

3 民事再生計画認可後の会社経営について

(1) 弁済の状況

民事再生手続において確定した再生債権及び弁済の状況は、以下のとおりであった。

① 少額債権 10 件 833 万 4 千円

元本額が 200 万円以下の債権者の債権は、平成 15 年度に全額支払われている。

② 一般再生債権 11 件 11 億 2,881 万 2 千円

一般再生債権については、1 千万円以下の部分は 50%、1 千万円を超え 5 千万円以下の部分は 60%、5 千万円を超える部分は 96%が免除を受けた。免除後の金額 1 億 8,595 万 1 千円は、平成 15 年度から 17 年度の 3 か年で弁済されている。

③ 保証金債権 15 件 4 億 2,204 万円

利息・遅延損害金の全額および元本額の 20%の免除を受けた。免除後の金額 2 億 7,474 万 4 千円は、平成 18 年度から 27 年度にかけて弁済されている。

④ 敷金債権 25 件 3 億 697 万 1 千円

再生計画案認可後 10 年経過後に退去する場合は、明け渡し後に一括弁済する、10 年未満で退去する場合は、少額債権又は一般再生債権の例によるとされた。平成 15 年度から 27 年度までに、15 件 1 億 3,120 万 6 千円（免除後の金額は 5,318 万 2 千円）が弁済されている。

⑤ リース料債権 2 件 2,697 万 2 千円

1,636 万 7 千円の免除を受けた。残りリース料 1,060 万 5 千円については、共益債権とされ、平成 15 年度から 16 年度に支払われている。

⑥ 優先債権 2 件 8,196 万 7 千円

固定資産税（延滞金含む）8,032 万 6 千円及び消費税 164 万 1 千円で、平成 15 年度から 16 年度に弁済されている。

⑦ 市の別除権に対する措置

再生計画では、市の保留床処分金は抵当権を含む別除権とされている。簡易鑑定の結果から別除権相当額は、26 億 7,718 万円とされ、保留床処分金未償還額 29 億 2,548 万 2 千円との差額 2 億 4,830 万 2 千円は市の一般再生債権として整理され、免除後 2,893 万 2 千円が平成 15 年度から 17 年度に弁済されている。

(2) 資産の概要

貸借対照表における資産・負債・資本の科目及び主だった項目は以下のとおりである。
平成15年度から29年度の貸借対照表については、資料第1号のとおりである。

ア 流動資産

① 現金・預金

現金は、小口の支払い等を日常的に出納するため、都市開発ビルに保管されている。預金は、平成29年度末時点で、地銀等4金融機関の口座が複数ある。

平成29年度末の残高は、貸借対照表の数値と一致している。

② 未収金

主に駐車場使用料の未収入金が計上されている。平成15年度に顧客の破産により、250万5千円を貸倒損失金に振替えている。

③ 前払費用

主に、(株)NTTファシリティーズへの施設維持管理費用の前払分が計上されている。

④ 預け金

主に西館・東館管理組合への修繕積立金が計上されている。

⑤ 立替金

主に西館・東館管理組合が負担すべき修繕費用（消耗品取替え等）の立替を行っている。

⑥ 前払金

平成28年度に西館・東館ともに耐震補強設計委託を行い、委託に伴った費用296万6千円が計上されている。これは29年度に全額雑損失に振替えている。

⑦ 未収法人税等

平成21年度に、法人税に還付が生じたため計上されている。

⑧ 仮払金

主に消費税や法人税の中間納付分が計上されている。

平成15年度及び16年度には、14年度からの民事再生手続きに係る顧問弁護士への費用預り分150万円が計上されている。17年度には、費用預り分の仮払金は清算されないままデッキ工事の仮払金が一部未清算となり、追加で416万5千円計上されて、合計566万5千円が計上されている。これらは、18年度に清算されている。

また、平成23年度にはテナント原状回復工事費用の202万円、テナント不用品処分料42万円及び区画間仕切り工事費用48万円が計上されているが、24年度に原状回復工事費用202万円・不用品処分料42万円は長期預り金である敷金と相殺し、区画間仕切り工事費用48万円は建物へ振替えている。

イ 固定資産

(ア) 有形固定資産

① 建物

西館・東館のうち都市開発ビル所有分が計上されている。

また、外壁や天井・床の改修、間仕切りや倉庫の新設等も計上されている。

改修等による増加より減価償却による減少が上回っているため、建物の総合計価格は減少している。

② 建物附属設備

主に空調、給排水、防災、電気設備等の固定資産が計上されている。

また、上記施設にかかる改修・更新工事の費用等も計上されている。

減価償却により、建物附属設備資産の総合計価格は減少していたが、平成29年度は28年度に比べ総合計価格が大きく増加している。主な理由は、エレベーターの更新(2,326万4千円)を行ったためである。

③ 構築物

主に建物に付置された外壁看板等の構築物が計上されている。

減価償却により、構築物資産の総合計価格は減少している。

④ 備品

主に耐火金庫、サイン(各種表示板)、入退館センサー、消火器、社内電話システム、机・椅子・テーブル、スピーカー等放送設備、監視カメラ、両替機、コピー機、パソコンなどである。

入替や購入等による増減はあるが、主に減価償却により資産価格は減少している。

⑤ 土地

西館・東館のうち都市開発ビル所有分が計上されている。

平成15年度以降、増減はない。

(イ) 無形固定資産

① 電話加入権

平成15年度以降、増減はない。

(ウ) 投資等

① 有価証券

都市開発ビルが取得した株券(額面)が計上されている。平成4年度に㈱ハイマートの株を取得しており、15年度以降、増減はない。

② 保証金・敷金

権利者所有床を都市開発ビルが賃借したことにより、権利者(賃貸者)に預けた保証金および敷金が計上されている。

平成18年度は17年度に比べ大きく減少している。主な理由は、運転資金不足のため、3,036万9千円の敷金を現金化したためである。

③ 共同施設負担金

西館・東館のうち共有部分に関する改修等工事の都市開発ビル負担分である。負担分を資産として計上している。平成１７年度から２２年度にかけて改修等工事が行われたため増加しているが、その後は減価償却により、総合計価格は減少している。

