

5 損益計算書に関する財務・経理

細目次 (1) 経常損益・収入

ア 営業(事業)収益

店舗賃貸収入・付帯収入・駐車場収入・事務受託料・
業務受託料・広告装置収入・壁面使用料・受
取手数料・施設貸与料

イ 営業外収益 受取手数料・雑収入

(2) 経常損益・費用

ア 「事業収入原価」および「一般管理費」

役員報酬・給料・手当・賞与・退職金・福利厚生・
研修・旅費交通費・通信費・交際費・賃借料・保険
料・修繕費・水道光熱水費・消耗品費・新聞図書費・
租税公課・広告宣伝費・販促費・支払手数料・会議
費・リース料・警備料・清掃料・保守点検料・共益費
用・減価償却費

イ 営業外費用 支払利息・支払利息割引料・繰延資産償却費・雑損

(3) 特別損益

ア 特別利益 資産評価益

損益計算書は、昭和58年から平成14年度までの間で一部分の科目変更等がある。

なお、過去21年間の同書の計上額の推移は、以下のグラフのとおりである。

なお、

- * 各勘定科目の計上額については、「[別表2] 損益計算書(過去21年間の推移)」を参照。

グラフ「損益計算書」参照

(1) 経常損益・収入

ア 営業（事業）収益

店舗賃貸収入

会社所有のビルの床を店舗として賃貸している賃貸料収入が計上されている。

< 当初計画と賃料(家賃) >

テナントの家賃は、開業前の検討では次のような計画が立てられていた。

年間賃料収入 4億 1,060 万円（開業 3 年後より、常時 2% の空室率を見込む）

ビルの階層別に店舗の効用比を次のとおりとし、各階ごとに賃料月額（固定制）を算出

階数	B1	1F	2F	3F	4F	5F
効用比	65	100	100	76	55	45

据え置き期間は 3 年とし、4 年目に 15% アップの改定とするが、経済情勢の変動等により協議

市の再開発事業に要した費用をベースに会社の権利床等の取得価格に連動して賃料が定められるが、結果的に再開発費の増加により上記年間賃料収入を上げざるを得ず、当初計画の基準賃料から約 40% 増加した賃料でスタートした。

< 賃料(家賃)の推移 >

会社開業以後、テナント家賃は、改定の段階で固定制とあわせて売上歩合制を採用し、基本的に次表のとおり推移したと会社説明等がされている。

家賃（賃料）の推移（昭和 58 年～平成 14 年）

（単位：円/坪）

年度	S58	S61	H2	H7	H11
地下 1 階	固定	同左	同左	同左	同左
1 階～4 階	固定	9.5%UP	7.5%UP	坪 500 円 UP	15%DOWN
5 階	売上歩合	同左	同左	同左	同左
6 階	固定	同左	同左	同左	同左

（備考）・平成 11 年の改定は、1～2 階の全部（改定後 30,260 円/坪）と 3 階の一部。

- ・5 階、地下 1 階および 6 階の「同左」とは、「賃料システム」としての売上歩合制等に変更がないという意味で、賃料そのものは入退店等に伴い若干の変動はあっている。

なお、5 階については当初より売上歩合制を採っている。

- ・平成 12 年度の株主総会報告によれば、「1、2 階については 11 月より

15%の賃料引き下げを余儀なくされた」となっている。

- ・6階は、西日本文化サークルの入居で、平成10年4月に270円/坪が値上げされている。

平成7年までの賃料改定

1～4階は、平成7年度までの間に上表のとおり昭和61年と平成2年の2回の賃料アップと、平成7年の地価税対策として坪当500円アップが行われている。

アップ率は当初より平成7年までの12年間で、19.4%のアップ率となっている。

平成11年の賃料改定

平成11年の賃料改定は、次のような会社の判断で行われている。賃料交渉では、会社は賃料値下げが「12%超では事業収支が採れない」として、12%を提案(注1)したが、15%の値下げに落ち着いた経過がうかがえる。

「リベール1・2階テナントの賃料引下げの要望に数回の話し合いの場を持ったが、現行賃料の60%を目安との要求は、当社の現在の資金力においては到底受け入れることが出来ない金額。

