

財政援助団体等監査結果報告

[神戸地下街株式会社]

| | |
|---------|----------|
| 神戸市監査委員 | 近 谷 衛 一 |
| 同 | 片 岡 雄 作 |
| 同 | たけしげ 栄 二 |
| 同 | 松 本 修 |

地方自治法第199条第7項の規定に基づき実施した平成20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

神戸地下街株式会社（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19年度執行の事務

2 監査の期間

平成20年8月25日～平成20年12月16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、路面交通の緩和と歩行者の安全を確保することを目的として、地下道と付属店舗を建設し管理、運営するため、昭和38年2月に設立された。

(2) 本市との関係

① 出資

会社の資本金は1億929万円であり、神戸市（以下「本市」という。）は、4,857万円（出資率44.44%）を出資している。また、本市以外の主な出資者は、株式会社サン・サービス、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、株式会社三井住友銀行、京阪神興業株式会社である。

② 公の施設の指定管理等

公の施設の指定管理者として花隈駐車場の管理運営を委託しており、管理委託料として3,678万円支出している。このほか、デュオこうべ浜の手公共通路維持管理業務に9,998万円、神戸駅前連絡地下道維持管理業務に4,468万円及び神戸市総合インフォメーションセンター管理業務に3,209万円等の委託料を支出している。

③ 職員数

平成19年度末における職員数は48人であり、そのうち本市派遣職員は1人である。

(3) 事業の概要

会社及び事業所の所在地は、第1表のとおりである。

第1表 会社の所在地

| 事業所 | 所在地 |
|-----------|-----------------------------------|
| 会社（本社） | 中央区三宮町1丁目10番1号 神戸交通センタービル8階 |
| デュオこうべ事業部 | 中央区東川崎町1丁目3番3号 神戸ハーバーランドセンタービル10階 |

主な事業は、さんちか、デュオこうべ、神戸交通センタービルの管理・運営であり、業務量の推移は、第2表のとおりである。

第2表 比較業務量

| 項目 | | 平成19年度 | 平成18年度 | 対前年度増減 | 対前年度増減率 |
|----------------|----------|-----------|----------|---------|---------|
| 不動産事業 さんちか | 年度末テナント数 | 123店 | 122店 | 1店 | 0.8 |
| | 年度末入居面積 | 10,200㎡ | 10,200㎡ | 0㎡ | 0.0 |
| | 年度末入居率 | 100.0% | 100.0% | 0.0% | 0.0 |
| デュオこうべ 浜の手 | 年度末テナント数 | 23店 | 23店 | 0店 | 0.0 |
| | 年度末入居面積 | 2,382㎡ | 2,382㎡ | 0㎡ | 0.0 |
| | 年度末入居率 | 100.0% | 100.0% | 0.0% | 0.0 |
| 山の手 | 年度末テナント数 | 30店 | 31店 | △1店 | △3.2 |
| | 年度末入居面積 | 1,574㎡ | 1,609㎡ | △35㎡ | △2.2 |
| | 年度末入居率 | 97.8% | 100.0% | △2.2% | △2.2 |
| 神戸交通センタービル | 年度末テナント数 | 39店 | 40店 | △1店 | △2.5 |
| | 年度末入居面積 | 6,368㎡ | 6,496㎡ | △128㎡ | △2.0 |
| | 年度末入居率 | 97.2% | 99.1% | △1.9% | △1.9 |
| 駐車場事業 花隈駐車場 | 利用台数 | 143,672台 | 129,586台 | 14,086台 | 10.9 |
| | 使用料収入 | 105,586千円 | 96,953千円 | 8,633千円 | 8.9 |

(4) 経営状況と財政状態

ア 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り、会計年度は、1月1日から12月31日までである。