ウ 流動負債

① 未払金

年度末（３月）分の翌月支払いにかかる経費（警備料、福利厚生費、旅費交通費、消耗品費、水道光熱費、清掃費、駐車場収益分配金等の一部）の決算時点での未払いなどが計上されている。平成１６年度及び１７年度に増加しているが、１６年度の増加要因は、再生債権弁済分の固定資産税を計上しているためである。

平成１７年度の増加要因は西館改修工事の経費を計上しているためである。

② 未払費用

平成１４年度からの民事再生遅延損害金を計上しているが、２３年度に雑収入に戻入され、清算されている。

③ 前受金

主に床賃貸料や事務受託料の４月分の前受額が計上されている。

④ 前受収益

平成１５年度から１９年度にかけて、ビル屋上に設置されている看板の使用に対する利用料の徴収月額のうち、４月分から７月分を契約により前受額として受け取っているため、計上されている。

⑤ 預り金

主に入居店舗からの個別経費の一時預りや、源泉所得税の一時預り等が計上されている。

⑥ 法人税等充当金

決算時に精算された法人税等を翌年度に納付するために計上されている。

⑦ 未払消費税

決算時に精算された消費税を翌年度に納付するために計上されている。

⑧ 組合預り金

主に西館・東館管理組合から㈱ＮＴＴファシリティーズへの維持管理費支払いのため一時的に預かった額が計上されている。

エ 固定負債

① 長期借入金

平成１８年度に㈱商工組合中央金庫より１千万円の借入を行っている。毎月３０万円の返済を行い、２１年度に返済終了している。

② 長期預り金

床の賃貸にかかるテナントからの保証金及び敷金が計上されている。

③ 長期未払金

別除権（西鉄東口市街地再開発事業保留床処分金延払金）の未弁済額が計上されている。

オ 純資産

（ア）株主資本

① 資本金

発行済み株式の発行価額の総額が計上されている。

平成１５年度以降、増減はない。

（イ）その他利益剰余金

① 繰越利益剰余金

過年度の利益の累積に当期純利益（損失）を加算した金額である。

平成１５年度から２９年度までの繰越利益剰余金の推移は次表のとおりである。

繰越利益剰余金の推移

（単位：円）

年度	繰越利益剰余金	当期純利益 (△は損失)
H 1 5	51,313,114	688,710,444
H 1 6	51,897,593	584,479
H 1 7	45,783,294	△ 6,114,299
H 1 8	34,369,493	△ 11,413,801
H 1 9	45,154,453	10,784,960
H 2 0	51,644,556	6,490,103
H 2 1	43,109,754	△ 8,534,802
H 2 2	43,261,357	151,603
H 2 3	32,315,075	△ 10,946,282
H 2 4	47,904,633	15,589,558
H 2 5	47,396,875	△ 507,758
H 2 6	44,920,841	△ 2,476,034
H 2 7	45,206,726	285,885
H 2 8	45,278,307	71,581
H 2 9	46,175,903	897,596

(3) 損益の概要

損益計算書における損益の科目及び主だった項目は以下のとおりである。

平成15年度から29年度の損益計算書については、資料第2号のとおりである。

ア 経常損益・収入

(ア) 営業（事業）収益

① 店舗賃貸収入

都市開発ビル所有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。

② 付帯収入

- ・ 収入共益費 テナントからの共益費収入が計上されている。
- ・ 駐車場収入 地下駐車場の駐車料金が計上されている。
- ・ 施設貸与料 ビル屋上に設置されていた分の広告料が計上されている。（平成15年度から20年度まで）
- ・ 損害金収入 テナント退店の清算に係る違約金が計上されている（平成16年度のみ）

③ 事務受託料

西館および東館の管理組合の事務などに係る受託料が収入されている。

④ 受取手数料

自動販売機設置に係る手数料が収入されている。

(イ) 営業外収益

① 受取利息

普通預金決算利息が収入されている。

② 雑収入

第三者拾得物時効金、税還付金、東館・西館管理組合に預けている修繕積立金に係る利息などが計上されている。

イ 経常損益・費用

(ア) 事業収入原価、一般管理費

① 賃借料

地権者の権利床の借上料が計上されている。

② 保険料

建物の火災保険料や施設賠償責任保険料、駐車場賠償責任保険料などが支出されている。

③ 修繕費

設備の取替及び修繕、補修工事などに係る費用が計上されている。

④ 租税公課

固定資産税、印紙税などの税額が支出されている。

⑤ 販促費

都市開発ビルや入居店舗が納付するリベール会(注)への販促補助費が計上されている。

- ⑥ 業務委託料
維持管理業務に係る委託料が計上されている。
- ⑦ 警備料
駐車場の警備に係る費用が支出されている。
- ⑧ 支払共益費
西館および東館の管理組合へ支払う、共益費や日常定期清掃費などが計上されている。
- ⑨ 旅費交通費
タクシー代や社員等の出張費、役員会等旅費（車代）などが支出されている。
- ⑩ 支払手数料
会計事務および法律事務にかかる顧問料、その他各種手続手数料などが支出されている。
- ⑪ 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。
- ⑫ 役員報酬、給与手当、賞与
役員報酬は役員の内1人に、給与手当は社員および駐車場パート職員に、賞与は社員にそれぞれ支払われている。
- ⑬ 福利厚生費
社員の社会・労働保険料、その他福利厚生などの経費が支出されている。
- ⑭ 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。
- ⑮ 通信費
電話料、切手・ハガキ、テレビ受信料などが支出されている。
- ⑯ 交際費
テナント打合せ、ロータリークラブ会費、その他懇親会などが支出されている。
- ⑰ 水道光熱水費
都市開発ビルが所有・占有する部分（テナント部分を除く。）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分以外が支出されている。
- ⑱ 会議費
総会手土産代や会議室使用料が支出されている。
- ⑲ 清掃費
都市開発ビルの日常定期清掃費が計上されている。
- ⑳ 保守点検費
駐車場のシステムや両替機の保守点検に要した費用が支出されている。
- ㉑ 諸会費
リベール会（注）や久留米商工会等の会費が計上されている。
- ㉒ 広告宣伝費
非常口懸垂幕やビープラ入口電照サインに支出されている。（平成16年度のみ）
- ㉓ 研修費
自衛消防業務講習費などが計上されている。

