

令和4年度

財政援助団体監査及び
出資団体監査報告書

株式会社 パルティ川西

川西市監査委員

令和4年12月27日

川西市長
越田 謙治郎 様

川西市監査委員 小林 宏

川西市監査委員 向山 愛子

川西市監査委員 田中 麻未

財政援助団体監査及び出資団体監査報告書の提出について
(株式会社パルティ川西)

地方自治法第199条第7項の規定により実施した財政援助団体監査及び出資団体監査の結果について、同条第9項の規定に基づき提出します。

財政援助団体監査及び出資団体監査報告書 (株式会社パルティ川西)

1 監査の基準

地方自治法の規定に基づき、川西市監査基準に準拠して実施した。

2 監査の種類

財政援助団体監査及び出資団体監査（地方自治法第199条第7項）

3 監査の対象

(1) 対象団体、市所管部局

- ・対象団体 株式会社 パルティ川西（以下「会社」という。）
- ・所管部局 総合政策部 行革推進課

(2) 対象事務

- ・会社における令和3年度の出納その他の事務の執行

4 監査事務の引継ぎ

監査中に議会選出監査委員の就退任があったので、前任者 小山 敏明 監査委員（令和4年10月27日退任）が行った監査事務は、後任者 田中 麻未 監査委員（同年11月10日就任）が引き継いだ。

5 監査の着眼点及び主な実施内容

会社に対し、令和3年度における財務全般に関する書類の提出を求め、次の事項を主眼点として関係書類を調査するとともに、必要に応じて関係者から事情聴取する方法により実施した。

（財政援助団体及び出資団体側）

- ・設立目的（出資目的）に沿った事業運営が行われているか。
- ・事業成績、財政状況は適正に決算諸表等に表示されているか。
- ・出納全般に係る処理が会計基準等の諸規定に基づき適正に処理されているか。
- ・経営成績及び財政状態は良好か。

（所管部局側）

- ・出資者としての権利行使は適切に行われているか。
- ・出資団体の経営成績及び財政状態を十分把握し、適切な指導監督を行っているか。
- ・貸付金に関する条件（利率、元利金の償還方法、額及びその時期等）の内容は明確か。

6 監査の実施場所及び日程

実施場所：監査委員室、監査委員事務局及び会社施設等

実施日程：令和4年8月24日から同年12月14日まで

7 監査の結果

上記1から6（4を除く）までの記載事項のとおり監査した限りにおいて、監査の対象となった当該財政的援助及び出資等に係る出納その他の事務の執行が目的に沿って行われていることがおおむね認められた。

しかし、出納その他事務の執行について、別項の指摘事項等に記載のとおり、一部、改善及び検討を要する事項が見受けられたので、適切な措置を講じられたい（指摘事項等は、それぞれ監査時点のものである。）。

なお、留意、改善すべき事項のうち、軽微な事項については、その都度、口頭で指示したので省略している。

（注）本報告書における表示方法は、下記のとおりである。

- | | |
|--------------|--|
| (1) 文中の金額 | 原則として万円単位で表示し、表示単位未満は切り捨てた。 |
| (2) 表中の金額 | 原則として円単位で表示した。ただし、一部の表は千円単位で表示し、表示単位未満は四捨五入した。したがって合計と内訳の計が一致しない場合がある。 |
| (3) 文中・表中の比率 | 表示単位未満の端数を四捨五入した。したがって合計と内訳の計、差引が一致しない場合がある。 |

株式会社パーティ川西

1 会社概要 (令和4年3月31日現在)

(1) 名称・所在地等

- ア 名称 : 株式会社パーティ川西
イ 所在地 : 兵庫県川西市栄町10番5-209号
ウ 設立 : 昭和60年5月28日

(2) 設立目的

阪急川西能勢口駅前の居住環境及び商業環境の整備を図るため阪急川西能勢口駅前地区第一工区第一種市街地再開発事業(組合施行)が施行され、昭和60年6月に再開発ビル・パーティ川西が完成している。会社は、当該再開発ビルの管理業務を行う目的で設立されたもので、その後、同地区の第二工区第一種市街地再開発事業(組合施行)の施行により平成8年4月に完成した再開発ビル・パーティK2の管理業務も行っている。