第3表 比較損益計算書

(単位 金額：千円)

| 科 目 | 平成19年度 | | 平成18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) | 2,882,693 | 98.7 | 2,872,049 | 97.7 | 10,644 | 0.4 |
| 不動産事業収入 | 2,839,556 | 97.2 | 2,830,028 | 96.3 | 9,528 | 0.3 |
| 駐車場受託料収入 | 43,138 | 1.5 | 42,021 | 1.4 | 1,117 | 2.7 |
| 営業外収益 | 37,823 | 1.3 | 68,194 | 2.3 | △ 30,371 | △ 44.5 |
| 受取利息 | 21,251 | 0.7 | 20,328 | 0.7 | 923 | 4.5 |
| 受取配当金 | 675 | 0.0 | 675 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| 雑収入 | 15,896 | 0.5 | 47,191 | 1.6 | △ 31,295 | △ 66.3 |
| 当期収益合計 (A) | 2,920,516 | 100.0 | 2,940,243 | 100.0 | △ 19,727 | △ 0.7 |
| 費 用 の 部 | | | | | | |
| 営業費用 (b) | 2,587,311 | 99.9 | 2,597,831 | 99.9 | △ 10,520 | △ 0.4 |
| 一般管理費 | 1,315,751 | 50.8 | 1,308,771 | 50.3 | 6,980 | 0.5 |
| 特別管理費 | 808,452 | 31.2 | 791,855 | 30.4 | 16,597 | 2.1 |
| 減価償却費 | 463,108 | 17.9 | 497,205 | 19.1 | △ 34,097 | △ 6.9 |
| 営業外費用 | 2,048 | 0.1 | 2,684 | 0.1 | △ 636 | △ 23.7 |
| 支払利息 | 2,048 | 0.1 | 2,684 | 0.1 | △ 636 | △ 23.7 |
| 当期費用合計 (B) | 2,589,359 | 100.0 | 2,600,515 | 100.0 | △ 11,156 | △ 0.4 |
| 経 常 利 益 (C=A-B) | 331,157 | — | 339,727 | — | △ 8,570 | △ 2.5 |
| 特 別 利 益 (D) | 7,282 | — | 100,000 | — | △ 92,718 | △ 92.7 |
| 施設改装引当金戻入額 | — | — | 100,000 | — | △ 100,000 | 皆減 |
| 工事負担金等受入額 | 7,282 | — | — | — | 7,282 | 皆増 |
| 特 別 損 失 (E) | 158,672 | — | 370,874 | — | △ 212,202 | △ 57.2 |
| 解体撤去費 | 9,674 | — | 21,929 | — | △ 12,255 | △ 55.9 |
| 改裝修繕費等 | 48,998 | — | 128,360 | — | △ 79,362 | △ 61.8 |
| 改装管理費 | — | — | 48,698 | — | △ 48,698 | 皆減 |
| 固定資産除却損 | — | — | 171,887 | — | △ 171,887 | 皆減 |
| 施設改装引当金繰入額 | 100,000 | — | — | — | 100,000 | 皆増 |
| 税引前当期純利益 (F=C+D-E) | 179,768 | — | 68,853 | — | 110,915 | 161.1 |
| 法人税・住民税及び事業税 (G) | 133,000 | — | 530 | — | 132,470 | — |
| 当期純利益 (H=F-G) | 46,768 | — | 68,323 | — | △ 21,555 | △ 31.5 |
| 前期繰越利益剰余金 (I) | 68,895 | — | 55,502 | — | 13,393 | — |
| 剰余金の配当 (J) | 10,930 | — | 10,930 | — | 0 | — |
| 利益準備金の積立 (K) | 2,000 | — | 2,000 | — | 0 | — |
| 別途積立金への積立 (L) | 45,000 | — | 32,000 | — | 13,000 | — |
| 配当平均積立金への積立 (M) | 10,000 | — | 10,000 | — | 0 | — |
| 繰越利益剰余金 (N=H+I-J-K-L-M) | 47,733 | — | 68,895 | — | △ 21,162 | — |
| 営業収支比率 (a/b×100) | 111.4 | — | 110.6 | — | 0.9 | — |
| 経常収支比率 (A/B×100) | 112.8 | — | 113.1 | — | △ 0.3 | — |