②④ 雑費

植木リース代などが計上されている。

(注) リベール会 リベールで営業する出店者の代表者と都市開発ビルで構成する会。販売促進等に関する事業を共同で行う。

(イ) 営業外費用

駐車場の収益分配金などが計上されている。

ウ 特別損益

再生債権に関する債務免除益や保留床代物弁済に係る固定資産売却損などが計上されている。

(4) 収支の概要

ア 事業収入高

平成29年度の事業収入高は、2億8,616万円（前年度比202万8千円増）となっている。

事業収入高については、民事再生計画策定時の弁済計画資金繰り表において、平成16年度から29年度まで年4億円程度を見込んでいたが、実績は年3億円程度で、26年度以降は年3億円を下回る状況が続いている。店舗賃貸収入が1億7,092万8千円（前年度比137万8千円増）となっており、全体の59.7%を占める主要な収入源であるが、15年度（2億6,181万2千円）以降大きく減少しており、事業収入高全体に大きな影響を及ぼしている。

イ 事業収入原価及び一般管理費

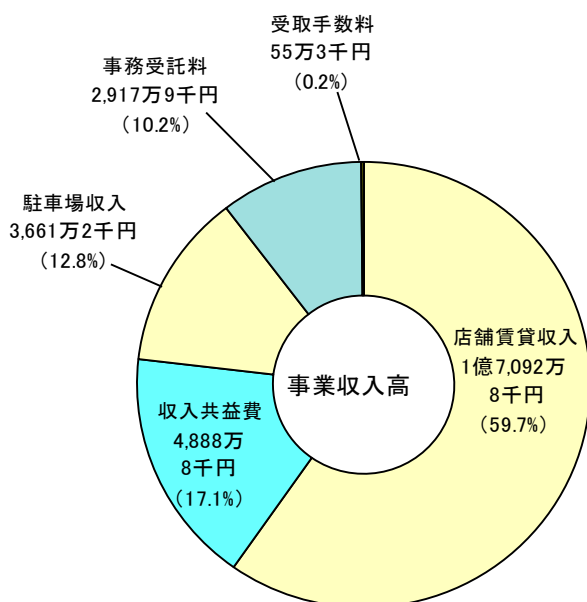
平成29年度の事業収入原価及び一般管理費は、合計2億8,069万4千円（前年度比293万3千円減）となっている。29年度においては、維持管理費が1億9,472万円（前年度比464万2千円減）であり、全体の69.4%を占めている。

平成15年度から29年度までの損益計算書については、資料第2号のとおりである。

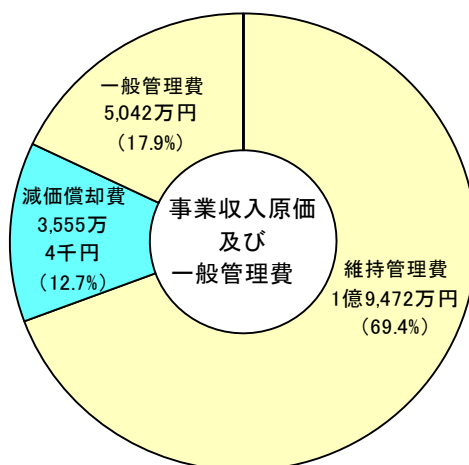
平成29年度 事業収入高構成表(図左)

平成29年度 事業収入原価及び一般管理費構成表(図右)

()内の数字は全体に対する割合



事業収入高合計
2億8,616万円



事業収入原価及び一般管理費合計
2億8,069万4千円

ウ 市との関連収支

市からの収入として、子育て交流プラザくるるんの店舗賃貸収入及び収入共益費がある。国の施設の設置及び撤退による賃貸面積の増減や消費税率改正による契約金額の変更はあるものの、賃料及び共益費合わせて、1か年あたり約5千万円前後となっている。

市への支出としては、市保留床償還金、地下駐車場収益分配金、固定資産税等がある。収支の差は、一般再生債権の償還がなされた平成15年度から17年度まではマイナスであったが、18年度にプラスに転じて以降、29年度までは約2千万円前後で推移している。その後、市との協議により、30年5月分以降の賃料及び共益費が改められたため、30年度の収支の差は200万円程度となる見込みである。(5(2)イ平成30年度における賃料見直しに係る協議 参照)

都市開発ビル ⇄ 市の収支

(単位：千円)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
【収入】市 ⇒ 都市開発ビル	50,400	45,501	45,501	45,501	48,767	50,400	50,400	50,400
くるるん賃料	50,400	45,501	45,501	45,501	48,767	50,400	50,400	50,400
うち、店舗賃貸収入(税抜)	30,000	27,084	27,084	27,084	29,028	30,000	30,000	30,000
うち、収入共益費(税込)	20,400	18,417	18,417	18,417	19,739	20,400	20,400	20,400
【支出】都市開発ビル ⇒ 市	101,803	88,458	46,504	39,925	40,684	34,754	30,821	30,056
市保留床償還金 (H15～17一般再生債権償還金)	9,645	9,645	9,642	0	0	0	0	0
地下駐車場収益分配金	0	0	0	7,388	9,218	4,069	1,106	741
再生債権弁済 (固定資産税等)	40,164	40,162	0	0	0	0	0	0
租税公課 (固定資産税等)	51,994	38,651	36,862	32,537	31,466	30,685	29,715	29,315
支払手数料 (屋外広告物許可申請手数料)	0	0	0	0	0	0	0	0
差 引	△51,403	△42,957	△1,003	5,576	8,083	15,646	19,579	20,344