(3) 出資状況等

川西市(以下「市」という。)は、会社の資本金6億円(12,000株)のうち、27%にあたる1億6,200万円(3,240株)を出資している。

会社の資本金及び株主の状況は、次表のとおりである。

株式の状況

令和4年3月31日現在

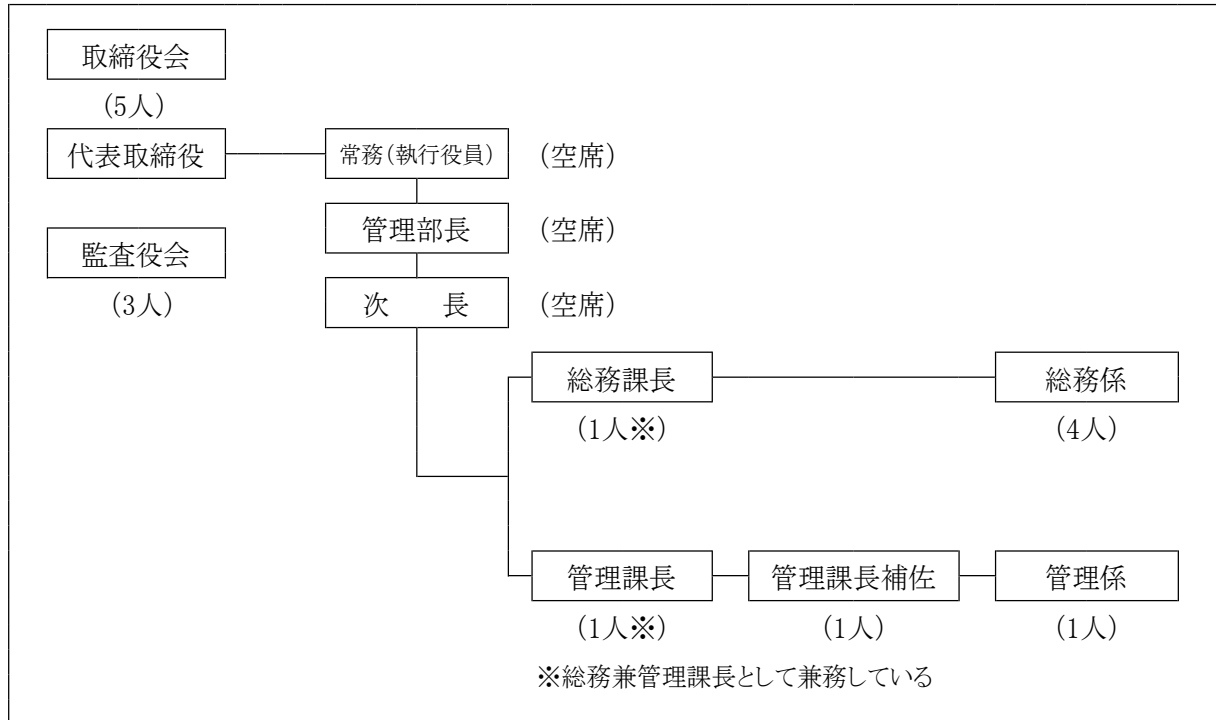
株主名	株式数(株)	額面金額(円)	出資比率
川西市	3,240	162,000,000	27.0 %
(株)ミツワサービス	2,250	112,500,000	18.8 %
(株)安藤・間	1,390	69,500,000	11.6 %
(株)新井組	1,390	69,500,000	11.6 %
(株)阪急商業開発	600	30,000,000	5.0 %
(株)りそな銀行	450	22,500,000	3.8 %
日新火災海上保険(株)	430	21,500,000	3.6 %
エイチ・ツー・オーリテイリング(株)	400	20,000,000	3.3 %
(株)三井住友銀行	400	20,000,000	3.3 %
(株)池田泉州銀行	400	20,000,000	3.3 %
みずほ信託銀行(株)	400	20,000,000	3.3 %
従業員持ち株会	200	10,000,000	1.7 %
上記以外(出資比率1%未満・5人)	450	22,500,000	3.8 %
合計	12,000	600,000,000	100.0 %

(4) 組織

会社は、川西市栄町 10 番 5-209 号（パルティ K2 北棟 2 階）に事務所を設置しており、組織機構（令和 4 年 3 月 31 日現在）は次表のとおりである。

組織機構図

令和4年3月31日現在



(5) 会計監査人設置会社

会社は、会社法第 328 条第 2 項の規定に基づく会計監査人設置会社（強制設置）であり、令和 3 年度決算に係る貸借対照表・損益計算書等の計算書類及び附属明細書については、同法第 436 条第 2 項第 1 号の規定に基づく会計監査人による監査を受け、これらの書類が適正に表示されている旨の報告を受けている。

(6) 事業内容

会社の主な事業内容は、次のとおりである。

- ア 不動産管理業務（パルティ川西・パルティ K2）
- イ 不動産賃貸業務
- ウ 公共施設の管理運営に関する業務の受託

2 市との関係

(1) 出資の状況

市から 1 億 6,200 万円（出資比率 27%）の出資を受けている。市からの出資額は、設立時 800 万円（出資比率 16%）で、以降、追加出資により、平成 8 年 3 月に 9,600 万円（同 24%）、13 年 3 月に現在の額・比率になっている。

(2) 借入金の状況

平成13～14年度に、阪急川西能勢口駅前地区第二工区第一種市街地再開発事業(組合施行・パルティK2)の事業清算にあたり、市からの借入金により、再開発組合からパルティK2の保留床18区画を購入している。購入に係る市からの借入額は、12～13年度に4億3,140万円(25年償還)及び14年度に8億6,300万円(年度内償還)の合計12億9,440万円である。なお、短期借入分(14年度から20年度までは、年度内での借入・償還を継続)は、21年3月31日付で長期借入(7億8,800万円・20年償還)に切り替えられている。

