオープンを実施し、ビル全体の売上牽引役となりました。

フリーパーキング事業

中心市街地駐車場の総利用台数は、3,036千台（前年比109%）、内フリーパーキングの利用台数2,273千台（前年比115.6%）と大きな伸びをみせる中、新料金体系（平成17年4月）の実施に向けて営業活動を展開してまいりました。

イベント・調査等受託事業

「産業フェスタ」や「W.E.M in とよた」のほか万博関連イベント等各種のイベント・調査事業を年間51事業受託してまいりました。

多目的広場（シティプラザ）改修工事（H16.8 竣工）

イベントやオープンカフェ等多目的に利用できる広場として改修整備してまいりました。

チャレンジショップ（TM SEED）のリニューアル（H16.11 竣工）

緑陰歩道に面した店舗コンテナと水路の移設により、歩行者空間との一体感・開放感ある空間を創出、リニューアル後の店舗は売上・客数共に好調です。

まちづくり支援事業（商店街活性化支援事業）（H17.3）

桜町本通り商店街が「桜町本通り商店街活性化計画」を策定。勉強会の開催や調査など商工会議所と共に策定への運営協力をしてまいりました。その他、ほうだら会（桜町まちづくり協議会）をはじめとする地域のまちづくり事業に参画しております。

鞍ヶ池ハイウェイオアシスにコンビニエンスストア開業（H17.3）

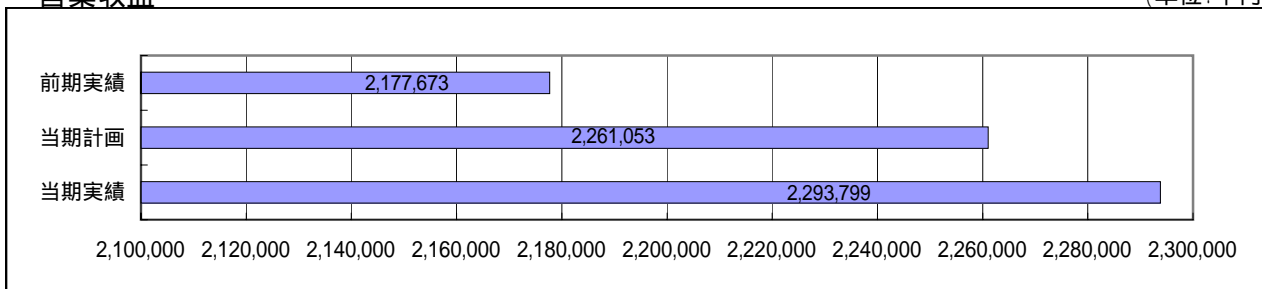
鞍ヶ池ハイウェイオアシス施設利用者の利便を図る売店業務を三セク・デベロッパーの立場から当社が担当、店舗建設しコンビニエンスストアを誘致・開業させ、新たな賃貸事業に着手しております。

その結果、営業収益は2,293,799千円、当期純利益は25,430千円（計画 5,472千円）と大幅改善となり、TMO法人として本格稼働した平成14年度から当期平成16年度までの3か年にて、これまでの累損を解消（長期計画では平成26年度で解消予定）することができましたことをご報告させていただきます。

[第11期経営報告]

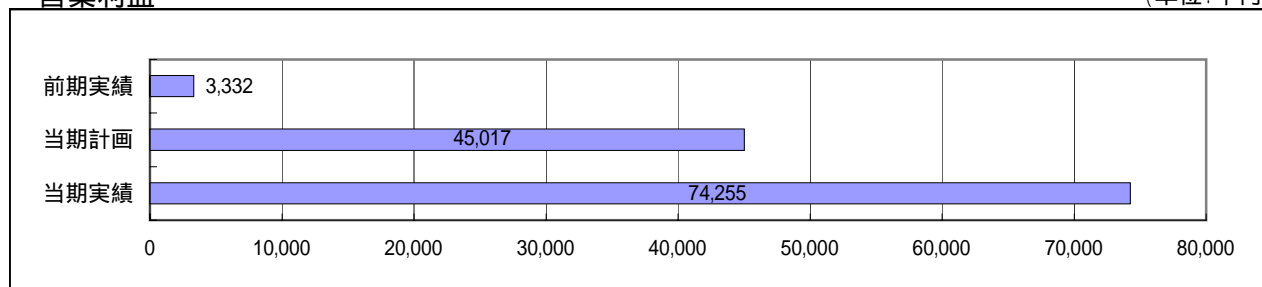
営業収益

(単位:千円)



