

平成 2 4 年 度

## 出 資 団 体 監 査 結 果 報 告 書

株式会社加西北条都市開発

加 西 市 監 査 委 員

## 1 監査の種類

出資団体監査

## 2 監査の目的

出資団体に係る出納その他の事務が、法令等に従い適正かつ効率的に執行されているか、また、団体の事業が出資目的に沿って適切に運営されているかについて検証する。

## 3 監査の対象

### (1) 対象部局

地域振興部商工観光課

### (2) 対象団体

株式会社加西北条都市開発（以下「都市開発」という。）

## 4 監査の範囲

主として平成23年4月1日から平成24年3月31日までの事業年度

## 5 監査の実施期間

平成24年9月19日から平成24年11月29日まで

## 6 監査の方法

対象団体に係る関係書類を調査するとともに、関係者から説明を聴取し、また、現地調査を行う。

## 7 監査の着眼点

### (1) 団体関係

ア 経理規程等諸規程は整備されているか。

イ 設立目的に沿った事業運営が行われているか。

ウ 財務諸表等は法令等に準拠して作成されているか。

エ 経営成績、財政状態は適正に財務諸表等に表示されているか。

オ 関係帳票の整備、記帳は適切か。

カ 会計経理及び財産管理は適切か。

### (2) 所管部局関係

ア 出資者としての権利行使は適切に行われているか。

イ 出資団体の経営成績及び財政状態を十分に把握し、適切な指導監督を行っているか。

## 8 監査対象団体の概要

### (1) 設立年月日

平成14年3月1日

(2) 資本金等（平成24年3月31日現在）

ア 発行可能株式総数

8000株

イ 発行済株式の総数

6000株

ウ 資本金の額

3億円

エ 加西市の保有株式数及び出資額

2000株 1億円（出資比率33.3%）

(3) 役員及び従業員数（平成24年3月31日現在）

取締役 5名

監査役 2名

従業員 6名（アルバイト含む）

(4) 事業内容

平成23年度の主な事業は、次のとおりである。

① アスティアかさい管理組合（以下「管理組合」という。）からの受託業務

② 不動産の保有、賃貸借及び管理業務

(5) 財政状態及び経営成績

ア 貸借対照表（平成24年3月31日現在）

（単位：円）

| 科 目         | 金 額             |
|-------------|-----------------|
| 資産の部        |                 |
| 流動資産        | 97,713,030      |
| 固定資産        | ( 360,042,119 ) |
| 有形固定資産      | 356,712,773     |
| 無形固定資産      | 51,286          |
| 投資その他の資産    | 3,278,060       |
| 資産の部合計      | 457,755,149     |
| 負債の部        |                 |
| 流動負債        | 56,451,882      |
| 固定負債        | 44,598,150      |
| 負債の部合計      | 101,050,032     |
| 純資産の部       |                 |
| 株主資本        | ( 356,705,117 ) |
| 資本金         | 300,000,000     |
| 利益剰余金       | 56,705,117      |
| 純資産の部合計     | 356,705,117     |
| 負債及び純資産の部合計 | 457,755,149     |

イ 損益計算書（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）

（単位：円）

| 科 目          | 金 額         |
|--------------|-------------|
| 売上高          | 175,861,610 |
| 売上原価         | 0           |
| 売上総利益        | 175,861,610 |
| 販売費及び一般管理費   | 160,285,392 |
| 営業利益         | 15,576,218  |
| 営業外収益        | 295,967     |
| 営業外費用        | 1,121,203   |
| 経常利益         | 14,750,982  |
| 特別利益         | 987,429     |
| 特別損失         | 0           |
| 税引前当期純利益     | 15,738,411  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 7,270,252   |
| 当期純利益        | 8,468,159   |

## 9 監査の結果

監査した結果、指摘事項及び意見・要望事項は次のとおりである。

### 【指摘事項】

#### 1 管理費の把握方法について

各区分所有者は、アスティアかさい管理規約に従い、管理組合に管理費を納入しなければならない。ただし、テナントが入居した場合には、テナントが管理費を負担する契約を結んでいる。

一方で、個人の区分所有者の専有部分（以下「商業床」という。）については、テナントが入居している場合にはテナントが管理費を負担するが、入居していない場合には商業床を賃借している都市開発が、管理費を負担する契約を結んでいる。この契約に従い、テナントが入居していない商業床に係る管理費は、都市開発が負担している。

都市開発は、管理組合からの管理費の請求額から、テナントから預かった管理費の額を引いた額を、管理諸費として計上している。そのため、管理諸費に含まれるテナントが入居していない商業床に係る管理費及び都市開発の専有部分（以下「自己所有床」という。）に係る管理費のそれぞれの金額の把握が、明瞭になされていない。

テナントが入居していない商業床に係る管理費の金額は、テナント誘致活動と密接に関わりのあるものである。したがって、当該金額について正確に把握し、取締役会に報告することによって、より有益な経営判断に繋がりたい。

#### 2 債権の評価について

債権明細をもとに債権の評価について確認すると、個別評価金銭債権であるにもかかわらず、一般債権と同様に貸倒実績率により評価している債権があった。

債務者の状態に従い適切に債権の区分を行い、また、区分された債権それぞれについて適切に貸倒見積高を算定することにより、貸倒引当金を適正に計上されたい。

#### 【意見・要望事項】

不動産賃貸業務の推進について

自己所有床及び商業床の賃貸業務については、平成２２年９月以降厳しい状況が続いている。限られた人員ではあるが、集客状況の改善も含め、空床面積がわずかでも改善するよう、より一層努められることを望む。