市からの借入金残高は、合計9億1,324万円(令和4年3月31日現在)となっている(詳細は、「5 市借入金の状況」参照)。

(3) 建物賃貸借契約の状況

自社物件のうち、次表の物件について市と賃貸借契約を締結している。

市との賃貸借契約の状況

令和4年3月31日現在

建物名称	区画番号	面積(m ²)	月額家賃 (税抜・円)	用途(所管部局)	賃借開始日
パルティ川西	406	72.59	133,895	子どもオンブズクラブ (市民環境部)	平成11年8月1日
パルティK2	N208-1	145.58	546,096	学びのスペース「セオリア」 (子ども未来部)	平成19年4月1日
	N209	102.56	384,648		平成19年4月1日
合計		320.73	1,064,639		

なお、パルティK2の区画番号N204(賃借開始日:平成25年4月1日、月額家賃:349,448円)及びN208-2(賃借開始日:平成19年4月1日、月額家賃:473,804円)の物件については、市教育委員会事務局の組織再編に伴い、N204については令和3年12月31日付、N208-2については同年11月30日付で、市との賃貸借契約を終了している。

(4) 受託業務

市と平成10年4月1日付で締結している「川西能勢口駅北広場・デッキの清掃等の管理に関する協定書」に基づいて、市から阪急川西能勢口駅北広場デッキ清掃業務を受託している。受託内容は、阪急川西能勢口駅北側とパルティK2南棟南側の間に位置する2階デッキ部分及び1階広場部分に係る清掃業務であり、令和3年度における年間受託料は328万円(税抜額)である。

(5) 道路占用許可

会社は、川西中央地区交通委員会及び川西中央地区迷惑駐車追放推進協議会に参画する中において、景観の維持と秩序を守り、商業環境の向上に資するため、平成26年度よりパルティK2南面歩道部分に駐輪機器等を設置しており、道路占用料として市に年額86万円(税抜額)を支払っている。

3 事業概要（令和3年度）

会社の主な事業概要は、次のとおりである（金額は税抜額）。

(1) 不動産管理業務（パルティ川西・パルティK2）

会社は、パルティ川西及びパルティK2の管理規約に基づく「管理者（区分所有者の代表）」として、各ビルの管理業務を管理委員会(管理組合)から受託している。主な業務内容は、各管理委員会の出納・会計業務、ビル(専有部分を除く)の維持又は修繕に関する企画・実施の調整、各管理委員会・集会の支援業務、施設管理、施設管理監督業務等である。

令和3年度における管理事務収入は4,186万円（パルティ川西分1,415万円・パルティK2部分2,770万円）である。

(2) 不動産賃貸業務

ア ビル賃貸業務

パルティ川西に10区画（登記簿上の区画数・床面積合計1,210.20㎡）及びパルティK2に22区画（同・床面積合計1,705.92㎡）の合計32区画を所有し、このうち、パルティK2の2区画（会社事務所及び地下1階倉庫）を除いた30区画を賃貸物件としている。また、このほかにパルティK2の区画の一部を所有者から借り上げて転貸借物件（2件）としている。令和3年度の家賃収入は1億766万円で、転貸借物件を除いた入居率(※)は、パルティ川西が93.3%、パルティK2が87.1%となっている。

※入居率＝（入居区画数×入居月数）／〔賃貸用区画数×12月〕

イ 駐車場運営業務

パルティK2の北棟・地下に収容可能台数107台の3段機械式立体駐車場を所有し、月極専用として運営管理している。令和3年度の駐車場収入は1,585万円で、4年3月31日現在では契約台数61台・使用率58.1%（107台から自社用及び来客用等の2台分を除いた貸付用105台に対する比率）となっており、107台のうち、制御基板の故障や漏水、または故障時の代替場所確保のため42台が貸付不可となっている。

(3) 公共施設の管理運営に関する業務の受託

会社は、市から阪急川西能勢口駅北広場・デッキ清掃業務を受託している。（前述の「2 市との関係（4）受託業務」参照）

4 財政状態及び経営状況

会社の財政状態及び経営状況は、次のとおりである（金額は税抜額）。

(1) 貸借対照表

令和3年度末における資産、負債及び純資産の状況は、次のとおりである。

ア 資産

資産合計は22億4,760万円で、内訳は流動資産7億3,851万円及び固定資産15億909万円である。

流動資産の主なものは、現金及び預金7億3,147万円（うち2億8,000万円は定期預金で運用）、前払費用497万円（令和4年4月分支払家賃等）である。

固定資産の主なものは、有形固定資産の土地 9 億 902 万円（敷地面積のうち区分所有建物の持分等に相当する分）、建物 4 億 6,608 万円、建物附属設備 246 万円、投資その他の資産の修繕積立金（パルティ川西及びパルティK2のビル全体に係るもの）1 億 1,440 万円及び差入保証金 732 万円（転貸借物件分）である。

