

財政援助団体等監査結果報告

[株式会社神戸ニュータウン開発センター]

神戸市監査委員	近 谷 衛 一
同	片 岡 雄 作
同	安 達 和 彦
同	池 田 り ん た ろ う

地方自治法第199条第7項の規定に基づき実施した平成19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

株式会社神戸ニュータウン開発センター（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18年度執行の事務

2 監査の期間

平成19年8月20日～平成20年3月14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（以下「本市」という。）における産業経済の発展及び住民の利便と福祉の向上並びに地域のコミュニティづくりに寄与することを目的として、昭和52年8月に設立された。

(2) 本市との関係

会社の資本金は平成18年度末現在8億5,000万円であり、本市は7億6,000万円（出資率89.41%）を出資している。なお、本市以外の主な出資者は、財団法人神戸市開発管理事業団、財団法人神戸市都市整備公社、株式会社三井住友銀行、株式会社みなと銀行である。平成18年度末における職員数は52人であり、そのうち本市派遣職員は10人である。

(3) 事業の概要

会社の所在地は、第1表のとおりである。

主な事業は、商業施設及び駐車場の賃貸業であり、その業務量は第2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（本店）	須磨区中落合2丁目2番1号
須磨パティオ事業部・施設部	須磨区中落合2丁目2番1号
リファール横尾事業部	須磨区横尾1丁目5番
キャンパススクエア事業部	西区学園西町1丁目4番地
プレンティ事業部・調査部	西区糺台5丁目2番3号
セリオ事業部	西区井吹台東町1丁目1番地

第2表 業務量の比較

項目		平成18年度	平成17年度	対前年度 増減	対前年度 増減率	
須磨パティオ 商業施設	店舗数	103店	100店	3店	3.0	
	契約面積	16,436㎡	16,309㎡	127㎡	0.8	
	駐車場	駐車可能台数	1,500台	1,500台	0台	0.0
		利用台数	1,666千台	1,668千台	△2千台	△0.1
リファール横尾 商業施設	店舗数	42店	43店	△1店	△2.3	
	契約面積	8,685㎡	8,766㎡	△81㎡	△0.9	
	駐車場	駐車可能台数	470台	470台	0台	0.0
		利用台数	472千台	456千台	16千台	3.5
キャンパススクエア 商業施設	店舗数	43店	46店	△3店	△6.5	
	契約面積	13,260㎡	13,418㎡	△158㎡	△1.2	
	駐車場	駐車可能台数	600台	600台	0台	0.0
		利用台数	567千台	552千台	15千台	2.7
プレンティ 商業施設	店舗数	123店	125店	△2店	△1.6	
	契約面積	31,582㎡	31,539㎡	43㎡	0.1	
	駐車場	駐車可能台数	2,500台	2,500台	0台	0.0
		利用台数	1,912千台	1,892千台	20千台	1.1
セリオ 商業施設	店舗数	36店	26店	10店	38.5	
	契約面積	10,048㎡	11,084㎡	△1,036㎡	△9.3	
	駐車場	駐車可能台数	800台	800台	0台	0.0
		利用台数	549千台	508千台	41千台	8.1

(4) 経営状況と財政状態

ア 経営状況

会社の経営状況は、第3表のとおりである。

当期収益合計 60 億 4,517 万円に対して、当期費用 50 億 8,875 万円で、経常利益が 9 億

5,641万円となっている。これに特別損失等を差し引いた当期純利益は5億2,380万円で、前期に比べ2億4,659万円増加している。これは、家賃収入等営業収入の減少を、修繕引当額や減価償却費等の営業費用の減少が上回ったためである。

