

平成26年12月19日

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	谷	口	時	寛	
同	荻	阪	伸	秀	
同	梅	田	幸	広	
同	川	原	田	弘	子

地方自治法第199条第7項の規定に基づき実施した平成26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25年度執行の事務

2 監査の期間

平成26年8月26日～平成26年12月19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、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産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

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，一般財団法人神戸すまいまちづくり公社，あいおい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。

職員数

平成25年度末における職員数は28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，中央区三宮町2丁目11番1-604号である。

事業の概要は以下のとおりであり，主な業務量の比較は第1表のとおりである。

ビル管理部門

さんプラザ，センタープラザ，センタープラザ西館のビル管理者として各館の管理業務を行っている。

各ビルとも電気，給排水及び空調等の主要設備の老朽化が進んでおり，効率的な整備・改修を実施した。特に，工事費・メンテナンス費を削減できるよう3館の共同事業とした中央監視設備更新工事を実施し，平成26年3月に完了した。

サブリース部門

本市の所有する事務所・会議室・倉庫・駐車場の賃貸運営を行っている。

事務所については，センタープラザ，センタープラザ西館におけるテナント募集，契約業務に至るまでの不動産賃貸業務を行っている。

貸会議室は平成 24 年 10 月に空き事務所を転用することで 17 室となっている。平成 26 年 3 月に空調設備改修を行った。

駐車場の収容台数は 313 台である。平成 25 年度は経費削減策として、照明の LED 化を行った。

営業部門

会社の所有する倉庫等物件の賃貸運営や損害保険代理店業務を行っている。

損害保険代理店業務については、平成 24 年度に本市の外郭団体である旧株式会社神戸ニュータウン開発センター、サンサービス株式会社から業務を譲り受けた。

受託等事業部門

三宮連絡地下道、京町筋歩道橋、生田筋等の施設について、自主管理方式により施設を有効に活用し、より快適な環境づくりや顧客サービスに努めるとともに、各ビルに付帯する導線の一部として運用した。

また、地域コミュニティ施設として住民の利便に供している元町北会館の管理受託業務を行った。

第 1 表 業 務 量 の 比 較

項 目		平成25年度	平成24年度	対前年度 増 減	対前年度 増 減 率
ビル管理部門					
さんプラザ	構造・規模及び延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上6階建	延べ39,468㎡		
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	延べ55,044㎡		
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	延べ32,625㎡		
サブリース部門					
サンセンタープラザ駐車場	入庫台数	220,815台	225,125台	4,310台	1.9
	駐車場収入	230,357千円	234,813千円	4,456千円	1.9
会議室	年間使用実績件数	9,833件	9,534件	299件	3.1
	会議室収入	62,114千円	60,105千円	2,009千円	3.3
貸事務所	入居率	86.3%	86.6%	0.3ポイント	-
営業部門					
損害保険代理店	代理店収入	27,483千円	34,351千円	6,868千円	20.0

(4) 経営状況と財政状態

経営状況

経営状況は、第2表のとおりである。なお、消費税処理は税抜処理である。

第2表 比較損益計算書

(単位 金額：千円)