他社・福岡地域・郊外店舗・商店街地域との賃料比較、また、再開発事業により設置された当社の経緯(当初賃料の高めの設定)、業界の歩合性への移行(会社は固定性)等々による最近の賃料格差は解決しなければならない問題でもあり、テナント要望の全面拒否は非常に難しい現状。

クリアしなければならない諸々の問題をかかえ、賃料問題についても管理会社の経営上の限界を考えるとき範囲は限られたものとなり、15%を限度とした回答。

(注1)会社の当初予定としては、西館1～3階を中心にH11.10月より10%程度の引き下げ(影響額 1,700万円/年)を考えていたが、マイナス15%となり、2,500万円/年の減収が見込まれた。

また、東館での共同賃借(対岩田屋)で、H11.4月より18%の引き下げを行い、その影響額が 300万円/年)となった。

< 賃料収入の推移 >

賃料収入は、平成3年が5億6,616万円でピークとなっており、同額を100とした場合のこれまでの賃料収入の状況は、次表のとおりである。

平成9年度の賃料収入は、前年度と比べて約24%減少し、以後減少幅が拡大している。

賃料収入の推移

(単位百万円)

年度	S58	S60	S63	H3	H6	H9	H12	H13	H14
金額	317	553	524	566	517	466	371	320	304
H3対比	49	87	93	100	91	82	66	57	54

平成 11 年の賃料改定の結果、平成 11 年で 1,100 万円の減収、通年ベースで 2,200 万円 (6.3%) の減収が見込まれ、東館 1・2 階の共有賃貸の家賃減収分と併せて 2,500 万円程度の収入減と見込まれた。

テナント家賃の伸び悩みは、売上の低迷を反映したものだか、「このことは会社のみならず、近隣の岩田屋・西鉄名店街・商店街も同様であり、都心部商業全体の傾向でもある」とされた。

付帯収入

- ・ 駐車場収入 地下駐車場の駐車料金。詳細は、次の「**駐車場収入**」を参照。
- ・ 商品売上収入 (株) 東久の合併により、同社の店舗(衣料品販売)を会社直営の店舗として引き続き営業したことによる商品の売上収入
- ・ 広告収入 西館壁面の広告装置(ナップボード)使用にかかる利用料の収入。
昭和 59 年、60 年の 2 カ年は「**広告装置収入**」の科目に計上されている。

駐車場収入

地下の駐車場収入は、平成 10 年度を除き付帯収入に計上されているが、平成 10 年度のみこの科目が新設され、駐車場収入が、計上されている。

その理由は、付帯収入の一部が雑入に計上され、駐車場収入だけとなったので、そのままの名称(駐車場収入)としたとの説明である。

* 地下駐車場の収入等の詳細は、「**[別記 5] 地下駐車場について**」を参照。

事務受託料

西館および東館の管理組合の事務一切、区分所有者の賃貸借料の振り分けや払い込み事務、館内の店舗団体(リベール会、ビープラ会)の会費徴収や抽選会開催等事務の受託にかかる受託料が収入されている。

受託事務が、会社の全体事務に占める業務割合は、約 60% との説明であり、会社の主要業務となっている。

事務受託に要する費用の内訳は、上記事務遂行のための「人件費、物件費の経費」である。事務受託料は受託契約によって定められているが、館内の店舗団体(リベール会、ビープラ会)の業務は本来会社の業務であるとして、事務受託料は、契約によらず「それぞれの会の総会決定により会から供与されている」という形になっている。