イ 負債

負債合計は 10 億 6,583 万円で、内訳は流動負債 5,107 万円及び固定負債 10 億 1,476 万円である。

流動負債の主なものは、1 年以内返済予定長期借入金 2,422 万円（市借入金のうち令和 4 年度の要返済額）、前受金 906 万円（4 年 4 月分の家賃収入等）及び未払法人税等 664 万円である。

固定負債の主なものは、長期借入金 8 億 8,901 万円（市借入金のうち 5 年度以降の要返済額）、預り敷金 1 億 66 万円、退職給付引当金 1,207 万円及び預り保証金 662 万円である。

ウ 純資産

純資産合計は 11 億 8,177 万円で、内訳は株主資本の資本金 6 億円及び利益剰余金 5 億 8,177 万円〔うち修繕積立金（会社の所有区画分にのみ係るもの）2 億円〕である。

貸借対照表の過去 3 か年の年度比較は、次頁の表のとおりである。

貸借対照表年度比較表

(単位:円、%)

科 目		元年度	2年度(B)	3年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
資 産	流動資産	705,942,692	731,321,235	738,511,856	7,190,621	1.0
	現金及び預金	696,729,481	724,911,338	731,473,882	6,562,544	0.9
	売掛金	1,525,965	1,128,248	396,275	△ 731,973	△ 64.9
	貯蔵品	66,856	48,029	53,336	5,307	11.0
	未収入金	0	113,142	1,222,623	1,109,481	980.6
	未収収益	14,424	79,572	58,167	△ 21,405	△ 26.9
	立替金	1,893,080	726,090	330,472	△ 395,618	△ 54.5
	前払費用	5,712,886	4,314,816	4,977,101	662,285	15.3
	固定資産	1,544,292,878	1,527,752,787	1,509,094,529	△ 18,658,258	△ 1.2
	有形固定資産	1,433,009,209	1,406,897,200	1,380,340,317	△ 26,556,883	△ 1.9
	建物	515,610,397	490,811,772	466,080,792	△ 24,730,980	△ 5.0
	建物附属設備	4,594,281	3,364,746	2,460,887	△ 903,859	△ 26.9
	構築物	14,354	10,767	7,180	△ 3,587	△ 33.3
	工具器具備品	3	3	3	0	0.0
	リース資産	3,769,122	3,688,860	2,770,403	△ 918,457	△ 24.9
	土地	909,021,052	909,021,052	909,021,052	0	0.0
	無形固定資産(電話加入権)	145,780	662,684	521,113	△ 141,571	△ 21.4
	電話加入権	72,800	72,800	72,800	0	0.0
	リース資産	72,980	589,884	448,313	△ 141,571	△ 24.0
	投資その他の資産	111,137,889	120,192,903	128,233,099	8,040,196	6.7
差入保証金	7,323,720	7,323,720	7,323,720	0	0.0	
長期前払費用	259,987	168,758	390,994	222,236	131.7	
修繕積立金	96,180,267	105,048,551	114,405,629	9,357,078	8.9	
繰延税金資産	7,373,915	7,651,874	6,112,756	△ 1,539,118	△ 20.1	
資産合計	2,250,235,570	2,259,074,022	2,247,606,385	△ 11,467,637	△ 0.5	
負 債	流動負債	49,268,759	54,842,550	51,073,937	△ 3,768,613	△ 6.9
	1年以内返済予定長期借入金	24,223,886	24,204,406	24,229,048	24,642	0.1
	未払金	986,393	543,163	1,853,238	1,310,075	241.2
	未払費用	2,113,268	2,117,475	2,157,515	40,040	1.9
	短期リース債務	1,963,116	1,749,852	1,756,440	6,588	0.4
	未払法人税等	5,417,100	8,305,900	6,646,300	△ 1,659,600	△ 20.0
	未払消費税	1,511,500	5,578,000	3,218,000	△ 2,360,000	△ 42.3
	預り金	816,035	1,325,360	537,126	△ 788,234	△ 59.5
	前受金	10,778,578	9,453,493	9,067,727	△ 385,766	△ 4.1
	賞与引当金	1,458,883	1,564,901	1,608,543	43,642	2.8
	固定負債	1,073,572,943	1,049,993,478	1,014,761,117	△ 35,232,361	△ 3.4
	長期借入金	937,453,417	913,244,770	889,015,722	△ 24,229,048	△ 2.7
	長期リース債務	3,181,032	4,660,044	3,763,560	△ 896,484	△ 19.2
	預り保証金	6,721,000	6,604,000	6,622,000	18,000	0.3
	預り敷金	107,283,885	105,574,740	100,661,440	△ 4,913,300	△ 4.7
	転貸借損失引当金	3,929,184	3,274,320	2,619,456	△ 654,864	△ 20.0
	退職給付引当金	15,004,425	16,635,604	12,078,939	△ 4,556,665	△ 27.4
負債合計	1,122,841,702	1,104,836,028	1,065,835,054	△ 39,000,974	△ 3.5	
純 資 産	株主資本	1,127,393,868	1,154,237,994	1,181,771,331	27,533,337	2.4
	資本金	600,000,000	600,000,000	600,000,000	0	0.0
	利益剰余金	527,393,868	554,237,994	581,771,331	27,533,337	5.0
	修繕積立金	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0.0
	繰越利益剰余金	327,393,868	354,237,994	381,771,331	27,533,337	7.8
純資産(資本)合計	1,127,393,868	1,154,237,994	1,181,771,331	27,533,337	2.4	
負債・純資産(資本)合計	2,250,235,570	2,259,074,022	2,247,606,385	△ 11,467,637	△ 0.5	