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	合計
【収入】市 ⇒ 都市開発ビル	50,400	50,400	50,400	50,982	50,982	50,982	50,982	741,998
くるるん賃料	50,400	50,400	50,400	50,982	50,982	50,982	50,982	741,998
うち、店舗賃貸収入(税抜)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	440,280
うち、収入共益費(税込)	20,400	20,400	20,400	20,982	20,982	20,982	20,982	301,718
【支出】都市開発ビル ⇒ 市	29,208	25,413	31,856	29,954	29,010	28,993	29,763	617,202
市保留床償還金 (H15～17一般再生債権償還金)	0	0	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	53,932
地下駐車場収益分配金	535	0	1,783	0	0	0	773	25,613
再生債権弁済 (固定資産税等)	0	0	0	0	0	0	0	80,326
租税公課 (固定資産税等)	28,673	25,397	25,073	24,954	23,994	23,993	23,990	457,299
支払手数料 (屋外広告物許可申請手数料)	0	16	0	0	16	0	0	32
差 引	21,192	24,987	18,544	21,028	21,972	21,989	21,219	124,796

(備考) 地下駐車場収益分配金の計上年度は、都市開発ビルの決算年度による。

エ 手持ち資金

(ア) 手持ち資金（現金・預金）の推移

都市開発ビルの手持ち資金（現金・預金）の推移は次表のとおりとなっている。平成25年度以降は2億円を上回っているが、施設の大規模改修や、テナント退店の際の敷金返還に備えるため、相当の額を手持ち資金として確保しておく必要があるとの考えによる。29年度末の現金・預金は2億4,174万円であり、テナントからの保証金及び敷金を計上している長期預り金の29年度末の額（1億6,493万3千円）を上回っている。

手持ち資金（現金・預金）の推移

（単位：千円）

年度	H 1 5	H 1 6	H 1 7	H 1 8	H 1 9	H 2 0	H 2 1	H 2 2
現金・預金	79,605	66,971	58,926	60,402	109,362	136,940	131,358	149,044
年度	H 2 3	H 2 4	H 2 5	H 2 6	H 2 7	H 2 8	H 2 9	
現金・預金	148,226	156,262	205,743	221,183	250,771	255,661	241,740	

(イ) 修繕積立額の推移

千歳プラザビルは東館・西館とも建築後35年以上が経過し、近年はエレベーターの改修などに多額の費用を要している。このため、修繕積立額は増加傾向にある。修繕積立額については、平成28年度は3,787万7千円、29年度は3,780万1千円を積み立てており、31年度以降は毎年度4千万円を見込んでいる。15年度から29年度までの修繕積立額の推移は次表のとおりとなっている。

なお、平成25年11月の耐震改修促進法の改正に基づき行われた耐震診断の結果が市のホームページに公表されており（「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果の公表について」）、その結果を見ると、東館・西館とも耐震補強工事の実施が必要な状況と考えられる。都市開発ビルからの事情聴取によると、東館については31年5月に耐震補強工事を予定しているが、西館の耐震補強工事実施は、資金不足などの理由により、具体的な計画は未定とのことである。

修繕積立額の推移

（単位：千円）

年度	H 1 5	H 1 6	H 1 7	H 1 8	H 1 9	H 2 0	H 2 1	H 2 2
修繕積立額	7,176	7,173	6,968	7,096	7,081	7,120	7,120	14,340
年度	H 2 3	H 2 4	H 2 5	H 2 6	H 2 7	H 2 8	H 2 9	
修繕積立額	16,748	16,748	9,516	30,331	17,138	37,877	37,801	

（備考）当該年度貸借対照表上の「預け金」中、利息等を除き、現金積立額のみを抽出したもの。

(5) 各費用について

ア 顧問弁護士費用

平成15年度以降、2者の法律事務所に顧問料を支出している。1か年あたりの支出額は、2者ともに同額であり、15年度が21万円、16年度から25年度までが63万円、26年度から29年度までが64万8千円である。

都市開発ビルからの事情聴取によると、顧問弁護士が1者でない理由について、民事再生手続開始申立の段階から2者の法律事務所と契約しており、民事再生手続期間の初期段階においても権利者との交渉等に係る業務を処理する必要があったことから、引き続き、2者と契約を締結しているという回答がなされた。

なお、その後見直され、平成31年1月から1者のみの契約になっている。

イ 交際費

平成15年度から29年度までの交際費支出額の事業収入高に対する割合は、0.1～0.4%で推移している。「中小企業実態基本調査(中小企業庁調査)」によると、不動産業、物品賃貸業の売上高交際費率は、企業規模5人以下が0.7～1.1%、企業規模6～20人が0.5～0.7%、売上高1億円超～5億円規模が0.7～0.9%でそれぞれ推移しており、都市開発ビルの事業収入高交際費率は、これらの値を下回っている。

なお、都市開発ビルは、平成19年度から久留米東ロータリークラブに加入している。ロータリークラブ関連の交際費の主な内容は、会費、懇親コンペ、親睦旅行費用などである。

交際費支出額及び事業収入高に対する割合並びにその水準

(単位：円、%)

年度	交際費 ①			事業収入高 ③	①/③	水準 A-1	水準 A-2	水準 B
		うちロータリー クラブ 関連②	②/①					
H15	237,315	—	—	372,729,443	0.1	0.7	0.5	0.7
H16	423,198	—	—	350,756,443	0.1	0.9	0.5	0.7
H17	422,054	—	—	323,118,148	0.1	1.0	0.5	0.8
H18	717,345	—	—	344,739,717	0.2	0.9	0.5	0.9
H19	1,018,124	159,190	15.6	344,844,654	0.3	1.0	0.6	0.8
H20	1,254,504	396,355	31.6	331,613,535	0.4	0.9	0.5	0.8
H21	1,307,684	398,525	30.5	305,862,082	0.4	0.9	0.5	0.8
H22	1,120,456	405,065	36.2	307,103,146	0.4	0.8	0.5	0.7
H23	974,197	316,690	32.5	302,688,743	0.3	1.1	0.5	0.8
H24	721,862	268,230	37.2	303,821,949	0.2	0.9	0.7	0.8
H25	711,719	363,630	51.1	305,092,542	0.2	0.8	0.5	0.7
H26	993,261	339,571	34.2	297,543,956	0.3	0.8	0.5	0.9
H27	775,412	367,038	47.3	297,820,045	0.3	0.9	0.5	0.8
H28	777,292	356,270	45.8	284,132,319	0.3	0.9	0.6	0.8
H29	777,836	383,597	49.3	286,160,276	0.3	—	—	—
15か年 合計	12,232,259	3,754,161	—	3,366,683,247	—	—	—	—