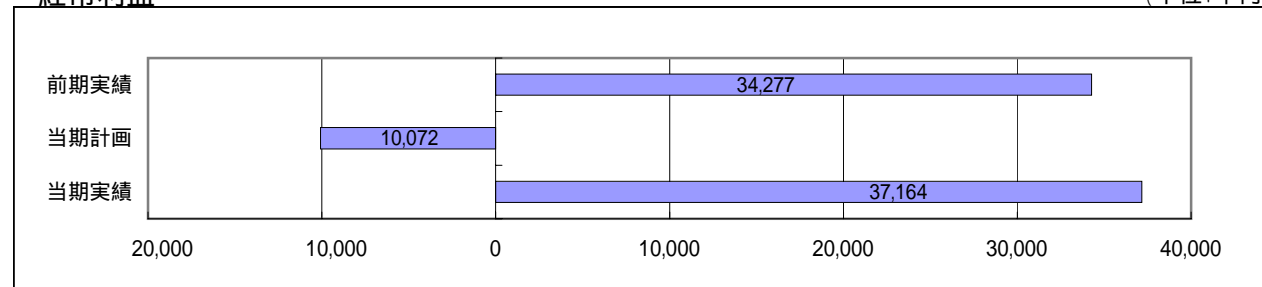
営業利益

(単位:千円)



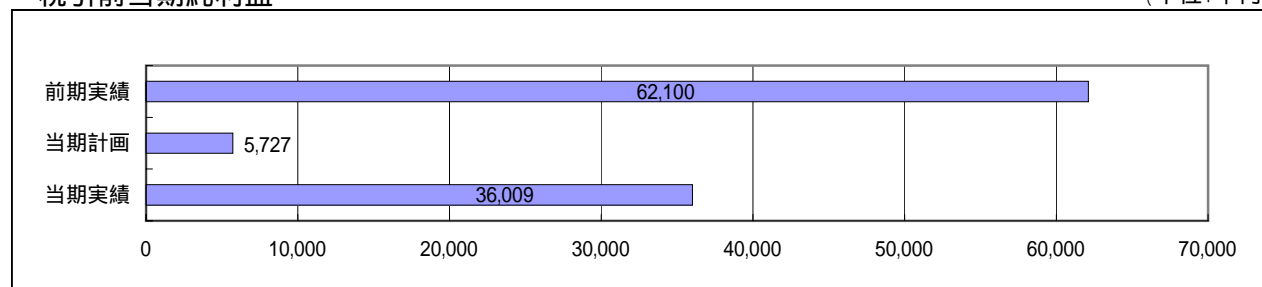
経常利益

(単位:千円)



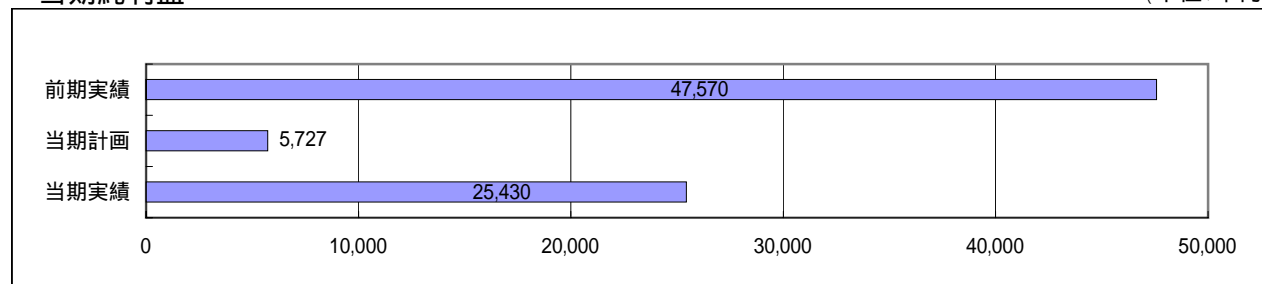
税引前当期純利益

(単位:千円)



