

財政援助団体等監査結果報告

〔株式会社 神戸サンセンタープラザ〕

神戸市監査委員	近	谷	衛	一
同	横	山	道	弘
同	白	井	洋	二
同	大	澤	和	士

地方自治法第199条第7項の規定に基づき実施した平成18年度財政援助団体等監査について、同条第9項の規定によりその結果に関する報告を次のとおり決定した。

1 監査の対象

株式会社神戸サンセンタープラザ（以下「会社」という。）における出納その他の事務で、主として平成17年度執行の事務

2 監査の期間

平成18年9月21日～平成19年2月13日

3 監査の方法

監査は、出納その他の事務が法令等に基づき適正に行われているかについて、関係書類の調査とともに、関係職員に対する質問等の方法により実施した。

4 団体の概要

(1) 設立の趣旨

会社は、神戸市「三宮市街地都市改造事業」により建設された区分所有ビルであるさんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館の効率的な管理運営を行い、近隣商店街とともに神戸の中心商業地区の発展に寄与することを目的としており、昭和45年5月に株式会社さんプラザとして設立され、その後、昭和58年4月に株式会社センタープラザ（昭和50年4月設立）と合併し、

現在の社名に変更された。

(2) 本市との関係

① 出資

会社の資本金は7,500万円であり、神戸市(以下「本市」という。)は、2,305万円(出資率30.73%)を出資している。また、本市以外の主な出資者は、財団法人神戸市都市整備公社(以下「整備公社」という。)、ニッセイ同和損害保険株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みなと銀行、神戸地下街株式会社である。

② 業務委託

平成17年度は、元町北会館管理業務及び京町筋南ブリッジ管理業務を委託しており、1,815万円の委託料を支出している。

③ 職員数

平成17年度末における職員数は27人であり、本市からの職員の派遣はない。

(3) 事業の概要

会社の所在地は、第1表のとおりである。

第 1 表 会 社 等 の 所 在 地

事業所	所在地
会社	中央区三宮町2丁目1番1-604号センタープラザ西館6階

主な事業及び業務量の推移は、第2表のとおりである。

第 2 表 業 務 量 の 比 較

項目		平成17年度	平成16年度	対前年度 増減	対前年度 増減率
管理運営事業					
さんプラザ	構造及び規模	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上6階建		—	—
センタープラザ	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上19階建		—	—
センタープラザ西館	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上8階建		—	—
サンセンタープラザ`駐車場管理運営事業	入庫台数	275,897台	260,688台	15,209台	5.8
	駐車場売上高	308,392千円	291,288千円	17,104千円	5.9
貸会議等管理運営事業					
貸会議室	年間使用実績	8,829回	8,270回	559回	6.8
貸事務所等賃貸事業					
センタープラザ貸事務所等	入居面積	2,265.1㎡	2,003.0㎡	262.1㎡	13.1
	入居率(サブリース事業)	74.4%	65.8%	8.6%	13.1
センタープラザ西館貸事務所等	入居面積	3,345.5㎡	3,165.7㎡	179.8㎡	5.7
	入居率(サブリース事業)	89.3%	84.5%	4.8%	5.7
貸倉庫	契約面積	1,066.06㎡	1,006.55㎡	59.51㎡	5.9
	契約率	98.7%	93.2%	5.5%	5.9
三宮連絡地下道等管理運営事業					
広告枠	年度末契約件数	90件	98件	△8件	△8.2

① さんプラザ，センタープラザ，センタープラザ西館の管理運営

各館の区分所有者より選任され，ビル管理者として3館の管理運営を行っている。平成17年度はビルの安全性を高めるため，3館の防災監視盤更新工事を行った。

ア さんプラザ

平成17年度は，ビルの魅力アップのためバリアフリー化整備工事に取り組んだ。

イ センタープラザ

平成17年でオープン30周年を迎え，年間を通じたイベントを行った。また，その一環として，平成18年2月の神戸空港オープンに合わせ，三宮地域全般の情報発信基地として「三宮HATENA」を周辺商業施設の協力を得て開設した。設備面では，省エネ・省コストのため，高効率天然ガスコージェネレーションシステムによる熱源設備改修工事に着手した。

ウ センタープラザ西館

平成17年度は，冷温水発生機の吸収液漏れ被害に対する補修，補強工事を施工し，館内サインの見直し，トイレ改修工事等を実施した。

② サンセンタープラザ駐車場の管理運営

平成11年より，本市からの管理受託方式から本市との賃貸借契約方式に変更し，自主事業として駐車場を運営している。平成17年度は，ポイントカードシステムの導入による土曜日の最大料金制の実施などによる駐車料金の増収対策を図った。