(注) 水準 A-1：企業規模5人以下の不動産業、物品賃貸業の売上高交際費率

水準 A-2：企業規模6～20人の不動産業、物品賃貸業の売上高交際費率

水準 B：売上高1億円超～5億円規模の不動産業、物品賃貸業の売上高交際費率

(参考：中小企業実態基本調査における、各年度決算実績)

ウ 地下駐車場の管理運営経費

(ア) 地下駐車場の規模等

- ① 面積 3263.62 m²
 西館（地下 2 階） 1118.16 m²
 東館（地下 1・2 階） 2145.46 m²
- ② 駐車台数 71 台
- ③ オープン日 昭和 58 年 10 月 14 日
- ④ 駐車場運営時間 10 時～22 時（12 時間）

(イ) 地下駐車場の経営状況

地下駐車場の経営状況は次表のとおりである。（詳細は資料第 3 号を参照）

駐車場従事者人件費の削減と利用効率の向上を目的に、平成 15 年度に 2 段式機械が撤去されている。16 年度は駐車場利用台数が前年比約 70% 増となり、それ以降も 25 年度まで増加している。26 年度以降は主に一般利用者数の減少に伴い収入が減少している。29 年度の実績でみると 1 日あたり平均約 522 台、1 時間あたり平均約 43.5 台となっている。

収支差額については、地下駐車場に係る市との市有財産貸借契約第 16 条第 1 項において、「駐車場事業の年度毎の収支決算後において収益が生じた場合は、乙（都市開発ビル）は甲（市）に当該収益の額の 2 分の 1 を支払うものとする。」となっており、次表②の金額を市へ支払っている。

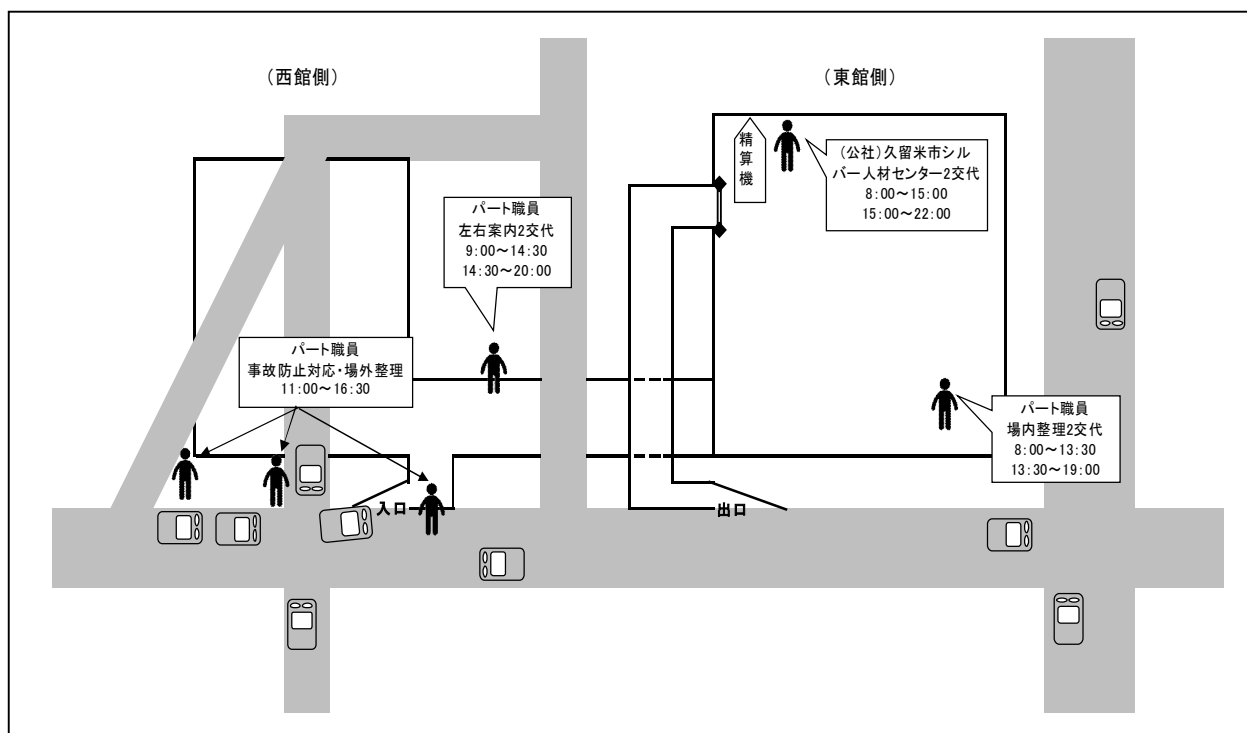
地下駐車場利用台数、収支及び市への収益分配金の推移

年度	利用台数 (台)	収入 (税込・円)	支出 (税込・円)	①収支差額 (円)	②市への収益 分配金 (円) ① × 1/2
H 1 5	87,596	20,884,758	40,285,302	△19,400,544	0
H 1 6	148,913	32,418,500	32,500,020	△81,520	0
H 1 7	163,974	35,535,120	20,758,160	14,776,960	7,388,480
H 1 8	178,466	38,251,800	28,924,299	9,327,501	4,663,750
H 1 9	186,226	39,007,880	29,899,561	9,108,319	4,554,159
H 2 0	190,274	38,938,780	30,800,882	8,137,898	4,068,949
H 2 1	197,128	39,950,120	37,738,129	2,211,991	1,105,995
H 2 2	204,140	40,939,080	39,457,146	1,481,934	740,967
H 2 3	205,805	40,778,400	39,709,392	1,069,008	534,504
H 2 4	209,820	40,834,060	40,834,060	0	0
H 2 5	212,879	41,058,810	37,493,708	3,565,102	1,782,551
H 2 6	209,447	39,829,960	40,444,171	△614,211	0
H 2 7	200,380	38,787,620	40,448,858	△1,661,238	0
H 2 8	197,183	38,485,890	40,012,271	△1,526,381	0
H 2 9	190,846	39,541,180	37,995,238	1,545,942	772,971