なお、特別損失7,268万円は、長期前払費用の一括償却である。

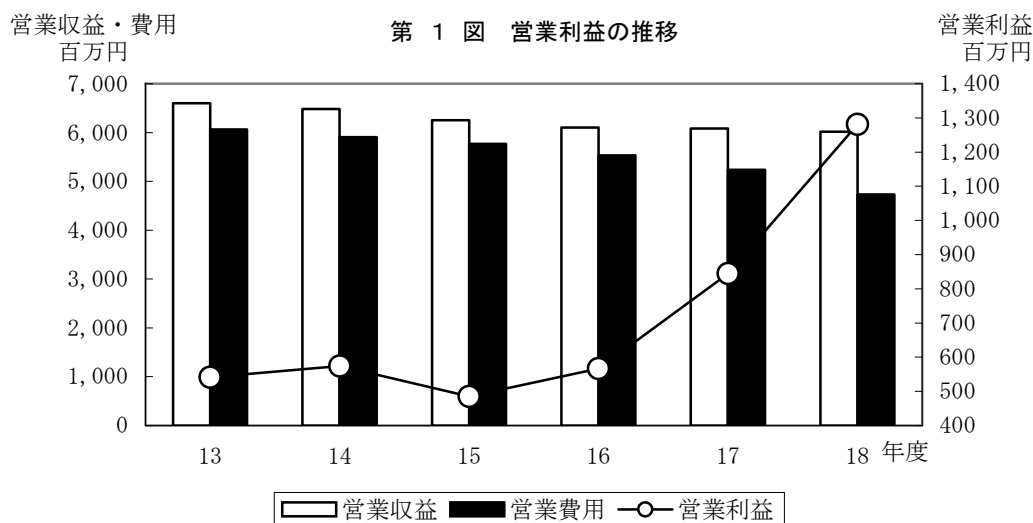
第 3 表 比較損益計算書

(単位 金額：千円)

科 目	平成18年度		平成17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						
営業収益 (a)	6,016,518	99.5	6,085,084	99.7	△ 68,566	△ 1.1
パテント事業収入	1,550,215	25.6	1,572,214	25.8	△ 21,999	△ 1.4
リファーレ横尾事業収入	696,153	11.5	711,219	11.7	△ 15,066	△ 2.1
キャンパス事業収入	653,123	10.8	687,338	11.3	△ 34,215	△ 5.0
プレンティ事業収入	2,362,708	39.1	2,393,228	39.2	△ 30,520	△ 1.3
セリオ事業収入	754,316	12.5	721,083	11.8	33,233	4.6
営業外収益	28,655	0.5	18,064	0.3	10,591	58.6
受取利息	4,519	0.1	1,517	0.0	3,002	197.9
雑収入	24,136	0.4	16,547	0.3	7,589	45.9
当期収益合計 (A)	6,045,173	100.0	6,103,149	100.0	△ 57,976	△ 0.9
費 用 の 部						
営業費用 (b)	4,735,409	93.1	5,240,266	93.0	△ 504,857	△ 9.6
パテント事業費	1,365,098	26.8	1,455,519	25.8	△ 90,421	△ 6.2
リファーレ横尾事業費	552,162	10.9	619,446	11.0	△ 67,284	△ 10.9
キャンパス事業費	529,365	10.4	587,967	10.4	△ 58,602	△ 10.0
プレンティ事業費	1,585,473	31.2	1,926,681	34.2	△ 341,208	△ 17.7
セリオ事業費	703,309	13.8	650,650	11.5	52,659	8.1
営業外費用	353,345	6.9	396,857	7.0	△ 43,512	△ 11.0
支払利息	315,125	6.2	342,047	6.1	△ 26,922	△ 7.9
雑損失	38,220	0.8	54,809	1.0	△ 16,589	△ 30.3
当期費用合計 (B)	5,088,755	100.0	5,637,123	100.0	△ 548,368	△ 9.7
経 常 利 益 (C=A-B)	956,418	—	466,025	—	490,393	105.2
特 別 損 失 (D)	72,684	—	—	—	72,684	—
長期前払費用一括償却	72,684	—	—	—	72,684	—
税引前当期純損益 (E=C-D)	883,733	—	466,025	—	417,708	89.6
法人税、住民税及び事業税 (F)	392,853	—	188,808	—	204,045	108.1
法人税等調整額 (G)	△ 32,927	—	—	—	—	—
当期純損益 (H=E-F-G)	523,808	—	277,217	—	246,591	—
前期繰越利益剰余金 (I)	35,945	—	58,727	—	△ 22,782	—
繰越利益剰余金 (J=I-H)	559,753	—	335,945	—	223,808	—
営業収支比率 (a/b×100)	127.1	—	116.1	—	11.0	—
経常収支比率 (A/B×100)	118.8	—	108.3	—	10.5	—