科 目	平成25年度		平成24年度		対前年度 増 減	対前年度 増 減 率	
	金 額	構 成 率	金 額	構 成 率			
収益の部	営業収益 (a)	671,687	98.4	688,698	98.2	17,012	2.5
	サブリース収入	461,388	67.6	471,314	67.2	9,926	2.1
	営業収入	56,907	8.3	63,047	9.0	6,140	9.7
	受託等事業収入	49,759	7.3	51,422	7.3	1,662	3.2
	管理収入	103,633	15.2	102,916	14.7	717	0.7
	営業外収益	10,786	1.6	12,384	1.8	1,598	12.9
	コージェネレーション運営負担金	10,099	1.5	11,770	1.7	1,671	14.2
	雑収入	688	0.1	614	0.1	74	12.0
当期収益合計 (A)	682,473	100.0	701,083	100.0	18,610	2.7	
費用の部	営業費用 (b)	669,358	98.5	681,005	98.2	11,647	1.7
	サブリース費	428,190	63.0	438,248	63.2	10,058	2.3
	営業費	41,717	6.1	37,371	5.4	4,346	11.6
	受託等事業費	30,929	4.5	37,625	5.4	6,696	17.8
	一般管理費	168,522	24.8	167,761	24.2	761	0.5
	営業外費用	10,531	1.5	12,482	1.8	1,951	15.6
	コージェネレーション運営費	10,099	1.5	11,770	1.7	1,671	14.2
	雑損失	432	0.1	712	0.1	280	39.3
当期費用合計 (B)	679,889	100.0	693,487	100.0	13,598	2.0	
税引前当期純利益 (C = A - B)	2,584	-	7,595	-	5,011	66.0	
法人税、住民税及び事業税 (D)	1,050	-	5,215	-	4,166	79.9	
当期純利益 (E = C - D)	1,534	-	2,380	-	846	35.5	
前期繰越利益剰余金 (F)	22,959	-	20,579	-	2,380	11.6	
繰越利益剰余金 (G = E + F)	24,493	-	22,959	-	1,534	6.7	
営業収支比率 (a / b × 100)	100.3	-	101.1	-	0.8	0.8	
経常収支比率 (A / B × 100)	100.4	-	101.1	-	0.7	0.7	

財政状態

財政状態は、第3表のとおりである。

第3表 比較貸借対照表

(単位 金額：千円)

科 目	平成25年度末		平成24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	464,061	100.0	489,511	100.0	25,450	5.2
流動資産	253,929	54.7	257,638	52.6	3,710	1.4
1 現金・預金	186,861	40.3	177,190	36.2	9,672	5.5
2 共用部分等積立金	7,579	1.6	7,310	1.5	268	3.7
3 未収	47,352	10.2	61,793	12.6	14,440	23.4
4 仮払金	12,154	2.6	11,369	2.3	785	6.9
5 貸倒引当金	17	0.0	23	0.0	6	24.8
固定資産	210,132	45.3	231,873	47.4	21,740	9.4
1 有形固定資産	192,599	41.5	211,609	43.2	19,010	9.0
(1) 建物	19,239	4.1	21,245	4.3	2,006	9.4
(2) 建物付属設備	12,207	2.6	17,336	3.5	5,129	29.6
(3) 造作設備	8,995	1.9	11,045	2.3	2,050	18.6
(4) コージェネ設備	61,019	13.1	71,117	14.5	10,099	14.2
(5) 什器備品	315	0.1	40	0.0	274	679.6
(6) 土地	90,826	19.6	90,826	18.6	0	0.0
2 無形固定資産	565	0.1	565	0.1	0	0.0
(1) 電話加入権	565	0.1	565	0.1	0	0.0
3 投資その他の資産	16,968	3.7	19,699	4.0	2,731	13.9
(1) 出資金	9,110	2.0	9,110	1.9	0	0.0
(2) 差入敷金	1,096	0.2	1,096	0.2	0	0.0
(3) 長期前払費用	6,762	1.5	9,493	1.9	2,731	28.8
負債及び純資産の部	464,061	100.0	489,511	100.0	25,450	5.2
負債	362,708	78.2	389,693	79.6	26,984	6.9
流動負債	86,710	18.7	169,613	34.6	82,903	48.9
1 未払金	36,981	8.0	55,233	11.3	18,252	33.0
2 前受収益	26,286	5.7	26,435	5.4	149	0.6
3 コージェネ資金預り金	-	-	71,117	14.5	71,117	皆減
4 預り金	23,350	5.0	15,315	3.1	8,036	52.5
5 未払法人税等	93	0.0	1,513	0.3	1,421	93.9
固定負債	275,998	59.5	220,079	45.0	55,919	25.4
1 コージェネ資金預り金	61,019	13.1	-	-	61,019	皆増
2 受入敷金	150,165	32.4	156,483	32.0	6,318	4.0
3 退職給付引当金	24,015	5.2	22,796	4.7	1,218	5.3
4 修繕引当金	40,800	8.8	40,800	8.3	0	0.0
純資産	101,353	21.8	99,819	20.4	1,534	1.5
株主資本	101,353	21.8	99,819	20.4	1,534	1.5
1 資本金	75,000	16.2	75,000	15.3	0	0.0
2 利益剰余金	26,353	5.7	24,819	5.1	1,534	6.2
(1) その他の利益剰余金	26,353	5.7	24,819	5.1	1,534	6.2
別途積立金	1,860	0.4	1,860	0.4	0	0.0
繰越利益剰余金	24,493	5.3	22,959	4.7	1,534	6.7
(うち当期純利益)	(1,534)	(0.3)	(2,380)	(0.5)	(846)	(35.5)