(2) 損益計算書

令和3年度における損益の状況は、次のとおりである。

ア 売上高

売上高は1億7,679万円で、主なものは家賃収入1億766万円（売上高に占める割合60.9%）、管理事務収入4,186万円（同23.7%）及び駐車場収入1,585万円（同9.0%）で、その他、看板料収入422万円、デッキ清掃業務受託収入328万円及び駐輪場事務収入235万円等である。売上高は、前年度に比べ63万円（0.4%）減少しているが、これは主に、敷引収入及び管理事務収入が増となったものの、家賃収入が減となったことによるものである。

イ 売上原価

売上原価は6,970万円で、主なものは支払家賃2,929万円（転貸借物件2件分）、減価償却費2,335万円、固定資産税943万円、看板掲出料266万円及びデッキ清掃委託費216万円である。売上原価は、前年度に比べ79万円（1.1%）減少しているが、これは主に、減価償却費の減によるものである。

この結果、売上総利益（売上高－売上原価）は1億708万円で、前年度に比べ15万円（0.1%）増加している。

ウ 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は6,607万円で、主なものは給料手当2,211万円、法定福利費536万円及び役員報酬456万円等の人件費関係、管理費999万円（自社使用区画及び空区画等の管理費）、支払報酬467万円（会計監査人報酬、弁護士・税理士顧問料等）である。販売費及び一般管理費は、前年度に比べ11万円（0.2%）減少しているが、これは主に給料手当及び法定福利費等の人件費が増加したものの、租税公課が減少したことによるものである。

この結果、営業利益（売上総利益－販売費及び一般管理費）は4,100万円で、前年度に比べ27万円（0.7%）増加している。

エ 営業外収益・営業外費用

営業外収益は39万円で、内訳は雑収入33万円、受取利息6万円である。営業外収益は、前年度に比べ20万円（101.6%）増加しているが、これは主に雑収入（情報提供料等）の増によるものである。一方の営業外費用は77万円で、全額、市借入金に伴う支払利息で、前年度に比べ1万円（1.8%）減少している。

この結果、経常利益（営業利益＋営業外収益－営業外費用）は4,063万円で、前年度に比べ48万円（1.2%）増加している。

オ 特別利益・特別損失

特別利益は0円で、前年度と同額である。特別損失は60万円（リース解約損失）で、前年度に比べ45万円（43.0%）減少している。

カ 当期純利益

税引前当期純利益は4,003万円で、前年度に比べ94万円（2.4%）増加し、税引前当期純利益から「法人税、住民税及び事業税」及び「法人税等調整額」を差し引いた当期純利益は2,753万円で、前年度に比べ68万円（2.6%）増加している。