(注) 金額は、千円未満を切り捨てている。

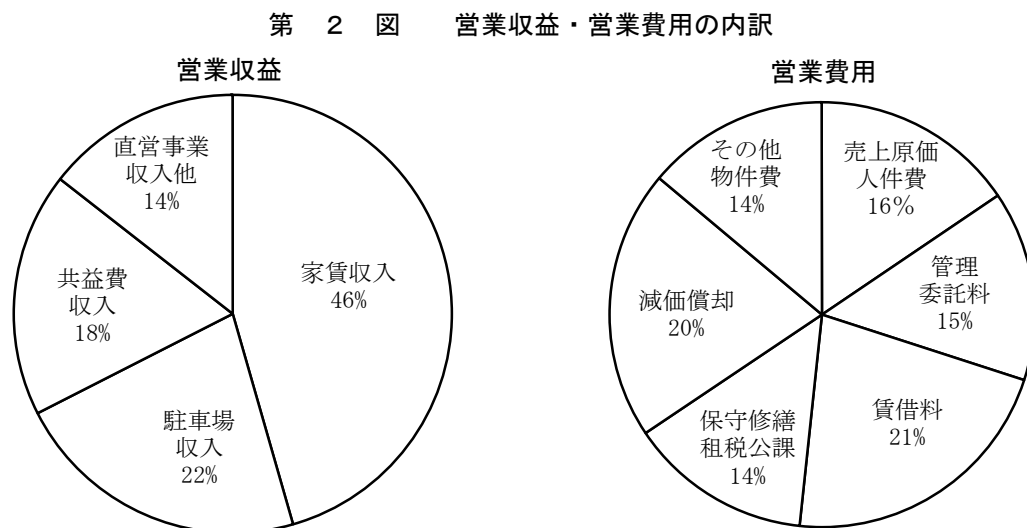
営業利益の推移は第1図のとおりである。



(単位：百万円)

	13	14	15	16	17	18
営業収益	6,602	6,481	6,253	6,102	6,085	6,017
営業費用	6,061	5,907	5,767	5,535	5,240	4,735
営業利益	541	574	485	567	845	1,281

営業収益・営業費用の内訳は第2図のとおりであり、施設別の収支状況は第3図のとおりである。



(単位：百万円)

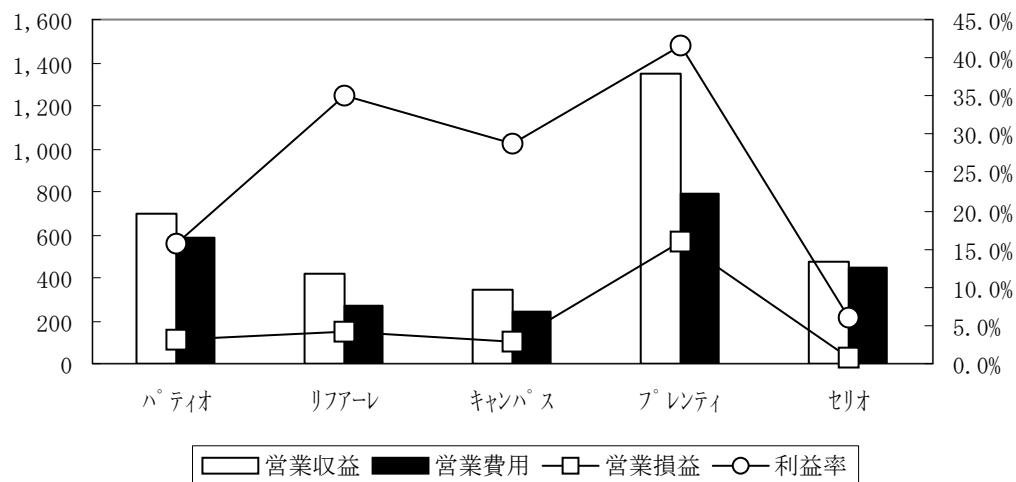
区分	金額
家賃収入	2,735
駐車場収入	1,330
共益費収入	1,086
直営事業収入	322
付帯施設収入	323
その他収入	221

(単位：百万円)

区分	金額
売上原価	228
人件費	510
管理委託料	687
賃借料	1,026
保守修繕費	346
租税公課	331
減価償却	976
その他物件費	631

百万円

第 3 図 施設別収支（テナント賃貸）



(単位：百万円)

施設	営業収益	営業費用	営業損益	利益率
パティオ	694	584	109	15.7%
リファール	419	273	147	35.1%
キャンパス	344	246	99	28.8%
プレんティ	1,350	787	563	41.7%
セリオ	472	444	28	5.9%

イ 財政状態

会社の財政状態は、第4表のとおりである。

資産総額 319 億 4,475 万円，負債総額 289 億 9,500 万円であり，差し引き，純資産 29 億 4,975 万円，うち利益剰余金 20 億 9,975 万円である。