③ 貸会議室等の管理運営

平成16年より，本市からの管理受託方式から本市との賃貸借契約方式に変更し，自主事業としてセンタープラザ西館の貸会議室を運営している。平成17年度は，受付時間の延長，受付期間の拡大，使用料金の銀行振込制度の導入等のサービス向上に努めた。

④ 事務所，倉庫，ロッカーの賃貸業務

センタープラザ，センタープラザ西館の事務所フロアの賃貸業務については，平成14年より，整備公社からの管理受託方式から本市との賃貸借契約方式に変更し，テナント募集，契約業務に至るまでの不動産賃貸業務すべてを行うサブリース事業を実施している。

⑤ 三宮連絡地下道，京町筋歩道橋，オーバブリッジの管理運営

平成16年より，本市からの管理受託方式から自主管理に変更となり，本市より占用許可を受け，事業者ショーウィンドー等の広告枠の提供等を行った。

⑥ 元町北会館管理業務

本市より委託を受け，元町北会館の管理を行った。

⑦ その他事業

損害保険代理店事業のほか，本市より浜中及び下山手の用地を賃借して路外駐車場の管理運営を行った。なお，路外駐車場については，平成17年度途中で本市に駐車場用地を返還し，事業は終了している。

(4) 経営状況

経営状況は、第3表のとおりである。なお、消費税処理は税抜処理である。

第3表 比較損益計算書

(単位 金額：千円)

科 目	平成17年度		平成16年度		対前年度 増 減	対前年度 増 減 率
	金 額	構成 比率	金 額	構成 比率		
収 益 の 部	787,785	99.8	783,849	99.9	3,936	0.5
営業収益 (a)	787,785	99.8	783,849	99.9	3,936	0.5
営業収入	101,557	12.9	110,932	14.1	△ 9,375	△ 8.5
駐車場収入	294,603	37.3	277,466	35.3	17,137	6.2
受託事業収入	58,761	7.4	62,529	8.0	△ 3,768	△ 6.0
事務所・会議室収入	216,035	27.4	205,373	26.2	10,662	5.2
管理収入	116,829	14.8	127,548	16.2	△ 10,719	△ 8.4
営業外収益	1,929	0.2	1,159	0.1	770	66.4
受取利息	—	—	1	0.0	△ 1	皆減
雑収入	1,929	0.2	1,158	0.1	771	66.6
当期収益合計 (A)	789,714	100.0	785,008	100.0	4,706	0.6
費 用 の 部	781,593	99.8	785,944	99.9	△ 4,351	△ 0.6
営業費用 (b)	781,593	99.8	785,944	99.9	△ 4,351	△ 0.6
営業費用	63,310	8.1	61,138	7.8	2,172	3.6
駐車場費用	290,661	37.1	281,478	35.8	9,183	3.3
受託事業費用	37,364	4.8	36,880	4.7	484	1.3
事務所・会議室費用	180,073	23.0	177,203	22.5	2,870	1.6
一般管理費用	210,185	26.8	229,245	29.1	△ 19,060	△ 8.3
営業外費用	1,958	0.2	751	0.1	1,207	160.7
諸税	—	—	0	0.0	0	皆減
公課	—	—	0	0.0	0	皆減
雑損失	1,958	0.2	751	0.1	1,207	160.7
当期費用合計 (B)	783,551	100.0	786,695	100.0	3,144	0.4
経 常 損 益 (C=A-B)	6,163	-	1,687	-	7,850	-
税引前当期純損益 (D=C)	6,163	-	△ 1,687	-	7,850	-
法人税等 (E)	2,000	-	-	-	2,000	-
当期純損益 (F=D-E)	4,163	-	△ 1,687	-	5,850	-
前期繰越損益 (G)	—	-	251	-	△ 251	-
当期未処分利益 (H=F+G)	4,163	-	△ 1,436	-	5,599	-
営業収支比率 (a/b×100)	100.8	-	99.7	-	1.1	-
経常収支比率 (A/B×100)	100.8	-	99.8	-	1.0	-

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入している

(注2) 平成16年度の当期末処理損失1,436千円は、平成17年5月に別途積立金を充当する処理をしている。

(4) 財政状態

財政状態は、第4表のとおりである。

第4表 比較貸借対照表

(単位 金額：千円)