(注) 金額は、千円未満を四捨五入している。

イ 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19年度末 | | 平成18年度末 | | 対前年度増 | 対前年度減 | 対前年度増減率 |
|----------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|---------|
| | 金額 | 構成比率 | 金額 | 構成比率 | | | |
| 資 産 | 7,621,634 | 100.0 | 7,488,669 | 100.0 | 132,965 | | 1.8 |
| I 流動資産 | 2,003,590 | 26.3 | 1,640,198 | 21.9 | 363,392 | | 22.2 |
| 1 現金預金 | 1,132,597 | 14.9 | 627,439 | 8.4 | 505,158 | | 80.5 |
| 2 有価証券 | 674,479 | 8.8 | 671,923 | 9.0 | 2,556 | | 0.4 |
| 3 受取手形 | 29,811 | 0.4 | 16,710 | 0.2 | 13,101 | | 78.4 |
| 4 未収入金 | 147,752 | 1.9 | 296,009 | 4.0 | △ 148,257 | | △ 50.1 |
| 5 貯蔵品 | 6,479 | 0.1 | 7,976 | 0.1 | △ 1,497 | | △ 18.8 |
| 6 仮払金 | — | — | 872 | 0.0 | △ 872 | | 皆減 |
| 7 前払費用 | 11,593 | 0.2 | 17,948 | 0.2 | △ 6,355 | | △ 35.4 |
| 8 短期貸付金 | 880 | 0.0 | 468 | 0.0 | 412 | | 88.0 |
| 9 未収消費税 | — | — | 853 | 0.0 | △ 853 | | 皆減 |
| II 固定資産 | 5,618,044 | 73.7 | 5,848,471 | 78.1 | △ 230,427 | | △ 3.9 |
| 1 有形固定資産 | 5,038,045 | 66.1 | 5,369,959 | 71.7 | △ 331,914 | | △ 6.2 |
| (1) 建物 | 3,122,953 | 41.0 | 3,284,947 | 43.9 | △ 161,994 | | △ 4.9 |
| (2) 建物附属設備 | 1,714,897 | 22.5 | 1,873,101 | 25.0 | △ 158,204 | | △ 8.4 |
| (3) 構築物 | 19,981 | 0.3 | 21,889 | 0.3 | △ 1,908 | | △ 8.7 |
| (4) 車両運搬具 | 981 | 0.0 | 1,440 | 0.0 | △ 459 | | △ 31.9 |
| (5) 工具器具備品 | 177,933 | 2.3 | 186,882 | 2.5 | △ 8,949 | | △ 4.8 |
| (6) 建設仮勘定 | 1,300 | 0.0 | 1,700 | 0.0 | △ 400 | | △ 23.5 |
| 2 無形固定資産 | 3,879 | 0.1 | 4,094 | 0.1 | △ 215 | | △ 5.3 |
| (1) 水道施設利用権 | 992 | 0.0 | 1,207 | 0.0 | △ 215 | | △ 17.8 |
| (2) 電話加入権 | 2,887 | 0.0 | 2,887 | 0.0 | 0 | | 0.0 |
| 3 投資その他の資産 | 576,120 | 7.6 | 474,418 | 6.3 | 101,702 | | 21.4 |
| (1) 投資有価証券 | 400,000 | 5.2 | 300,000 | 4.0 | 100,000 | | 33.3 |
| (2) 出資金 | 35,157 | 0.5 | 32,572 | 0.4 | 2,585 | | 7.9 |
| (3) 差入保証金等 | 109,492 | 1.4 | 109,492 | 1.5 | 0 | | 0.0 |