資産の主なものは，商業施設にかかる土地及び建物 175 億 4,540 万円であり，負債の主なものは建設資金として金融機関等から借り入れた長期借入金 127 億 3,640 万円（1年以内に返済予定の長期借入金 12 億 1,700 万円を含む）及びテナントからの預り保証金 135 億 2,980 万円（1年以内に返済予定の預り保証金 9 億 1,577 万円を含む）である。

第 4 表 比較貸借対照表

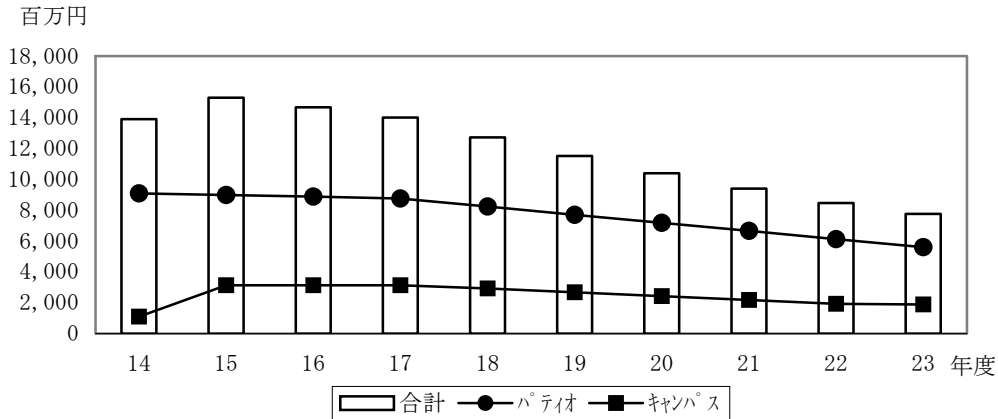
(単位 金額：千円)