科 目	平成17年度末		平成16年度末		対前年度増減	対前年度増減率
	金額	構成比率	金額	構成比率		
資 産	327,629	100.0	283,451	100.0	44,178	15.6
I 流動資産	172,232	52.6	122,338	43.2	49,894	40.8
1 現金・預金	86,074	26.3	46,596	16.4	39,478	84.7
2 共用部分等積立金	8,125	2.5	6,216	2.2	1,909	30.7
3 未収金	72,486	22.1	63,955	22.6	8,531	13.3
4 仮払金	5,444	1.7	5,464	1.9	△ 20	△ 0.4
5 前払費用	113	0.0	119	0.0	△ 6	△ 5.0
6 貸倒引当金	△ 10	0.0	△ 12	0.0	2	16.7
II 固定資産	155,397	47.4	161,112	56.8	△ 5,715	△ 3.5
1 有形固定資産	144,656	44.2	150,371	53.1	△ 5,715	△ 3.8
(1) 建物	37,417	11.4	40,422	14.3	△ 3,005	△ 7.4
(2) 建物付属設備	2,094	0.6	2,095	0.7	△ 1	0.0
(3) 造作設備	15,439	4.7	18,075	6.4	△ 2,636	△ 14.6
(4) 什器備品	519	0.2	594	0.2	△ 75	△ 12.6
(5) 土地	89,187	27.2	89,187	31.5	0	0.0
2 無形固定資産	565	0.2	565	0.2	0	0.0
(1) 電話加入権	565	0.2	565	0.2	0	0.0
3 投資その他の資産	10,176	3.1	10,176	3.6	0	0.0
(1) 出資	9,080	2.8	9,080	3.2	0	0.0
(2) 差入敷金	1,096	0.3	1,096	0.4	0	0.0
負債及び資本の部	327,629	100.0	283,451	100.0	44,178	15.6
負 債	246,606	75.3	206,591	72.9	40,015	19.4
I 流動負債	103,000	31.4	80,410	28.4	22,590	28.1
1 未払金	66,070	20.2	45,190	15.9	20,880	46.2
2 短期借入金	—	—	5,388	1.9	△ 5,388	皆減
3 前受収益	34,930	10.7	29,832	10.5	5,098	17.1
4 未払法人税等	2,000	0.6	—	—	2,000	皆増
II 固定負債	143,607	43.8	126,181	44.5	17,426	13.8
1 受入保証金	—	—	1,980	0.7	△ 1,980	皆減
2 受入敷金	132,607	40.5	121,298	42.8	11,309	9.3
3 退職給与引当金	5,000	1.5	2,903	1.0	2,097	72.2
4 修繕引当金	6,000	1.8	—	—	6,000	皆増
資 本	81,023	24.7	76,860	27.1	4,163	5.4
I 資本金	75,000	22.9	75,000	26.5	0	0.0
II 剰余金	6,023	1.8	1,860	0.7	4,163	223.8
1 別途積立金	1,860	0.6	3,296	1.2	△ 1,436	△ 43.6
2 当期末処分利益 (うち当期純損益)	4,163 (4,163)	1.3 —	△ 1,436 (△ 1,687)	△ 0.5 —	5,599 5,850	— —

(注) 金額は、千円未満を四捨五入している。

5 監査の結果

(1) 経営に関する事項について

当期収益合計 7 億 8,971 万円に対し、当期費用合計は 7 億 8,355 万円で、経常利益は 616 万円となっている。前年度に比べると収益は 470 万円 (0.6%) 増加し、費用は 314 万円 (0.4%) 減少した結果、経常損益は 785 万円改善し、黒字に転換している。これに法人税等を加減した当期純利益は 416 万円となっている。

平成 17 年度経常利益の増加は、主として収益面では営業収入の減があったものの、駐車場部門での平日最大料金制 (2.5 時間以上駐車料金の頭打)、パーキングメンバーズカード (利用料金の一部還元あり) の導入などによる駐車場収入の増加、費用面では人件費減による一般管理費の減少によるものである。

事業別に見ると、3 館の管理運営業務を除いた、貸倉庫・広告枠・ロッカー・損保代理店業務などの営業部門、駐車場事業、事務所・貸会議室事業、三宮連絡地下道等の受託事業の各事業において黒字を計上している。事業面では、業務を適切に行い、会社は設立の目的に沿って運営され、その目的を果たしているものと認められた。

(2) 財政に関する事項について

平成 17 年度末の資産は 3 億 2,762 万円で、前年度末に比べ 4,417 万円 (15.6%) 増加しているが、これは主としてサブリース関係の「受入敷金」、「未払金」の増加により「現金・預金」が増加したためである。

負債は 2 億 4,660 万円で、前年度末に比べ 4,001 万円 (19.4%) 増加しているが、これも主としてサブリース関係の「受入敷金」、「未払金」の増加によるものである。資本は 8,102 万円で、前年度末に比べ 416 万円 (5.4%) 増加している。

なお、震災復旧特別融資に係る民間銀行からの長期借入金は、平成 17 年度において償還を終了した。

(3) 指摘事項

会社の出納その他の事務については、おおむね適正に行われているものと認められたが、事務の一部について、次のような改善を要する事例が見受けられたので、今後適正な事務処理に努められたい。

① 会計処理に関する事務について

- (a) 退職給与引当金を平成 14 年 7 月改正前の税法基準により積み立てていたため、積み立てが不十分となっている。 (経理課)