なお、西館の権利床所有者(2人)から床を借り上げている分にかかる事務受託料は、もともと会社業務に当たるとして、平成 14 年度からは徴収していない。

事務受託料の内訳として積算されている建物管理受託費の人件費分(4人分)は「基礎数値」ということだがどのような仕訳で経理されているのか明確でない。

業務受託料

平成 11 年度のみこの科目が新設され、会社が区分所有者(2人)から床を借上げている業務の受託料が計上されている。

広告装置収入

昭和 59 年、60 年の 2 ヶ年にわたってこの科目が置かれ、西館の壁面に設置したナツプボードに企業広告を行った広告収入が計上されている。

当該ナツプボードは、昭和 61 年以降設置されていないので、60 年度までの収入となっている。

壁面使用料

広告装置収入と同じく、西館の壁面に設置したナツプボードに企業広告を行った広告収入が計上（昭和 58 年度のみ）されている。

受取手数料

損害保険代理、自動販売機設置、公衆電話設置にかかる手数料が収入されている。

平成 10 年度までは「営業外収益」として当該科目内に置かれていたが、平成 11 年度からは営業収益として、この「事業収入」内に移されている。

施設貸与料

当初、ショーウィンドウの貸与等にかかる収入が計上されてきているが、西館屋上の広告塔の使用が施設貸与という形で収入されている。

イ 営業外収益

受取手数料

平成 10 年度までは「4 営業外収益」としてこの科目に計上されていたが、平成 11 年度からこの「1 事業収入」の受取手数料の科目に移されている。

損害保険代理、自動販売機設置、公衆電話設置にかかる手数料が収入されている。

雑収入

駐車場の市補助金が収入されている。昭和 59 年～平成 5 年の間に毎年 2,646 万円。

(2) 経常損益・費用

ア 「事業収入原価」および「一般管理費」

役員報酬、給料・手当、賞与

役員報酬は役員の内 2 人に、給料・手当は社員および役員報酬受給者の役員（1 人）に、賞与は給料・手当受給者にそれぞれ支払われている。

なお、平成元年 6 月から取締役となった部長兼務者は、役員報酬として若干の支出（平成 12 年 12 月まで）があっているが、ほとんど給料で支払われている。

退職金

職員（従業員）の退職金を中小企業退職金共済制度に掛けこみをしている費用が支出されている。

元社長 濱 弘純氏に対し、平成 14 年度に退職慰労金が支払われているが、本人の申し出により、規定の額（1 年の在任につき 1 月分の退職時報酬額）の 50% が株主総会の議決を経て支払われている。

福利厚生、研修

福利厚生費は社員の社会・労働保険料や退職金積立金その他福利厚生、慶弔にかかる分、研修費は電気技術の受講などの経費が支出されている。

退職金積立金は、中小企業退職共済事業団に加入しており、その掛け金となっている。

また、平成 14 年度に解雇予告手当が支出されている。会社の就業規則によれば解雇予告は、30 日までに本人に予告するか、又は平均賃金の 30 日分に相当する解雇予告手当を支給するとなっているが、解雇予告日と解雇日間の日数で月額給料を按分した額が支出されている。

旅費交通費

旅費交通費は、タクシー代、社員等の出張費のほか、役員会等旅費（車代）、派遣社員（1 人）の通勤手当的性格の交通費、テナント・リーシング（誘致）のための囑託的エージェント（勧誘者）の出張旅費などが支出されている。

平成 8 年度以降は、以前の年度と比べて大きく増額（2～3 倍増）している。理由は、「リニューアルオープン（平成 10 年）の数年前から、プレーンアンドカンパニー（テナントリーシング会社であり、テナント紹介やアドバイスをする業者）と協議をはじめた。

この業者を選んだのは、日本ショッピングセンター協会（全国組織であり、久留米都市開発ビル（株）も会員）から紹介を受けたことによる。この業者と協議するため、8 年度は、東京へのお出張を 10 回程度（1 回に 2 名、1 泊 2 日）行い、また、リニューアル後も、別のテナントリーシング会社へのお出張等を行っている」との説明である。

通信費、交際費

通信費は、電話料、切手・ハガキ、テレビ受信料などの支出。交際費は、中元・歳暮、慶弔、接待、お土産などに支出されている。

賃借料

賃借料は、地権者の権利床を借上げている会社が、借上料として支出している費用が計上されている。

< 借上げ内容 >

再開発ビルにおける他の権利者の権利床を、会社が開業時に借り上げた内容は、次のとおりである。

西館 借上げた相手方 3 法人、1 個人 (1・2 階)
借上面積 (実効面積) 1,497.96 m²
東館 借上げた相手方 東館共有者 27 名(注 1)
東館区分所有者 (久留米岩田屋転貸分) 1 名
借上面積 (実効面積) 東館共有者 27 名分 16.61 m² (1 階)
東館区分所有者分 52.50 m² (1 階)