科 目	平成 18 年 度 末		平成 17 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	31,944,756	100.0	33,769,179	100.0	△ 1,824,423	△ 5.4
I 流 動 資 産	3,350,591	10.5	4,190,496	12.4	△ 839,905	△ 20.0
1 現 金 預 金	2,926,754	9.2	3,775,163	11.2	△ 848,409	△ 22.5
2 売 掛 金	141,595	0.4	137,209	0.4	4,386	3.2
3 未 収 金	153,121	0.5	141,326	0.4	11,795	8.3
4 商 品	14,615	0.0	19,000	0.1	△ 4,385	△ 23.1
5 前 払 費 用	22,505	0.1	20,987	0.1	1,518	7.2
6 繰 延 税 金 資 産	71,055	0.2	75,536	0.2	△ 4,481	△ 5.9
7 そ の 他	24,211	0.1	22,094	0.1	2,117	9.6
8 貸 倒 引 当 金	△ 3,267	—	△ 822	—	△ 2,445	—
II 固 定 資 産	28,594,164	89.5	29,578,682	87.6	△ 984,518	△ 3.3
1 有 形 固 定 資 産	20,724,634	64.9	21,649,054	64.1	△ 924,420	△ 4.3
(1) 建 物	9,317,748	29.2	9,857,367	29.2	△ 539,619	△ 5.5
(2) 建 物 附 属 設 備	2,162,329	6.8	2,472,163	7.3	△ 309,834	△ 12.5
(3) 構 築 物	896,092	2.8	958,704	2.8	△ 62,612	△ 6.5
(4) 機 械 ・ 装 置	24,009	0.1	27,501	0.1	△ 3,492	△ 12.7
(5) 器 具 ・ 備 品	92,999	0.3	105,588	0.3	△ 12,589	△ 11.9
(6) 車 両 ・ 運 搬 具	67	0.0	67	0.0	0	0.0
(7) 土 地	8,227,661	25.8	8,227,661	24.4	0	0.0
(8) 建 設 仮 勘 定	3,727	0.0	—	—	3,727	皆増
2 無 形 固 定 資 産	7,365,586	23.1	7,367,091	21.8	△ 1,505	0.0
(1) 借 地 権	7,352,795	23.0	7,352,795	21.8	0	0.0
(2) 電 話 加 入 権	8,148	0.0	8,148	0.0	0	0.0
(3) ソ フ ト ウ ェ ア	4,642	0.0	6,147	0.0	△ 1,505	△ 24.5
3 投 資 そ の 他 の 資 産	503,943	1.6	562,536	1.7	△ 58,593	△ 10.4
(1) 投 資 有 価 証 券	2,110	0.0	5,010	0.0	△ 2,900	△ 57.9
(2) 長 期 前 払 費 用	—	—	11,423	0.0	△ 11,423	皆減
(3) 差 入 保 証 金	61,770	0.2	61,770	0.2	0	0.0
(4) 長 期 繰 延 税 金 資 産	365,834	1.1	328,426	1.0	37,408	11.4
(5) 従 業 員 貸 付 金	20,071	0.1	22,874	0.1	△ 2,803	△ 12.3
(6) そ の 他	54,157	0.2	133,031	0.4	△ 78,874	△ 59.3
負 債 及 び 純 資 産	31,944,756	100.0	33,769,179	100.0	△ 1,824,423	△ 5.4
負 債	28,995,003	90.8	31,343,234	92.8	△ 2,348,231	△ 7.5
I 流 動 負 債	4,037,531	12.6	4,194,810	12.4	△ 157,279	△ 3.7
1 1年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	1,217,000	3.8	1,279,000	3.8	△ 62,000	△ 4.8
2 1年 内 返 済 予 定 預 り 保 証 金	915,774	2.9	985,014	2.9	△ 69,240	△ 7.0
3 未 払 金	3,958	0.0	5,595	0.0	△ 1,637	△ 29.3
4 未 払 法 人 税 等	247,620	0.8	229,181	0.7	18,439	8.0
5 未 払 事 業 所 税	2,640	0.0	2,647	0.0	△ 7	△ 0.3
6 未 払 消 費 税	41,829	0.1	37,492	0.1	4,337	11.6
7 未 払 費 用	324,383	1.0	280,244	0.8	44,139	15.8
8 前 受 収 益	328,009	1.0	352,886	1.0	△ 24,877	△ 7.0
9 預 り 金	925,011	2.9	991,412	2.9	△ 66,401	△ 6.7
10 賞 与 引 当 金	31,302	0.1	31,336	0.1	△ 34	△ 0.1
II 固 定 負 債	24,957,471	78.1	27,148,423	80.4	△ 2,190,952	△ 8.1
1 長 期 借 入 金	11,519,400	36.1	12,736,400	37.7	△ 1,217,000	△ 9.6
2 預 り 保 証 金	12,614,030	39.5	13,586,079	40.2	△ 972,049	△ 7.2
3 退 職 給 与 引 当 金	106,914	0.3	112,134	0.3	△ 5,220	△ 4.7
4 修 繕 引 当 金	714,000	2.2	709,000	2.1	5,000	0.7
5 そ の 他	3,125	0.0	4,809	0.0	△ 1,684	△ 35.0
純 資 産	2,949,753	9.2	2,425,945	7.2	523,808	21.6
I 株 主 資 本	2,949,753	9.2	2,425,945	7.2	523,808	21.6
1 資 本 金	850,000	2.7	850,000	2.5	0	0.0
2 利 益 剰 余 金	2,099,753	6.6	1,575,945	4.7	523,808	33.2
(1) そ の 他 利 益 剰 余 金	2,099,753	6.6	1,575,945	4.7	523,808	33.2
① 別 途 積 立 金	1,540,000	4.8	1,240,000	3.7	300,000	24.2
② 繰 越 利 益 剰 余 金	559,753	1.8	335,945	1.0	223,808	66.6
(うち当期純利益)	(523,808)	—	(277,217)	—	(246,591)	—

(注1) 平成18年度より「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
(注2) 金額は、千円未満を切り捨てている。