(5) 業務の適正を確保するための取組

会社法第 362 条第 5 項に基づく取締役会による業務の適正を確保するための体制の整備を決定する義務はないが、業務の適正を確保するための取組状況は第 4 表のとおりである。

第 4 表 業務の適正を確保するための取組

項 目	主な取組	実施状況
法令及び定款の適合性	・監査役による会計監査	決算に関する監査を毎年実施。 平成25年度の監査役会は 平成26年4月28日実施。
	・会社事業の透明化推進及び公正な業務の確保に関する取扱いについて	平成22年4月施行
情報の保存及び管理	・個人情報保護規定	平成18年7月施行
	・個人情報の取扱いに関するポリシー	平成18年7月施行
	・情報機器貸与管理規則	平成16年12月施行
	・セキュリティポリシー	平成22年6月施行
	・情報セキュリティ遵守事項の研修・啓発	セキュリティポリシー施行に先立ち、 平成21年3月11日開催の自主勉強会にて 啓発。 以後の新入社員には、採用後の各種規 定説明の際に説明。
損失の危険の管理	・セキュリティポリシー	平成22年6月施行
	・情報セキュリティ遵守事項の研修・啓発	セキュリティポリシー施行に先立ち、 平成21年3月11日開催の自主勉強会にて 啓発。 以後の新入社員には、採用後の各種規 定説明の際に説明。
効 率 性	・取締役会規則	平成元年10月施行
	・取締役会	原則、2カ月に一度開催。 平成25年度は臨時開催（書面開催）を 含め、8回開催。

5 監査の結果

会社の出納その他の事務については、おおむね適正に処理されていると認められたが、事務の一部について改善を要する事例があったので、今後、適正な事務処理に努められたい。

(1) 経営に関する事項について（第 2 表参照）

平成 25 年度は、収益合計 6 億 8,247 万円に対し、費用合計は 6 億 7,988 万円であった。

収益は前年度に比べ 1,860 万円（2.7%）減少した。これは主として、サブリース部門で郊外型商業施設への利用者の流出、車高制限による車種の限定や若年層の「車離れ」による利用客の減少等に伴い駐車場収入が減少したことや、入居テナントの事業撤退による解約等に伴い事務所収入が減少したこと、営業部門で損害保険代理店業務による手数料が長期契約の更改件数の減少により落ち込んだことなどによる。

費用も前年度に比べて1,359万円(2.0%)減少しているが、収益の減少が費用の減少を上回っていることから、税引前当期純利益は501万円(66.0%)減少し、258万円であった。ここから法人税等を控除した当期純利益は153万円、繰越利益剰余金は2,449万円となっている。

事業面では、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という設立の目的に沿って運営され、その目的を果たしていると認められたが、以下の点で留意が必要である。

施設の改築更新

3館のオープン後40年前後が経過しており、建築・設備とも本格的な更新時期を迎えている。長期修繕計画に基づいて作成された保全計画では、各館とも毎年度2~3億円程度の改築更新費用が見込まれ、リース契約の活用などにより費用の平準化に努めているが、毎年度の共益費等の収入で更新費用を賄うのは難しくなっており、また、各館管理会計には十分な資金が確保できていないとのことである。ビルの老朽化に対応し安全性の向上や商業施設としての魅力を高めていくには、施設の改築更新やリニューアルが欠かせない。ビルの管理者として区分所有者に対して、各ビルの現状と今後の修繕計画及び必要な資金と負担を示して、協力を求めていく必要がある。

ビル及び周辺エリアのにぎわいの創造

3館は三宮の玄関口にあるビルとして、近隣商店街とともに神戸の発展に寄与してきた。また、会社は三宮インフォメーションギャラリー運営委員会などの事務局として、まちの魅力向上に取り組んできた。今後も神戸の中心商業地区として発展していくためには、ビル及び周辺エリアのさらなる魅力向上が必要である。ビルの管理会社として、区分所有者や出店者とともに本市とも協力して地域の発展に取り組んでいくことが必要である。