(注 1) この 27 名の中には会社も含まれており、平成 14 年度現在では 26 名となっている。

借上げ部分は、1 階のモデルクレジットの CD 設置部分。

西館の借上げ相手方のうち、2 法人の所有する権利床を平成 4 年 3 月 30 日および平成 9 年 6 月 30 日に会社を買収している。したがって、平成 14 年度においては、西館での権利床の借上げは、1 法人、1 個人からとなっている。

< 保証金等の免除と賃借料の上乗せ >

借上げた相手方 1 名に対しては、賃料を高く支払う代わりに敷金・保証金は支払っていない。相手方の希望によるものであるが、会社としては他の敷金・保証金を預けた借上料と比較して、次のような試算をして結果的に得と判断した。

しかし、この試算のポイントである運用益の割合は、高く設定されている。

- A 敷金・保証金を預かっている他の借上者の「20 年間の賃料」
 - B 敷金・保証金を預かっている他の借上者の「保証金・敷金の据え置き期間 10 年間とその後の均等償還期間中の運用益 (年 6.632%)」
 - C 敷金・保証金を支払わない借上者の「20 年間の賃料」
- 『 A + B > C (A + B は、C より約 13.5% 高い)』

< 賃借料の改定の推移 >

借り上げた権利床の賃借料は、固定制をとっている。

西館の 1 法人、1 個人から借り上げた権利床の賃借料(注 2)は、主に次のように推移している。結果的に、平成 14 年度の両者への賃借料は当初と比較すると約 31% のダウンとなっている。

(注 2) 借上げ相手方の 1 法人については、保証金・敷金を預けず、その分賃料に上乗せ(次の「保証金・敷金」の項を参照)になっている。

昭和 62 年 8 月 9.5%アップ
平成 2 年 9 月 7.5%アップ
平成 10 年 1 月 改装の為 67 日間の支払免除
平成 11 年 4 月 管理費として賃料の 3%を会社徴収
平成 11 年 11 月 15%ダウン (注 3)
平成 12 年 10 月 約 4.8%のダウン (テナント賃料ダウンのため)
平成 13 年 8 月 約 14.4%のダウン (全体店舗収入ダウンのため)

保険の掛け金は、会社の所有（持分面積）に応じた額となっている。

修繕費

大部分が、建物・設備の維持管理費用で、設備・機器の修繕や内部改修、電気・ガス・水道・照明工事等の費用が支出されている。

共用部分および共用設備の修繕は、所有区分(持分面積)により負担割合が定められ、管理組合において修繕積立金として積み立て、同組合で修繕の都度支出し、当該修繕費用うち持分面積に応じた費用を、各区分所有者に通知している。

会社では、当該通知額をこの科目に費用として計上している。

その他、共用部分および共用設備以外の部分（専有部分）の修繕に要する費用が計上されている。

平成 11 年度は前年度と比べて大きく増加（2 倍強）し、その後また減少している。理由は、「11 年度は、空調機分、受水槽の塗装があり、増加した」との説明である。

なお、同組合で修繕や会社単独の修繕等の工事は、競争入札でなく相手方を指定した随意契約によって行われている。

水道光熱水費

会社が所有・占有する部分（賃貸店舗部分を除く）の電気、上下水道、ガス使用にかかる費用のうち、共益費で支出される以外が支出されている。

平成 13 年度は前年度と比べて大幅に減少（約 50% 減）している。理由は、「電気料金の削減によるもので、具体的には、九電に休日料金の適用申請を行い、その適用を受けたために料金が減少した(九電の約款変更で適用できるようになったもの) 駐車場の吸排気ファンの作動につき、車両の多少により作動させる等のスケジュール管理を実施した ことによる」との説明である。

なお、賃貸店舗が支払う賃貸部分にかかる維持管理費用は、共益費として各店舗等が負担している以外に、「賃貸店舗等に取り付けられた光熱水費の個別メータ - 分、電話使用料、日常清掃費、照明器具の取替えその他必要経費（市との 5 階賃貸契約より）」となっている。