長期借入金残高の推移は第4図のとおりである。

第4図 長期借入金 残高の推移

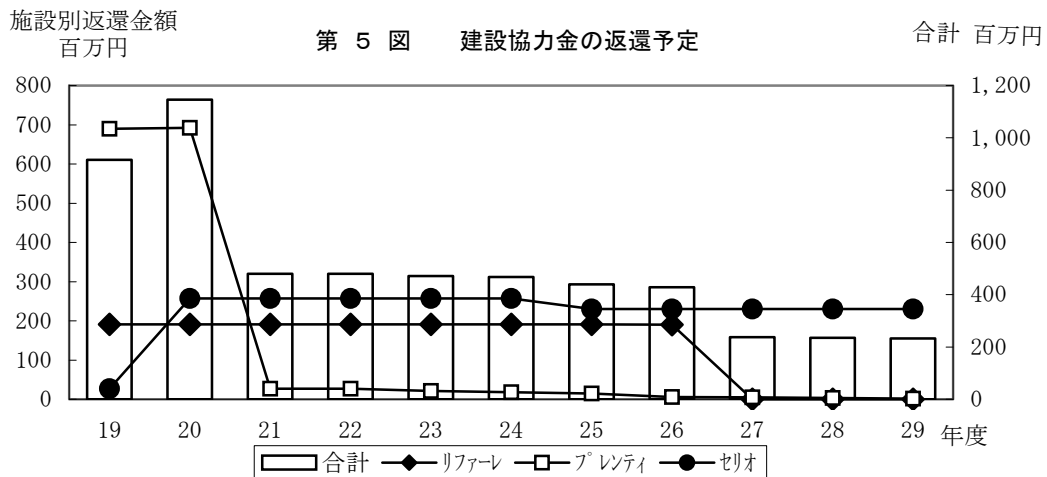


(単位：百万円)

	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
パティオ	9,100	8,998	8,896	8,768	8,240	7,713	7,185	6,657	6,129	5,601
リファーレ	1,049	951	853	755	657	558	460	362	276	216
キャンパス	1,100	3,143	3,143	3,143	2,919	2,671	2,423	2,175	1,927	1,879
プレんティ	1,452	960	738	569	401	232	63	0	0	0
セリオ	1,577	1,311	1,046	780	520	346	275	205	134	64
合計	14,278	15,364	14,676	14,015	12,736	11,519	10,406	9,399	8,466	7,760

(注) 平成19年度以降については予測値である。

預り保証金のうち、建設協力金の返還予定は第5図のとおりである。



(単位：百万円)

	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
リファーレ	191	191	191	191	191	191	191	190	0	0	—
キャンパス	7	5	5	5	2	2	2	2	1	1	—
プレんティ	690	692	27	27	21	18	15	6	5	3	2
セリオ	27	257	257	257	257	257	230	230	230	230	230
合計	916	1,146	480	480	472	468	439	428	237	235	233

(注) パティオの建設協力金は返還済みである。

5 監査の結果

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は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

① 収益及び費用の計上について

会社の収入にかかる払込手数料は、原則債務者負担とされているが、この払込手数料が差し引かれて使用料が振り込まれており、その差引額を収入として計上している事例が見受けられた。適正な事務処理を行うべきである。

(2) 契約に関する事務

① 契約の期間について

テナント管理システム用コンピュータ保守サービスやエレベーター保守など、相手方がメーカーである等の理由で同一業者との契約（自動更新）が長年継続しているものがあるが、長期間にわたる自動更新は適切とはいえないので、継続期間の終期を定めるなど適切な契約方法をとるべきである。

(3) その他

① 市有財産の管理受託について

会社は、市有財産である西神南センター光の広場及び駐輪場にかかる管理業務を本市から受託しており、「西神南中央センター内光の広場使用管理規程」を設け、これに基づき利用者から使用料を徴収し会社の収入としているが、委託契約書には使用料の取扱いについて規定されていない。本市所管局と調整のうえ、適切な処理を行うべきである。

② 駐車場料金の収納について

駐車場の料金収納について、精算機の現金（レシートの集計額）と銀行入金額が異なっている事例が見受けられた。適正な事務処理をするべきである。

以上、監査の結果を述べたが、会社の経営面では、テナント入居率（契約面積／貸付可能面積）が高い水準を維持していることから、黒字を継続し安定した経営状態が続いているが、今後、プレんティの経年劣化に伴う改修のための新たな借入れが必要となることに加え、パティオ、キャンパススクエアのリニューアルに伴う借入金及び建設協力金の返還が重なり、会社の資金状況は一層厳しくなることが予想される。

事業面では、集客の増加と購買意欲を高める各種イベントを実施するとともに、プレんティに点字ブロックを設置するなど、利用しやすく安全な施設整備に取り組んでいる。

景気の先行きが不透明な状況の中、個人消費は全般的に低調な状態が続いており、周辺の商業施設の増加による競争激化、商圈の成熟化など、会社を取り巻く状況は厳しいものがあるが、今後とも、さらなる経営の効率化に取り組むとともに、地域住民の利便と福祉の向上に努め、地域のコミュニティづくり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、原則として千円未満を切り捨てて、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。