損益計算書の過去3か年の年度比較は、次頁の表のとおりである。

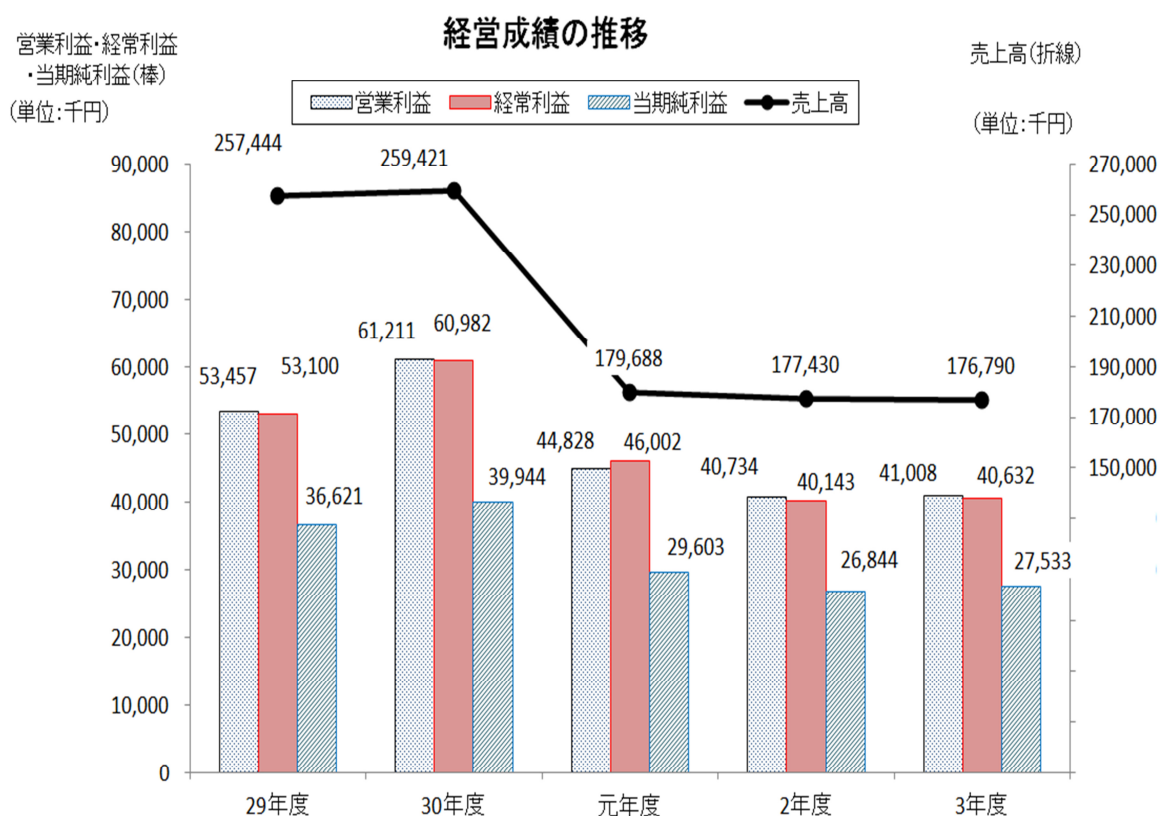
損益計算書年度比較表

(単位:円、%)

勘定科目	元年度	2年度(B)	3年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
売上高	179,687,827	177,430,135	176,790,259	△639,876	△0.4
家賃収入	107,152,323	109,768,408	107,666,939	△2,101,469	△1.9
敷引収入	1,858,923	662,738	1,461,386	798,648	120.5
駐車場収入	16,493,886	15,849,124	15,858,464	9,340	0.1
看板料収入	4,221,600	4,221,600	4,221,600	0	0.0
多目的スペース使用料	1,002,500	0	0	0	—
デッキ清掃受託業務	3,058,400	3,272,800	3,283,000	10,200	0.3
管理事務収入	41,860,008	41,227,285	41,860,008	632,723	1.5
損保代理店収入	115,845	0	0	0	—
宅配BOX取扱料	11,556	0	0	0	—
看板広告事務収入	68,328	48,000	84,500	36,500	76.0
駐輪場事務収入	2,721,746	2,315,180	2,354,362	39,182	1.7
修繕工事等作業事務収入	1,122,712	65,000	0	△65,000	皆減
売上原価	67,407,417	70,498,847	69,705,324	△793,523	△1.1
支払家賃	29,294,880	29,294,880	29,294,880	0	0.0
支払家賃(引当金取崩)	△654,864	△654,864	△654,864	0	0.0
駐車場管理費	1,404,000	1,411,382	1,404,000	△7,382	△0.5
看板掲出料	2,629,217	2,636,615	2,666,721	30,106	1.1
デッキ清掃委託費	2,298,095	2,164,059	2,166,219	2,160	0.1
減価償却費	25,000,266	24,585,968	23,351,953	△1,234,015	△5.0
登録免許税	773,700	30,000	30,000	0	0.0
固定資産税	9,080,805	9,586,400	9,430,800	△155,600	△1.6
損害保険料	303,925	264,362	263,919	△443	△0.2
道路占用料	863,688	863,688	863,688	0	0.0
その他業務委託	77,280	0	0	0	—
修繕費	△3,663,575	316,357	784,922	468,565	148.1
その他売上原価	0	0	103,086	103,086	皆増
売上総利益	112,280,410	106,931,288	107,084,935	153,647	0.1
販売費及び一般管理費	67,452,358	66,196,988	66,077,002	△119,986	△0.2
役員報酬	4,560,000	4,880,000	4,560,000	△320,000	△6.6
給料手当	21,252,206	21,389,276	22,116,600	727,324	3.4
賞与	3,419,060	3,428,067	2,926,125	△501,942	△14.6
退職金	1,027,063	300,000	907,850	607,850	202.6
法定福利費	5,057,048	5,053,422	5,369,826	316,404	6.3
福利厚生費	465,008	479,641	450,874	△28,767	△6.0
研修費	20,000	8,800	20,000	11,200	127.3
賞与引当金繰入	1,458,883	1,564,901	1,608,543	43,642	2.8
退職給付引当金繰入	1,374,141	1,631,179	1,242,635	△388,544	△23.8
広告宣伝費	31,988	122,928	18,182	△104,746	△85.2
交際費	274,374	178,634	51,000	△127,634	△71.5
会議費	92,034	90,428	78,015	△12,413	△13.7
旅費交通費	1,009,773	956,287	969,527	13,240	1.4
通信費	594,188	558,736	534,954	△23,782	△4.3
消耗品費	971,792	635,732	787,784	152,052	23.9
修繕費	1,036,900	0	0	0	—
管理費	9,678,464	9,451,774	9,992,323	540,549	5.7
水道光熱費	609,762	553,915	586,473	32,558	5.9
新聞図書費	3,000	0	0	0	—
諸会費	235,941	189,200	154,700	△34,500	△18.2
支払手数料	274,029	278,957	273,114	△5,843	△2.1
リース料	0	15,240	15,240	0	0.0
保守料	318,000	315,700	318,000	2,300	0.7
保険料	689,870	689,940	687,360	△2,580	△0.4
支払報酬	5,406,910	4,320,000	4,670,000	350,000	8.1
寄付金	7,000	7,000	7,000	0	0.0
減価償却費	3,090,841	3,647,726	3,464,826	△182,900	△5.0
租税公課	3,984,200	5,124,550	3,949,100	△1,175,450	△22.9
雑費	509,883	324,955	316,951	△8,004	△2.5
営業利益	44,828,052	40,734,300	41,007,933	273,633	0.7

