

奈良市監査委員告示第6号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項の規定による監査を実施したので、その結果を同条第9項の規定により公表します。

平成29年4月6日

奈良市監査委員 東 口 喜代一
同 中 本 勝
同 柿 本 元 気
同 東久保 耕 也

奈 監 第 3 号
平成29年4月6日

奈良市長 仲川元庸様
奈良市議会議長 浅川 仁 様

奈良市監査委員 東 口 喜代一
同 中 本 勝
同 柿 本 元 気
同 東久保 耕 也

出資団体の監査結果について

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項の規定による監査を実施したので、その結果を同条第9項の規定により報告します。

1 監査対象

奈良市市街地開発株式会社（以下「市街地開発」という。）

2 監査期間

平成28年10月12日～平成29年4月4日

3 監査方法

平成27年度の出納その他の事務の執行について、決算報告書等、あらかじめ求めた資料に基づき、関係者からの事情聴取とともに、関係書類の通査、照合等を行う方法で実施した。

4 監査結果

監査した財務に関する事務については、次のとおり、一部において改善を要する事例が見受けられたので、その措置を講じられたい。

なお、指摘事項について措置を講じた場合は、地方自治法第 199 条第 12 項の規定に基づき、その旨を通知されたい。

- (1) テナント入居者の一部との間において、原契約から変更された覚書が、平成 26 年 1 月 31 日から平成 27 年 12 月 25 日までに 5 回交わされており、毎月の賃料の一部を敷金から充当することとし、更に敷金から充当しきれなかった未払賃料及び敷金を各々の返済計画表により返済することとしている。平成 27 年度末現在、返済計画表による平成 27 年 7 月分から同年 12 月分までの賃料の一部及び敷金の全額が、納期未到来分として残っている。

賃貸借契約書第 5 条において、賃借人が賃料の支払いを遅滞したとき、賃貸人は、敷金を弁済に充当することができることとし、賃借人は、充当の通知を受けた日から 10 日以内に敷金の不足額を補てんしなければならないと規定されている。賃料の不足分を敷金から充当することは、あくまでも一時的な場合に限られる。敷金は賃料と相殺すべきではなく、財務諸表上、全額、預り保証金に計上すべきであり、敷金から充当された賃料は未収金に計上されたい。また、敷金から充当しきれなかった未払賃料は未収入金に計上するのではなく、これも未収金として計上されたい。

加えて、賃料の支払遅滞に対する遅延損害金についても、同契約書第 11 条に基づき、賃料に加算して請求されたい。

本来、貸倒懸念債権としての未収金が発生した場合、賃借人の財政状態及び経営成績を把握する資料を入手し、適正な評価をする必要がある。しかし、市街地開発はこの資料を入手せず、適正な評価も行っていなかった。適時適切に資料を入手し、債権の保全に努められたい。

- (2) J R 奈良駅第 1 駐車場、第 2 駐車場及びなら 100 年会館駐車場の回数券及び定期駐車券による駐車料金を徴収する際の領収書については、定期駐車券の新規購入者には発行しているが、継続購入者及び回数券の購入者には、申出があった場合以外は発行していなかった。

全ての入金に対して必ず領収書を発行し、適正に事務処理を行われたい。

- (3) J R 奈良駅第 1 駐車場、第 2 駐車場及びなら 100 年会館駐車場の使用料については、週 1 回収しているが、1 か月分をまとめて市の指定金融機関に払い込んでいた。

各々の指定管理に関する基本協定書において、徴収した使用料を速やかに払い込むことと規定されている。適正に事務処理を行われたい。

- (4) シルキア新規通路区画形成（建物）の減価償却については、定額法により算出していた。

市街地開発が定めた会計処理規程第 21 条において、有形固定資産の減価償却については定率法によると規定されている。適正に事務処理を行われたい。

- (5) 損害保険代理業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業を行っている。平成 27 年度末現在の保険料の専用口座（損害保険代理店勘定）の中に、3 月に取り扱った保険料に対する市街地開発が受領すべき代理店手数料が含まれているが、未収手数料収入として計上していなかった。

発生主義の原則に則り、事務処理を行われたい。

- (6) 損益計算書において、売上高に対する売上原価の計上がなく、売上高の計上額がそのまま売上総利益となっていた。

売上原価は、会計期間の損益の発生状況を正しく表示するために必要であることから、売上高に対応した売上原価を計上されたい。

- (7) 運用資金として開設している定期預金において、期末までの利息を未収収益として計上していなかった。

発生主義の原則に則り、事務処理を行われたい。

【意見】

平成 27 年度決算において、市街地開発は当期純損失を計上しており、この要因は、J R 奈良駅前再開発第 1 ビル商業床におけるテナントの空室が埋まらなかったためである。

市街地開発と J R 奈良駅前再開発第 1 ビル商業床の所有者との間で交わした賃貸借契約証書第 4 条第 2 項の規定によると、双方が賃貸借期間を更に 10 年間更新するかどうかの意思表示をする期限は、平成 28 年度末までとなっていた。なお、期限までに双方から更新拒絶の意思表示はなかったため、当該契約に基づき自動更新されるものと思われる。

市街地開発は株式会社であり、実質的な定義規定を新しい会社法では定めていないが、改正前商法と同様に営利を目的とする社団である。営利を追求するからには、会計データに基づくセグメント情報及び損益分岐分析等を利

用した合理的な経営が行える体制を、契約更新時には当然であるが更新後においても継続的に確立されたい。

【意見】

消費税等の申告手続き及び経理事務については、大阪市内の税理士事務所と委託契約をしており、市街地開発の事務所において毎月1回、会計処理の指導を受けるなどしている。また、法律相談についても、大阪市内の弁護士と委託契約をしており、電子メール等により行われている。

利便性や経済性を考慮し、また、面談による相談がもたらす効果の面からも、市内において精通した税理士、公認会計士及び弁護士の選定を検討されたい。