(ウ) 駐車場の管理経費

駐車場経費の主なものは、警備料である。平成29年度は、通常の警備人数は精算機対応で1名、場内整理に2～3名の計3～4名で行っている。岩田屋の催事時は別途警備を臨時委託し、対応している。警備に関する経費内訳は、精算機対応の（公社）久留米市シルバー人材センター（以下、「シルバー人材センター」という。）への委託料、都市開発ビルの直接雇用で場内整理を行っているパート職員の賃金、催事対応分の警備委託料となっている。21年度にそのパート職員賃金の増が見られるが、これは以前はシルバー人材センターへ駐車場の場内整理を委託していたが、危険を伴う業務ということで受託対象外となり、都市開発ビル雇用のパート職員に切り替えた分がコスト増の要因となっている。また、都市開発ビルからの事情聴取によると、駐車場に関する苦情が年々増加し、対応に苦慮しているとのことであった。そのため、岩田屋催事時には警備員を増員している。一方で、29年度に地下駐車場の駐車券発券機等のリニューアルを行い、30年12月末をもってシルバー人材センターへの委託が不要となり、今後は年間約470万円の費用削減となる見込みである。

地下駐車場警備員配置の状況（平成29年度）



平成15年度から29年度までの支出内訳の状況を見ると、以下のような特徴が見られた。

- ①平成18年度から24年度の間、収入の20%を修繕費引当金として計上している。
- ②平成25年度から28年度の間、都市開発ビルの福利厚生費、光熱水費、顧問料などの一部経費を計上している。
- ③平成29年度からは②で追加計上されていた経費を計上していない。

その理由について、市は次のように説明した。

①については平成１８年度に都市開発ビルから市へ依頼があったもので、当時駐車場の修繕経費、管理経費の増が見込まれたが、民事再生手続期間中であり、民間金融機関からの借入れが難しい状況であったため、２４年度までの対応として、それを認めてきた。

②については、２５年度から始まった別除権協定に基づく年間５００万円の市への償還が非常に厳しいということで、都市開発ビルから市へ相談があり、両者協議により２５年度からこの経費について一定割合を駐車場の間接経費に算入する方法となった。

③については、平成３０年３月に市が設置した西鉄久留米駅東口周辺の再開発に向けた検討プロジェクト（注）の中で、現市長から２５年度から２８年度までの駐車場経費の計上方法について、透明性に欠けるという指摘があり、２４年度以前の方法に改めた、ということであった。

（注）西鉄久留米駅東口周辺の再開発に向けた検討プロジェクト

老朽化した再開発ビル等の現状や課題の把握を行うとともに、市の交通結節点であり、多くの市民が行きかい、賑わいの中心となる駅周辺のポテンシャルを活かすため、再整備に向けた方策の検討を進めるため市が設置した庁内プロジェクト

エ 従業員賃金

平成１９年９月に平均プラス２７,７００円、２０年４月には平均プラス２６,３３３円と、大幅な給与改定がなされているが、これは民事再生手続開始決定時に給与が減額されていた分の底上げを図ったものである。

その後、一律１５,５００円、５,０００円、３,０００円、３,０００円と４回に渡って昇給されているが、これらの金額は「賃金規程」の等級表に基づくものではなく、当時の社長の判断により決定されたものである。

なお、平成２９年度の都市開発ビルの従業員賃金は、「平成２９年賃金構造基本統計調査（厚生労働省）」にある、企業規模５～９人の不動産賃貸業・管理業の年齢階級及び勤続年数階級別所定内給与額を下回っている。

オ 修繕積立金

(ア) 積立額及び取崩額

平成15年度から29年度の15年間で、積立額合計は2億3,863万5千円、取崩額2億3,230万円となっており、29年度末の積立金残高は8,002万9千円となっている。15年間の推移については、次表のとおりである。

修繕積立金の積立・取崩額及び他財源改良資産

(単位：円)

年度	積立額 (a)	取崩額 (b)	積立金残高 (前年度末残高 +a-b)	積立金以外の 財源で改良増 築した資産(c)	修繕・ 改良増築等額 (b+c)
H15	9,052,305	8,445,482	74,300,811	3,938,970	12,384,452
H16	9,399,045	2,768,103	80,931,753	3,068,625	5,836,728
H17	8,987,751	20,074,171	69,845,333	11,956,996	32,031,167
H18	8,149,863	6,082,986	71,912,210	37,971,343	44,054,329
H19	8,114,947	15,557,718	64,469,439	0	15,557,718
H20	7,196,479	6,912,441	64,753,477	0	6,912,441
H21	7,168,604	8,091,180	63,830,901	0	8,091,180
H22	14,354,001	17,027,066	61,157,836	0	17,027,066
H23	16,757,884	14,430,958	63,484,762	0	14,430,958
H24	16,758,301	16,960,195	63,282,868	479,800	17,439,995
H25	9,526,116	11,502,760	61,306,224	0	11,502,760
H26	30,341,159	28,077,662	63,569,721	0	28,077,662
H27	17,148,339	13,587,212	67,130,848	0	13,587,212
H28	37,878,820	26,839,488	78,170,180	0	26,839,488
H29	37,801,826	35,943,220	80,028,786	0	35,943,220
合計	238,635,440	232,300,642	—	57,415,734	289,716,376