(単位:円、%)

勘定科目	元年度	2年度(B)	3年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
営業外収益	1,947,057	197,533	398,258	200,725	101.6
受取利息	97,242	82,362	62,666	△19,696	△23.9
雑収入	1,849,815	115,171	335,592	220,421	191.4
営業外費用合計	773,131	788,469	774,344	△14,125	△1.8
支払利息	773,131	788,469	774,344	△14,125	△1.8
経常利益	46,001,978	40,143,364	40,631,847	488,483	1.2
特別利益	0	0	0	0	—
特別損失	2,928,341	1,053,371	600,430	△452,941	△43.0
固定資産除却損	677,341	1,053,371	0	△1,053,371	皆減
貸倒契約損失	580,000	0	0	0	—
リース解約損失	611,000	0	600,430	600,430	皆増
訴訟関連損失	1,060,000	0	0	0	—
税引前当期純損益金額	43,073,637	39,089,993	40,031,417	941,424	2.4
法人税、住民税及び事業税	12,151,050	12,523,826	10,958,962	△1,564,864	△12.5
法人税等調整額	1,319,195	△277,959	1,539,118	1,817,077	—
当期純利益	29,603,392	26,844,126	27,533,337	689,211	2.6



(単位:千円)

区分	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度
売上高	257,444	259,421	179,688	177,430	176,790
営業利益	53,457	61,211	44,828	40,734	41,008
経常利益	53,100	60,982	46,002	40,143	40,632
当期純利益	36,621	39,944	29,603	26,844	27,533

5 市借入金の状況

阪急川西能勢口駅前地区第二工区第一種市街地再開発事業（組合施行・パーティK2）においては、バブル期の影響や不動産市場の非常に厳しい環境下にあったことから、平成8年4月のビル竣工後も保留床の処分等が進まず、再開発組合の解散ができない状態が続いていた。このため、事業清算に向けて関係者間での協議が行われた結果、再開発組合と債権者との間で債務弁済協定の調停が成立（14年4月17日付）し、再開発組合は、調停内容に基づいてデベロッパー及び金融機関から債権放棄を受けている。加えて、未処分保留床18区画については、会社が市からの借入金により再開発組合から買い取ることで事業清算を図っている。

買取額12億9,439万円については、市からの、①国の無利子融資制度（都市開発資金）を利用した長期借入金4億3,140万円（無利息）及び②市単独資金による短期借入金8億6,300万円（有利子）を充当している。なお、②の短期借入分は、借入額を逡減しながら単年度内での借入・償還を20年度まで続け、21年3月31日付で7億8,800万円の長期借入れに変更している。

現在、①の借入金分については、当初の借入条件（25年償還・10年据置）を変更し、令和10年度まで全額返済猶予措置を受けており、10年度に後年度以降の償還期間について、双方協議の上定めるものとしている。②の借入金分については、20年償還で年間返済額は利息を含め2,500万円以上が返済条件で、3年度についても利息も含めた最低限度額である2,500万円の返済を行っている。また、20年の償還期間が終了する10年度末において、会社が購入した18区画の資産価値と当該借入金残高とを比較検討し、償還条件等について見直しを行うこととなっている。

3年度末の借入残高は9億1,324万円で、返済条件等内容は次表のとおりである。

市借入金の状況

令和4年3月31日現在

借入区分	借入残高(円)	借入日	返済期限(利率)	備考
①都市開発資金分	395,000,000	平成13年3月22日	当初 : 25年償還・10年据置(無利息) 変更(※): 平成40年度(令和10年度)まで全額返済猶予(無利息)	平成21年3月17日に、当初の借入条件を変更し、令和10年度まで全額返済猶予とし、その後の償還期間は令和10年度に協議する。
	36,400,000	平成14年3月20日		
②市単独資金分	481,844,770	平成21年3月31日	20年償還 (利息: 毎年4/1時点の全国銀行協会日本円の1年TIBOR)	年間返済額は、利息も含め毎年度2,500万円以上とする。 (当初借入額は、7億8,800万円)
合計	913,244,770			