(2) 財務に関する事項について(第3表参照)

平成25年度末の資産は4億6,406万円で、未収金の減少や減価償却に伴う固定資産の減少等により前年度末に比べ2,545万円(5.2%)減少している。負債は3億6,270万円で、未払金の減少等により前年度末に比べ2,698万円(6.9%)減少している。純資産は1億135万円で、前年度末に比べ153万円(1.5%)増加している。

(3) 指摘事項

会計に関する事務

ア 財務諸表の記載を適正に行うべきもの

(ア) 貸借対照表の表示について

貸借対照表は企業の財政状態を明らかにするため、貸借対照表日におけるすべての資産、負債、資本を記載し、株主、債権者その他の利害関係者にこれを正しく表示するものでなければならないとされているが、平成 25 年度末現在の貸借対照表における現金・預金の科目について、以下のとおり正しく表示されていない事例があった。

適正に表示するべきである。

(事例)

会社では、流動資産のうち現金・預金の科目について、平成 25 年度中に現金で収納した会議室使用料及び駐車場定期券の売上のうち、平成 26 年度分を前受けしたものの預金口座に入金できなかった 660,650 円について貸借対照表に表示していなかった。なお、平成 25 年度分の使用料及び売上については表示されていた。また、平成 26 年 4 月 7 日に収納した平成 25 年度分の駐車場定期券の売上 75,600 円を貸借対照表に表示していた。

その結果、貸借対照表の現金・預金が 585,050 円過少に表示されていた。

(イ) 適正な科目で計上するべきもの

企業会計原則注解では、前払費用は一定契約に従い、継続して役務の提供を受ける場合、いまだ提供されていない役務に対し支払われた対価をいうとされているが、会社では、以下のリース契約に基づく今後の支払予定額を長期前払費用として貸借対照表に計上している。

リース資産等の適正な科目で計上するべきである。

(事例)

項目	長期前払費用としての計上額
経理会計システムリース料	2,764,440 円
社内 PC 環境リース料	2,567,250 円
その他 3 件 (リース料)	1,430,100 円
合計	6,761,790 円

財務事務に関する内部規定の整備と遵守について

ア 内部規定の整備について

(ア) 職務権限規定等を制定すべきもの

会社では、財務事務に関する職務の権限を定める内部規定が制定されていない。そのため、契約の締結や支出に際しては、原則として少額のものまでも社長決裁をとっているが、内容に応じて判断し、部長決裁に留める運用を行っている所属もあった。

決裁や契約に際しての恣意的な運用を回避し事務の効率化や責任の明確化を図るために、職務権限規定等の内部規定を制定すべきである。

(イ) 経理規定を改正すべきもの

会社法では、監査役の監査を受けた各事業年度に係る計算書類等は、取締役会の承認を受けなければならないとされており、会社でも会社法に沿った事務を行っている。

しかし、会社の経理規定では取締役会の承認を受けた後、計算書類等を監査役に提出し監査を受けなければならないとされている。

会社法の規定に基づき、経理規定を改正すべきである。

(ウ) 経理規定と会計処理の間に齟齬が生じないようにするべきもの

会社の経理規定では、固定資産のうち耐用年数が1年未満のもの、または取得価格が10万円未満のものは固定資産の取扱いをしない、とされているが、取得価格が10万円以上であるが固定資産に計上されていない事例があった。

規定改正などにより、経理規定と会計処理の間に齟齬が生じないようにするべきである。

(事例)

	支出額（税込）
パソコン購入	132,825 円
課金端末機器（パソコン2台）	299,250 円

イ 内部規定の遵守について

(ア) 経理規定に沿って内部監査を行うべきもの

会社の経理規定では、経理及び一般業務について運営の制度とその実施状況を内部監査することとされている。また、同規定において、内部監査に関する規定は別に定めることとされている。しかし、内部監査に関する規定は定められておらず、また、内部監査は実施されていなかった。

事務の適正な執行を確保するために、経理規定に基づく内部監査を行うべきである。

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。