| (4) 長期前払費用 | 30,479 | 0.4 | 32,354 | 0.4 | △ 1,875 | | △ 5.8 |
| (5) 長期貸付金 | 992 | 0.0 | — | — | 992 | | 皆増 |
| 負債及び純資産の部 | 7,621,634 | 100.0 | 7,488,669 | 100.0 | 132,965 | | 1.8 |
| 負 債 | 7,162,605 | 94.0 | 7,065,478 | 94.3 | 97,127 | | 1.4 |
| I 流動負債 | 815,702 | 10.7 | 646,770 | 8.6 | 168,932 | | 26.1 |
| 1 未払金 | 327,739 | 4.3 | 327,551 | 4.4 | 188 | | 0.1 |
| 2 未払費用 | 6,717 | 0.1 | 8,888 | 0.1 | △ 2,171 | | △ 24.4 |
| 3 前受収益 | 154,702 | 2.0 | 153,571 | 2.1 | 1,131 | | 0.7 |
| 4 一年以内に償還する保証金 | 84,808 | 1.1 | 92,773 | 1.2 | △ 7,965 | | △ 8.6 |
| 5 預り金 | 40,800 | 0.5 | 33,077 | 0.4 | 7,723 | | 23.3 |
| 6 短期借入金 | 24,400 | 0.3 | 24,400 | 0.3 | 0 | | 0.0 |
| 7 法人税等充当金 | — | — | 6,509 | 0.1 | △ 6,509 | | 皆減 |
| 8 未払法人税等 | 135,911 | 1.8 | — | — | 135,911 | | 皆増 |
| 9 未払消費税等 | 40,626 | 0.5 | — | — | 40,626 | | 皆増 |
| II 固定負債 | 6,346,903 | 83.3 | 6,418,708 | 85.7 | △ 71,805 | | △ 1.1 |
| 1 長期借入金 | 80,000 | 1.0 | 104,400 | 1.4 | △ 24,400 | | △ 23.4 |
| 2 受入保証金 | 4,565,078 | 59.9 | 4,790,462 | 64.0 | △ 225,384 | | △ 4.7 |
| 3 受入敷金 | 1,084,485 | 14.2 | 1,006,507 | 13.4 | 77,978 | | 7.7 |
| 4 退職給与引当金 | 357,339 | 4.7 | 357,339 | 4.8 | 0 | | 0.0 |
| 5 施設改装引当金 | 260,000 | 3.4 | 160,000 | 2.1 | 100,000 | | 62.5 |
| 純 資 産 | 459,029 | 6.0 | 423,191 | 5.7 | 35,838 | | 8.5 |
| I 株 主 資 本 | 459,029 | 6.0 | 423,191 | 5.7 | 35,838 | | 8.5 |
| 1 資本金 | 109,296 | 1.4 | 109,296 | 1.5 | 0 | | 0.0 |
| 2 利益剰余金 | 349,733 | 4.6 | 313,895 | 4.2 | 35,838 | | 11.4 |
| (1) 利益準備金 | 15,000 | 0.2 | 13,000 | 0.2 | 2,000 | | 15.4 |
| (2) その他の利益剰余金 | 334,733 | 4.4 | 300,895 | 4.0 | 33,838 | | 11.2 |
| ア 配当平均積立金 | 70,000 | 0.9 | 60,000 | 0.8 | 10,000 | | 16.7 |
| イ 別途積立金 | 217,000 | 2.8 | 172,000 | 2.3 | 45,000 | | 26.2 |
| ウ 繰越利益剰余金 | 47,733 | 0.6 | 68,895 | 0.9 | △ 21,162 | | △ 30.7 |
| (うち当期純利益) | (46,768) | — | (68,323) | — | △ 21,555 | | — |