当期純利益

(単位:千円)



(2) 対処すべき課題

平成16年度は、シティプラザ改修工事、チャレンジショップリニューアル等豊田市駅周辺の整備事業に着手した他、B館T-FACE4階リニューアル、鞍ヶ池ハイウェイオアシスでのコンビニエンスストア開業と当社基幹事業である賃貸事業の強化に努めていく一方、テナントミックス事業として、桜町本通り商店街が策定した「桜町本通り商店街活性化計画」への運営協力等、中心市街地商業の活性化に向けて事業協力してまいりました。

平成17年度は中心市街地を1つのショッピングモールとしたテナントミックス事業の推進、新豊田市における広域な豊田市商業の相互交流、更には、新規事業への積極的な取組み等により活気あるまちづくりを目指していく所存であります。

(3) 資金調達の状況

当期設備投資の内、シティプラザ改修工事、チャレンジショップ改修工事等については、豊田市からの補助金50,401千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、240,108千円であります。
その主な内容は、右表のとおりであります。

設備投資	設備投資	240,108千円
	TM若宮パーキング	73,558千円
シティプラザ改修工事費	45,297千円	
中央監視システム再構築費	39,000千円	
コンビニエンスストア建築工事費	26,676千円	
チャレンジショップ改修工事費	7,177千円	
その他ビル設備、内装	48,398千円	
	合計	240,108千円
資金調達	内、補助金による資金調達	50,401千円
	自己資金	189,707千円

(5) 営業成績及び財産の状況の推移

(単位:千円)

区分	第8期(平成13年度)		第9期(平成14年度)		第10期(平成15年度)		第11期(平成16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	119,607	98.5%	1,843,757	86.0%	1,649,609	75.7%	1,646,598	71.8%
駐車場事業	-	0.0%	224,590	10.5%	445,362	20.5%	507,992	22.1%
TMO関連事業	1,849	1.5%	75,840	3.5%	82,701	3.8%	139,208	6.1%
営業収益	121,456	100.0%	2,144,188	100.0%	2,177,673	100.0%	2,293,799	100.0%
経常利益		36,430		10,727		34,277		37,164
当期純利益		36,732		7,558		47,570		25,430
1株当たり当期純利益		4,827円93銭		769円82銭		4,845円27銭		2,590円16銭
総資産		9,948,176		8,968,030		8,057,750		7,747,090
純資産		437,159		429,600		477,171		502,602

(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8期は、平成13年10月から再開発ビルの賃貸を開始したことにより営業収益は121,456千円となりましたが、初期投資費用などにより経常損失は36,430千円となりました。
また、固定資産を(株)豊田そごうから購入し、豊田都市開発(株)から承継したことにより総資産は9,931,759千円増加し、459,900千円の増資により純資産は423,167千円増加いたしました。
- 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(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17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 199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)	出資比率(%)	持株数(株)	出資比率(%)
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UFJ銀行	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)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		

(4) 従業員の状況

従業員数	21名(前期末比1名減)
平均年齢	36.6歳
平均勤続年数	2年11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	出資比率
豊田市	4,800,000千円	6,240株	63.55%
豊田信用金庫	1,006,000千円	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)1. 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。