当期末退職給与の要支給額全額を退職給与引当金に計上するべきである。

- (b) 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の補助対象事業である熱源設備改修工事において、受け入れた補助金で事業費の「仮払金」を直接消し込んでいる事例が見受けられた。(経理課)
- 適切な会計処理をするべきである。

② 財産管理事務について

- (a) 駐車場照明設備のリース契約において、期間満了時に返還され、満了時の物件の処分見込価格と同額となる積立保証金を、「仮払金」として計上している事例が見受けられた。(経理課)
- 「固定資産」の「投資等」に計上するべきである。

③ その他の事務について

- (a) 本市所有の京町筋南ブリッジは、平成14年5月締結の基本協定書及びこれに基づく毎年度の管理業務委託契約により、会社が本市より委託料を得て、清掃、保安業務等の管理業務を行ってきた。ところが、平成18年度は委託契約も締結せず、委託料のない自主管理として、会社が費用を負担して管理している。このため、法的には業務内容、管理者としての権限及び責任が生じない、あるいは不明確なものとなっている。(経理課)
- 委託契約を締結して、業務内容、管理者としての権限及び責任、必要な費用負担等を明確にするべきである。

(4) まとめ

以上、監査の結果を述べたが、さんプラザ、センタープラザ、センタープラザ西館の3館の管理者業務は、会社にとっての中心的業務であり、今後の管理にあたっては、次に挙げる課題への取り組みが重要である。

一つは、管理者にとって、ビルの維持管理資金を管理する会計(さんプラザ管理会計、センタープラザ管理会計、センタープラザ西館管理会計)を維持していくためには、区分所有者の共益費滞納の解消が重要な課題であり、ここ数年、未納共益費回収対策チームを立ち上げるなどして、滞納の減少に努めている。ところで、さんプラザ高層階(6~10階)については、阪神・淡路大震災前から共益費等の滞納問題があり、震災により7~10階部分が損壊、6階部分は残った。区分所有者の破産財団より一部の債権は回収できたものの、区分所有権の放棄もされず、依然滞納が続いており、残りの債権回収、再築問題は未解決のままとなっている。今後訴訟等の必要性がでてくることも予想されるが、引き続き管理者として、区分所有者集会の意向を受けて、債権の保全回収に向けて努められたい。

また近年、設備の老朽化とともに、省エネや環境問題への配慮、障害者への対応など時代の要

請に応じた改修も求められるようになってきており、平成 17 年度においても既述のとおり、3 館共通の防災監視盤更新工事、さんプラザではエスカレーターの更新、センタープラザでは熱源設備改修・コージェネ採用、センタープラザ西館ではトイレ改修等の必要な改修工事を行って、順次更新を図ってきている。

さんプラザは昭和 45 年、センタープラザは昭和 50 年、センタープラザ西館は昭和 53 年にそれぞれオープンし、建築、設備両面にわたる本格的な更新時期となっている。このため、平成 17～18 年度にかけて、整備公社等の協力を得て、過去の修繕履歴、今後 20 年間の中長期修繕計画書を作成している。

多数の店舗が営業する実際のビル管理にあっては、計画性を持つとともに適時の補修が必要であり、中長期修繕計画書がより現実的かつ具体的な計画として活用できるよう、日常点検により常に現在の機器の状況を把握した上で、優先順位の決定や計画の見直しにも資する、より細かな施設台帳、設備機器台帳を整備していくことが予定されている。

管理者としてこれらの業務を遂行していくにあたっては、区分所有者の理解と協力、各館管理会計への必要な資金の蓄積が必要であり、今後これらについて区分所有者への理解に努められたい。

会社はこれまで、3 館の管理者としてその管理運営の責務を果たしてきた。今後も三宮の玄関口にあるビルの管理者として、また「三宮HATENA」の運営に見られるような近隣商店街との連携を取りながら、三宮地区全体の発展に寄与されるよう希望する。

凡 例

- 1 文中で用いる金額は、原則として千円の位以下を省略し、万円単位で表示している。
- 2 各表中の金額は、原則として百円の位を四捨五入し、千円単位で表示している。したがって合計と内訳の計が一致しない場合がある。
- 3 各表中の比率は、百分率で表示し、小数点以下第 2 位を四捨五入している。したがって合計と内訳の計が一致しない場合がある。
- 4 各表中の符号の用法は、次のとおりである。
「0」及び「0.0」----- 該当数値はあるが、単位未満のもの。
対前年増減額及び率の場合は、零を含む。
「-」----- 該当数値なし、算出不能又は無意味のもの。
「ほぼ皆増」----- 増加率が 1,000%以上のもの。
- 5 文中及び各表中でいう消費税とは「消費税」および「地方消費税」をいう。