消耗品費、新聞図書費

事務用品、各種消耗部品等、新聞、法令図書の追録などが支出されている。

平成 9 年度に消耗品費が、前年度と比べて 5 倍増し、その後また減少している。理由は「平成 9 年度のリニューアルオープンに伴い店内の案内板の取り替え等（西鉄側電気照明サイン、懸垂幕、ウインドウ部分に貼るお知らせのシート、全館案内板 10 個などの表示・サインがほとんど）」との説明である。

租税公課

固定資産税、都市計画税、法人市民税、法人県民税、預金利子税、印紙税、地価税、登録免許税などの税額が支出されている。

平成 13 年度は前年度と比べて減少（約 4 分の 3 減少）している。理由は、「減少の主

なものは、固定資産税で、平成 13 年度は年間 4 期のうち、1 期分の納入なので、前年度の 4 分の 1 程度の額となっている。平成 14 度は、1・2 期分は未払い、3・4 期分は支払済みとなっている。

広告宣伝費・販促費

両科目は、平成 10 年度までは広告宣伝費のみ。平成 11・12 年度に広告宣伝費と販促費に分割され、平成 13 年以降は経費削減のため広告宣伝費は設置されていない。

販売促進活動は、入居店舗で構成するリベール会で主に行われ、会社や入居店舗が納付する同会への販促費による活動という形をとっている。業務の効率化のために、店舗入居の際に当該販促費を賃料に含ませ、会社がりべール会に納付する手法を取っているケースもある。

広告宣伝費は、平成 9 年度は前年度と比べて大きく増額(約 3.6 倍増加)。また、平成 12 年度は、広告宣伝費と販促費の合算額が前年度の同合算額と比べて増加(約 2 倍増加)している。

理由は「平成 9 年度の広告宣伝費の大幅増加は、平成 9 年度末リニューアルオープンの宣伝広告をしたため。12 年度の増加は、12 年度中に保留床権利者である(株)東久を合併したために、同社が貸していた床(テナント貸)の分の販促費を負担(リベール会に納める分)することとなったため」との説明である。

支払手数料

会計事務および法律事務にかかる顧問料、社員の出向手数料、賃料配分手数料、販売委託料、不動産鑑定報酬、リニューアル計画企画料、保安コンサルタント料、夜間金庫手数料、久留米商圈消費者動向調査、その他各種手続き手数料などが支出されている。

支払手数料は、平成 4 年度～平成 9 年度(平成 6 年度を除く)に伸び続け(平成 9 年度は平成 4 年度の 3 倍弱)、その後また減少している。理由は、「7 年度より、(株)プレーンアンドカンパニーへ企画計画料を支払っているため。また、9 年度～11 年度には、銀行出向者の人件費の 2 分の 1 を負担しているため」との説明である。

なお、(株)プレーンアンドカンパニーに支払っているリニューアル計画企画料にかかる契約(H8.8.8 付)では、同社の請負業務は次のとおりである。

- ・リニューアル基本計画策定、環境演出基本設計、内装監理
- ・テナントとのヒアリング(意見聴取)、出退店交渉、配置調整
- ・新店誘致

会議費

株主総会や取締役会の食事代、会場代に支出されている。

リース料

パソコン等の機器やパネル等のリース料、および店舗設備のリース料が支出されている。

平成 13 年度は、大幅増加(通年の 3～4 倍の額)している。その理由は、「平成 12 年

11月(株)東久の合併により、キャラコ(東久直営店舗)、ギブアンドギブ他1店舗(テナント)を引き継いだ。また、13年3月に2店舗オープンし、これら5店舗については、内装工事をリース会社を実施し、同会社から当該店舗設備(内装施設)のリース(借上)の形式として、会社でリース料を負担する方式がとられている。

これは、「内装を会社負担でしないとテナントが入らないこと、また、内装すると3年間は出て行かないことを合意(口頭合意)できることによる」との説明である。

警備料

駐車場の警備(8時~22時までの3交替制)および夜間金庫の警備にかかる費用が支出されている。

なお、警備委託契約は、競争入札でなく相手方を指定した随意契約によって行われている。

清掃料、保守点検料

清掃料による清掃部分は、会社の清掃料負担部分(西館の専用部分(通路)および6階事務所部分、並びに東館の地下1階通路部分および地下2階駐車場)の清掃委託費が支出されている。