6 指摘事項

(1) 転貸借損失引当金について

会社がパーティK2において区分所有者から賃借している2つの区画について、これを他のテナントに転貸している。

このうち1つの区画において支払家賃が家賃収入を上回っているが、上回った部分を過年度に引き当てた転貸借損失引当金を取り崩すことで対応しており、令和3年度は65万円を取り崩している。

会社の説明では、パーティK2は阪急川西能勢口駅の北の玄関口に位置するビルであり、ビル全体の活力を考えれば、空き区画が生じることよりも会社が間に入っ

てこれからも良好な環境を保つことが役割であると判断を行ったとのことであるが、次回更新時（令和 8 年度）には転貸借損失引当金の繰入による損失が生じないように関係者と調整を図られたい。

(2) 管理業務にかかる契約書について

会社はパーティ川西、パーティK2における管理業務を区分所有者を代表する管理者の立場として行っている。

管理者として、会社は区分所有者の共同の利益を増進し良好な環境を確保する事を目的としてビルの管理にあたり、その目的を達成する為に必要な協議を行う機関として各管理委員会が組織されている。

これらのうち、管理委員会と区分所有者としての会社との間では管理業務の内容についての協議がなされているものの、管理委員会と管理者としての会社との間で管理業務に係る契約書の締結がなされていない事例があった。

契約書等において管理業務の範囲が明確でなければ責任の範囲が不明確となり、会社が不測の損害を被る可能性もあることからその必要性について検討されたい。

7 意見

(1) 会社に対する意見

会社の主な業務は、不動産賃貸業務、駐車場運営業務及びビル管理業務であり、当該業務に係る家賃収入、駐車場収入及び管理事務収入で令和 3 年度売上高の 93.5%を占めている。賃貸業務については、3 年度中にパーティK2の 2 区画において市との契約が終了したこと等もあり家賃収入は対前年度 1.9%減となっており、4 年度の家賃収入も減少することが予想される。

新型コロナウイルス感染症拡大や、相次ぐ物価の高騰、急速な円安の進行など、会社を取り巻く経営環境はかつてないほどに厳しく、かつ変化が激しいものとなっており、既に会社の経営に少なからず影響を与えている。

このような経営環境の下、会社の当期純利益は 2,753 万円で対前年度 2.6%増と、堅実な経営を維持しているものの、市借入金残高は 9 億 1,324 万円と、一部返済を猶予されていることもあって依然として高額である。市との約定では 11 年度以降の借入金の返済条件については会社の資産価値と借入金残高を比較検討して見直す等としているが、今後も積極的に空きテナントの誘致を行う等、収益確保に努めることで返済の原資を確保し、確実に返済していくことが求められる。

パーティ川西（昭和 60 年建築）は築 40 年近く経過し、平成 18 年に大規模修繕工事を実施して以降、2 回目の大規模修繕工事に向けて現在は建物調査等を進めている。また、パーティK2（平成 8 年建築）においても、24 年に大規模修繕工事を実施し、現在は中長期修繕計画の策定を進めている。

会社は今後、経年劣化や自然災害等で修繕工事が必要とされる可能性も勘案し、適切な管理業務を遂行すると同時に、区分所有部分の修繕に必要な十分な財源を確保することが望まれる。

また、会社が管理するパーティ川西及びパーティK2の再開発ビルは、市の玄関口である阪急川西能勢口駅前に立地する商業ビルとして良好な商業環境を保つことはもちろん、駐輪場を設置し、市での課題でもあった駅周辺の自転車の駐輪環境整備に

取組むなど、市の中心市街地の活性化に寄与している。

設立当初から経営環境は大きく変化している中で、社会的資産を効果的に維持、運営することで、設立目的である中心市街地の活性化を達成するため、今後も持続的な経営に取組まれたい。

(2) 市に対する意見

上記のように、市からの借入金について会社は市との約定どおり平成 21 年度以降毎年 2,500 万円（年度によっては 2,600 万円）の返済を続けているものの、会社の令和 3 年度末時点における借入金残高は 9 億 1,324 万円と依然として高額なものとなっている。また、11 年度以降の市借入金の返済に関して、不確定要素が多いことから市は方針を定めていない状況である。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響によるテナントの減収等は会社の経営に少なからず影響を与えており、また、3 年度の途中において市との賃貸物件の契約が一部終了したこともあり、会社の 4 年度以降の収益見込みは現状では厳しいものと評価せざるを得ない。

このような状況で市に求められるのは確実に貸付金の返済を受けることであり、そのためには会社の経営状況を常に把握し、必要に応じた助言等を適時に行うなど、より積極的に経営への関与を行うことが望まれる。

また、会社は市から公的資金を受けて運営を行っているため、設立目的である中心市街地の活性化を達成するための事業活動を会社が実施しているかどうか、併せて注視されたい。