

監査の概要

送付日	令和 4年 12月27日	整理番号	0423-0425
1 監査種別	財政援助団体及び出資団体監査（令和4年度実施分）		
2 監査の対象期間	令和 3年度		
3 監査の実施期間	令和 4年 8月24日～ 令和 4年 12月14日		
4 監査結果報告日	令和 4年 12月27日		
5 改善通知受理日	令和 5年 6月 30日		
6 監査対象団体・部局	株式会社 パルティ川西（以下「会社」という。）		

監査結果に伴う改善要望事項と改善措置状況

1 転貸借損失引当金について

A 改善要望事項

会社がパルティ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、パルティ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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

支払家賃が家賃収入を上回っている状況は、収益確保の観点から好ましくないものであり、次期契約更新時には損失が生じないよう調整を進めて参ります。

2 管理業務にかかる契約書について

A 改善要望事項

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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

令和5年度より管理委員会において契約の締結に向けて検討を行い、5年6月28日に開催いたしましたマンション管理組合の総会において区分所有者の皆様より承認を頂き、7月1日付で契約する運びとしております。

3 会社に対する意見

A 改善要望事項

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9億1,324万円で、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り組むなど、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ない。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

自社物件の空き区画充足を第一に掲げ、集客力強化につながる経営に努めて参ります。

また、現在入居している区画については物価や光熱費等の高騰がテナントの経営に影響をおよぼすことから、賃借人とコミュニケーションを図りながら契約維持に努めて参ります。

先行き不透明な時代ではありますが、これらの取り組みを行い収益確保を図りながら、管理会社としての経営体質を強化し、安定かつ持続的に担っていける体制づくりを進め、川西市の玄関口である能勢口駅前の発展に更なる貢献を行おうと思っております。

監査の概要

送付日	令和 4年 12月27日	整理番号	0426
1 監査種別	財政援助団体及び出資団体監査（令和4年度実施分）		
2 監査の対象期間	令和 3年度		
3 監査の実施期間	令和 4年 8月24日～ 令和 4年 12月14日		
4 監査結果報告日	令和 4年 12月27日		
5 改善通知受理日	令和 5年 6月 30日		
6 監査対象団体・部局	総合政策部 行革推進課 〔株式会社 パルティ川西（以下「会社」という。）〕		

監査結果に伴う改善要望事項と改善措置状況

1 市に対する意見

A 改善要望事項

報告書に記載のように、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、不確定要素が多いとの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。

B 改善措置状況（報告者記入欄）

令和 5 年度においても、約定どおり確実に 2,500 万円の返済を会社から受けています。

会社は、5 年 6 月 23 日の株主総会で、川西都市開発株式会社に吸収合併されることが決議されています。

合併の目的では、業務の集約と人材配置の最適化により、経営管理体制の強化と業務のスリム化を図り、新たな企業基盤を構築することで、川西市の玄関口である能勢口駅前の発展に更なる貢献を行おうとするものとなっております。

このような状況から、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合併により強化しようとしているものであり、合併後においても注視して参ります。

加えて、株主として株主総会への出席や取締役会にオブザーバーとして出席するなど、引き続き積極的に経営状況を把握するとともに、日ごろから連絡調整を図り、必要な報告を求

《様式2-1》

財政援助団体等監査に伴う改善要望事項

めることによって必要に応じた助言等を適宜行い経営に関与して参ります。

また、現時点では、11年度以降の返済に関して市の方針は策定しておりませんが、合併による効果を見極めつつ、貸し付けに至った経緯と会社が取得した保留床の損益状況なども踏まえて、早期に完済が出来るように協議を進めていきます。