清掃料は、平成10年度から12年度にかけて増加し、平成13・14年度は減少している。理由は、「平成10年度のリニューアルで通路面積の変更があり、また、空き店舗の通路の清掃費負担分が入らなくなることにより増加した。13年度は、清掃の対象から駐車場の部分を外したので、その分、減少した」との説明である。

なお、13年度から地下2階駐車場の清掃の常時委託を取りやめ、必要の都度委託で対応している。

保守点検費は、駐車場の機会やシステムの保守点検、両替機、レジおよびオフコンの保守点検に要した費用が支出されている。

なお、これらの委託等契約は、競争入札でなく相手方を指定した随意契約によって行われている。

共益費用

会社が所有する建物の共用部分、共用施設にかかる費用のうち、次の費用が共益費(注1)として支出されている。

冷暖房空調費、上下水道光熱水費、動力費、設備保全費、清掃・衛生費、保安警備費、放送費、その他管理等に関する経費(床賃貸借契約に記載)

共益費の積算は、それぞれの床持分の建物構造や設備状況に応じて、個別に1㎡当たりの共益費を算出して行われている。

共益費用は、平成9年度まで減り続け、その後は上がり続けている。理由として、「空き店舗部分は久留米都市開発ビル(株)が費用負担するため、空き店舗の状況が反映し増減した。平成10年にリニューアルオープンし、その効果で、その後2年程度は店舗もまだ入っていたが、平成12・13年度はその効果も薄れ、空き店舗が増えた」という説明である。

なお、入居店舗等が支払う賃貸部分にかかる維持管理費用は、「光熱水費の個別メーター一分、電話使用料、日常清掃費、照明器具の取替えその他必要経費（以上、市との5F賃貸借契約の内容）」となっている。

（注1）共益費

「共益費用は、テナントとの賃貸借契約に基づき、一定基準によりテナント側に負担を求める共用部分についての維持管理費であり、その費用算出は、専有部分面積による按分が、基本であるが、営業時間、階毎の空調機の能力の違いなどを加味している。この配分については、当初、専門の業者に配分内容を算定してもらった。会社の経理上は、共益費用支出に戻入する。」との説明があった。

減価償却費

取得した建物・設備等の減価償却額が計上されている。

* 詳細は、「[別記11] 減価償却について」を参照。

イ 営業外費用

支払利息・支払利息割引料

平成2年までは「支払利息割引料」、平成3年度からは「支払利息」という科目名で、償還金や銀行借入、および預かり保証金にかかる利息が計上されている。

* 詳細は、「4.(5) 長期未払い金」および「[別記4] 保留床の取得とその代金償還」を参照。

繰延資産償却費

共同施設負担金として支出した設備工事（保安室新設、排気、配線、冷暖房設備、ポンプ取替え、防火設備等の工事）費やソフト（システム・プログラム）購入費の償却などが計上されている。

昭和58年度には、「来期久留米市からの保留床取得が確実視され、これに伴う次期以降の厳しい経営環境にそなえ、開業費等繰延資産のうち約20,640千円を償却し、資産の健全化を図る」措置がされた。

以後は、償却すべき費用について、施設等の基準耐用年数を若干短縮した耐用年数に基づき算出された毎年度の償却額が償却されている。

雑損

平成6年度と平成9年度は他年度に比べて突出した額が計上されている。それぞれの年度における内容は、次のとおりである。

平成6年度	5Fリニューアルにかかる補償金（ドウイット分）、移転保証金（フイユコムサ分）の返還、退店に伴う店舗の解体・撤去工事等
平成9年度	建物リニューアルに伴う解体・撤去工事（大林組請負 3,500万円）

1F・2F 板囲い工事費

その他、雑損の内容として、5F テナントの販促費の損（4～3 月分 388 万円 H11）などが計上されている。

(3) 特別損益

ア 特別利益

資産評価益

平成 12 年度のみ次の評価益が計上されている。

（株）東久評価替	254,307,363 円
土地	169,830,711 円
建物	84,476,652 円