(備考1) 平成14年度末の修繕積立金残高は73,693,988円である。

(備考2) 取崩額：修繕(修繕費、消耗品費、雑費含む)89,803,459円、改良・増築(前払金含む)134,930,704円、
共同施設負担金7,566,479円

(備考3) 修繕・改良増築等を行った資産は、建物、建物附属設備、構築物である。

(備考4) 表中の金額にはいずれも消費税含む。

(イ) 積立額の根拠

東館・西館管理組合で算出された額(修繕予定額に所有床面積割合を掛けたもの)を積立てている。ただし算出根拠は明文化されていない。

(ウ) 取崩額の勘定科目判断基準

委託されている会計事務所が、勘定科目を判定している。

主に修繕費や建物等資産であるが、平成27年度から29年度にかけて消耗品費

や雑費、前払金で処理されているものがある。

(エ) 平成 28 年度の取崩額について

平成 28 年度取崩額のうち、東館耐震補強設計額として 98 万 3 千円、西館耐震補強設計額として 222 万円の取崩しがある。これらは取崩時に前払金として計上しているが、29 年度に両方とも雑損失に振替えている。振替の理由は、東館、西館ともに耐震化工事を保留したためとのことである。

(オ) 修繕・改良増築等額が事業収入高に占める比率

前表の修繕・改良増築等額の税抜額を、建物の維持管理にかかった経費とすると、その額が事業収入高に占める比率は、平成 15 年度から 28 年度まではおおそ 10% 未満であるが、18 年度は 12.2%、29 年度は 11.6% に上昇している。

修繕・改良増築等額が事業収入高に占める比率

(単位：円)

年度	修繕・改良増築等額 (税抜)	事業収入高 (損益計算書より)	事業収入高に 対する比率
H 1 5	11,794,716	372,729,443	3.2%
H 1 6	5,558,789	350,756,443	1.6%
H 1 7	30,505,873	323,118,148	9.4%
H 1 8	41,956,504	344,739,717	12.2%
H 1 9	14,816,874	344,844,654	4.3%
H 2 0	6,583,277	331,613,535	2.0%
H 2 1	7,705,886	305,862,082	2.5%
H 2 2	16,216,253	307,103,146	5.3%
H 2 3	13,743,770	302,688,743	4.5%
H 2 4	16,609,519	303,821,949	5.5%
H 2 5	10,955,010	305,092,542	3.6%
H 2 6	25,997,835	297,543,956	8.7%
H 2 7	12,580,752	297,820,045	4.2%
H 2 8	24,851,378	284,132,319	8.7%
H 2 9	33,280,759	286,160,276	11.6%

カ 減価償却

(ア) 平成28年度及び29年度の減価償却累計額について

決算書注記に記載されている減価償却累計額が平成28年度から29年度にかけて16億1,479万3千円減少（28年度：36億2,000万6千円、29年度：20億521万3千円）している。

減少理由としては、平成28年度期末簿価が1円から5円の固定資産（28年度期末簿価合計：108円、減価償却累計額合計：16億4,970万6千円）を29年度末に除却したためである。（※資料第4号）

除却した理由として、償却に伴い備忘価額が1円から5円のもの（現存する資産を含む）については書類も煩雑になることから、期末簿価額の108円分を除却し損金としたということだが、現存する資産の除却（有姿除却）で損金算入が認められるものは、法人税法基本通達7-7-2によると、以下のとおりとなっている。

（1）その使用を廃止し、今後通常の方法により事業の用に供する可能性がないと認められる固定資産

（2）特定の製品の生産のために専用されていた金型等で、当該製品の生産を中止したことにより将来使用される可能性のほとんどないことがその後の状況等からみて明らかなもの

除却資産の中には、エスカレーター等稼働中の資産も見受けられる。

なお、除却した資産は、平成30年度から固定資産台帳に掲載されないとのことである。

(イ) 有形固定資産の減価償却の方法について

有形固定資産の減価償却の方法として、平成28年度決算書個別注記表（※資料第5号）に「法人税法の規定による定率法、但し平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）について定額法を採用」と記載されているが、28年度以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しており、決算書個別注記表と、実際の減価償却の計算方法に相違がみられる。

また、平成28年度以降の決算書個別注記表には、28年度から法人税法の改正に伴って減価償却方法を変更したにも関わらず、そのことについて明記されていない。

企業会計基準委員会が示している実務対応報告第32号「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」には、会計基準等の改正に伴う会計方針の変更として取り扱う場合、次の事項を注記するとされている。

（1） 会計方針の変更の内容として、法人税法の改正に伴い、本実務対応報告を適用し、平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備、構築物又はその両方に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更している旨

（2） 会計方針の変更による当期への影響額

キ 西館 1 階及び 2 階の賃借料

(ア) 西館 1 階及び 2 階の権利者への賃借料

都市開発ビルは、西館 1 階及び 2 階の一部を権利者から賃借している。賃借料については、昭和 58 年 8 月の開業当時は一坪あたり約 1 万 9 千円で、平成 2 年から 11 年頃までは約 2 万 2 千円であった。その後、店舗賃貸収入が減少したため、西館権利者の賃借料も引き下げ、民事再生手続開始申立の直前は約 1 万 6 千円となっていた。民事再生計画に基づき、14 年 11 月からは 15%減額して約 1 万 4 千円、また、店舗賃貸収入の減少傾向が続いたため、21 年 9 月に 14 年度比で 10%の減額をして約 1 万 3 千円となっている。

賃借面積並びに権利者に支払っている月額賃借料及び平均坪単価

(単位：円)

		H13.9～ H14.10	H14.11	H18.6	H21.9～
2 階 457.54 m ² (138.40 坪)	月額賃借料	2,002,422	1,702,049	1,764,549	1,594,343
	平均坪単価	15,567	13,232	13,496	12,173
1 階 366.71 m ² (110.93 坪)	月額賃借料	1,898,766	1,613,960	1,613,960	1,452,566
	平均坪単価	17,117	14,549	14,549	13,094