(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 29 億 2,051 万円に対し、当期費用合計 25 億 8,935 万円で、経常利益が 3 億 3,115 万円となっている。前年度に比べると収益が 1,972 万円 (0.7%) 減少し、費用が 1,115 万円 (0.4%) 減少した結果、経常利益は 857 万円 (2.5%) 減少している。これに特別利益、特別損失、法人税等を加減した当期純利益は 4,676 万円となっている。なお、特別損失 1 億 5,867 万円は、さんちか、デュオこうべ等建物設備改修に対する引当金繰入額 1 億円、さんちか改装修繕費 4,899 万円等である。

経営面では、長期低落傾向にあった不動産事業収入が平成 18 年度より 2 年連続で前年を上まわったものの、今後の各施設の設備更新、リニューアルを見据えた設備投資のための施設改装引当金の計上などもあり、当期純利益は 2,155 万円 (31.5%) 減少している。

事業面では、さんちか、デュオこうべの両地下街と神戸交通センタービルの管理及びテナントへの賃貸を行うなど、設立の目的に沿って運営されており、その役割を果たしているものと認められた。

公の施設の管理運営についても、条例等に従って適切に管理運営されていると認められた。

(2) 財務に関する事項について

当年度末の資産は 76 億 2,163 万円で、減価償却等による固定資産の減少があるものの、一方で現金預金が増加していること等により前年度末に比べ 1 億 3,296 万円増加している。負債は 71 億 6,260 万円で、未払法人税等の流動負債の増等により前年度末に比べ 9,712 万円増加している。純資産は 4 億 5,902 万円で、別途積立金の増等により 3,583 万円増加している。

(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

入居テナントは契約上、原則として保証金を徴収することになっているが、徴収できていないテナントがあり、未収金にも計上されていない。

適正な会計処理を行うべきである。

② 財産管理について

小口現金の内容等については、経理規程第 17 条に規定があるのみで、内容等についての細則はない。そして実際には、支払い業務にあたっては、振り込み以外のすべての現金支払いを小口現金によって行っている。このため、多額の現金を支払う事例や、保有する事例が見受けられた。

小口現金の使途等についての範囲を限定して、極力現金の保有を減らすよう改善されたい。

(参考) 経理規程第 17 条第 1 項

切手、収入印紙購入等日常の小口支払いは、小払現金をもって行う。小口支払いは、小払伝票によって行い、出納事務担当者は支払いの都度これを小口現金出納帳に記入し、日々の現金在高と照合を行わなければならない。

(4) 意見

会社と本市との契約において次のような改善を要する事例が見受けられたので、所管局においては、会社と十分協議をされたい。

(a) デュオこうべ浜の手は、本市（都市計画総局）と会社で、店舗部分については賃貸借契約を交わして、本市が会社より賃料を徴収し、公共通路等の部分については公共通路維持管理業務の委託契約を交わして、本市が会社に委託経費を支出している。ところが、両契約の対象に一部不明確な事例、利用者から使用料を徴収する根拠等について判然としない事例が見受けられるとともに、委託契約についても仕様書がなく、履行状況についても十分な報告がなされていなかった。（都市計画総局）

(b) 本市（交通局）所有の三宮西線（連絡地下道）通路については、協定及び覚書により、本市が通路の管理費を支出する（道路占用使用料含む）が、後で管理費を本市と会社で折半すると同時に通路壁面の東側の広告収入を本市、西側の広告収入を会社のものとするとしている。ところが、会社からの管理費の徴収にあたって、覚書と実際の処理に齟齬が生じている。（交通局）

(5) まとめ

商業施設の運営にあたっては、不動産価値を向上させるため、一定間隔でのリニューアルが必要であり、会社はこれまでも 5 年ごとの小規模改修、10 年ごとの大規模改修に努めてきた。最近では、平成 18 年にさんちかの改装を行い、平成 20 年から 21 年にかけてはデュオこうべの改装を進めており、ハーバーランド地区と一体となった、賑わいづくりに貢献することが期待される。

このようなリニューアルを行うことで、商業施設としての魅力を維持し、テナント誘致、集客にあたって、他の競合施設との競争力を維持することができる。

昨今、景気の動向が危惧されるところであるが、今後も引き続き、株式会社としての効率的な経営のもとに、テナント入居率、家賃収入の確保を図り、安定的な経営に努められたい。

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。