(注)2. 当期中の取締役及び監査役の異動は次のとおりであります。

(1) 就任

取締役 中村 紀世実、伊藤 喜代司、今井 康夫、牧野 純二、河木 照雄、深津 和則は平成16年6月30日開催の株主総会において新たに選任され、就任いたしました。

監査役 宇井 銀之、渡辺 祥二は平成16年6月30日開催の株主総会において新たに選任され、就任いたしました。

(2) 辞任

取締役 中根 芳郎、小山 正之、中村 貞次、市野 晴夫、石川 勇夫、松村 幸夫は平成16年6月30日付にて辞任いたしました。

監査役 岩瀬 幸夫、今井 康夫は平成16年6月30日付にて辞任いたしました。

記載金額は、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17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	555,685	流動負債	616,665
現金預金	385,679	買掛金	7,184
売掛金	1,016	営業未払金	53,944
営業未収入金	66,385	1年内返済予定長期借入金	168,000
商品	34,796	未払金	4,845
貯蔵品	1,552	未払費用	1,004
未収収益	1	未払法人税等	10,646
前払費用	22,631	未払消費税等	41,339
未収入金	30,870	前受金	50,131
繰延税金資産	5,091	預り金	14,786
立替	7,660	テナント預り金	166,270
		預り敷金	1,723
固定資産	7,191,405	預り保証金	88,765
(1)有形固定資産	7,094,206	賞与引当金	8,025
建物	5,909,494	固定負債	6,627,822
構築物	104,564	長期預り敷金	579,384
機械・装置	7,892	長期借入金	5,638,000
工具・器具・備品	25,954	預り保証金	368,038
土地	1,046,299	退職給付引当金	42,399
(2)無形固定資産	15,689	負債合計	7,244,488
ソフトウェア	13,471	資本の部	合計
水道施設利用権	305	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	81,509	利益剰余金	11,702
出資金	20	当期末処分利益	11,702
保証金	66,907	資本合計	502,602
敷金	13,313	負債及び資本合計	7,747,090
長期貸付金	110		
長期前払費用	1,159		
資産合計	7,747,090		

損益計算書

自 平成16年4月1日

至 平成17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	163,156	
賃貸料収入	1,514,061	
駐車場収入	441,770	
手数料収入	174,810	2,293,799
営業費用		
売上原価	109,534	
賃貸原価	1,820,421	
販売費及び一般管理費	289,587	2,219,543
営業利益		74,255
(営業外損益の部)		
営業外収益		
受取利息	22	
受取賃貸料	42,491	
補助金収入	13,151	
雑収入	10,221	65,887
営業外費用		
支払利息	54,963	
原価外経費	43,470	
雑損失	4,544	102,978
経常利益		37,164
[特別損益の部]		
特別利益		
補助金収入	50,401	50,401
特別損失		
固定資産圧縮損	50,401	
商品評価損	1,155	51,556
税引前当期純利益		36,009
法人税、住民税及び事業税	15,669	
法人税等調整額	5,091	10,578
当期純利益		25,430
前期繰越損失		13,728
当期末処分利益		11,702

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
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.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		20,649千円
短期金銭債務		5,391千円
長期金銭債務		4,800,000千円
(2)有形固定資産の減価償却累計額		1,167,548千円
(3)担保に供している資産	建物	5,432,444千円
	構築物	99,373千円
	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	1,464,296千円
	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		16,799千円

3.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	204,648千円
	駐車場収入	77,316千円
	手数料収入	14,715千円
	賃貸原価	206,195千円
	販売費及び一般管理費	5,650千円
営業取引以外の取引	補助金収入(営業外収益)	12,781千円
	支払利息	38,505千円
	補助金収入(特別利益)	50,401千円

(2)1株当たりの当期純利益

2,590円16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 未 処 分 利 益	11,702,067
これを次のとおり処分いたします。	
次 期 繰 越 利 益	11,702,067


監査報告書

平成17年5月18日

豊田まちづくり株式会社
代表取締役 鈴木 幸穂 殿

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 

私たち監査役は、平成16年4月1日から平成17年3月31日までの平成16年度営業年度の貸借対照表、損益計算書、利益処分に関する議案及び附属明細書を監査いたしました結果、適法かつ正確であることを認めます。

以上