(備考) 2 階の権利者は複数で、それぞれ一坪あたりの賃借料が異なっているため、平均値を記載している。このため表中の月額賃借料を賃借面積で除した値とは一致しない。

(イ) 西館 1 階及び 2 階の店舗賃貸収入

平成 15 年度から 29 年度における、西館 1 階及び 2 階入居の一坪あたりの月額店舗賃貸収入は次表のとおりであった(催事除く)。

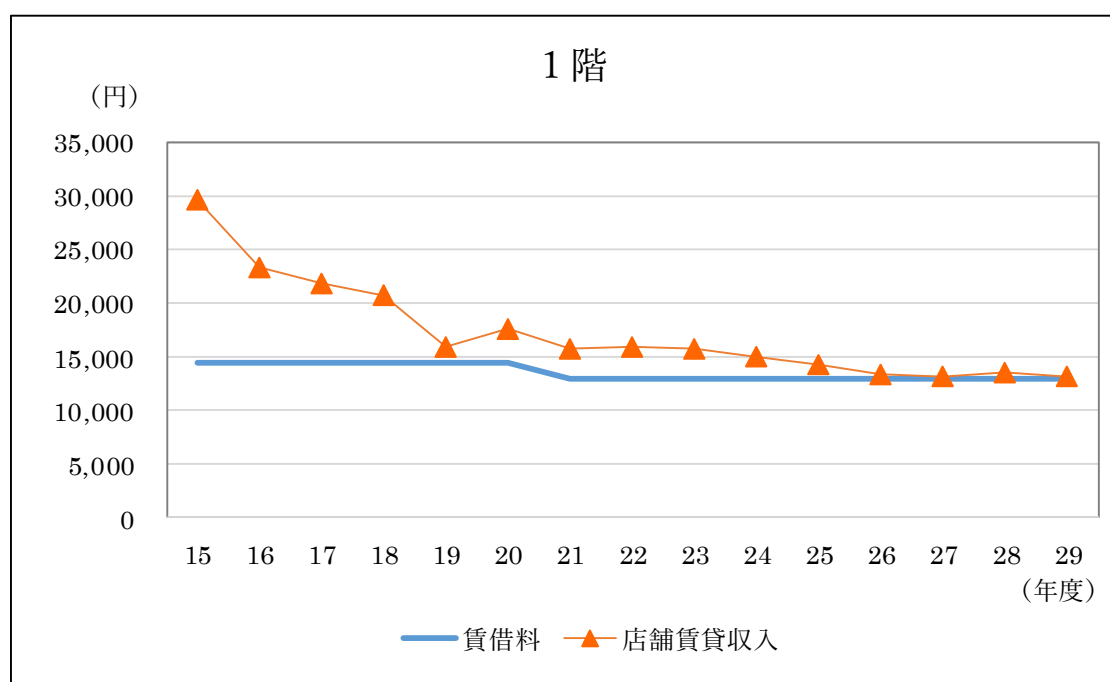
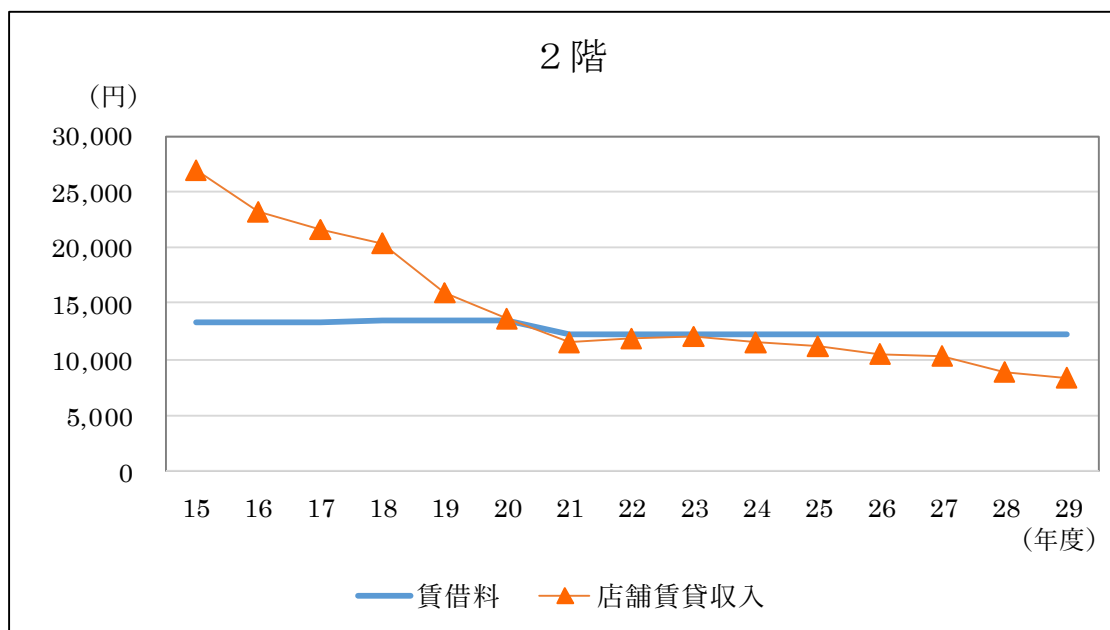
西館 1 階及び 2 階の一坪あたりの月額店舗賃貸収入の推移

(単位：円)

年度	1 階	2 階	年度	1 階	2 階
H 1 5	29,714	26,880	H 2 3	15,816	12,142
H 1 6	23,450	23,165	H 2 4	15,006	11,493
H 1 7	21,851	21,655	H 2 5	14,379	11,246
H 1 8	20,781	20,444	H 2 6	13,433	10,471
H 1 9	15,903	15,893	H 2 7	13,294	10,276
H 2 0	17,560	13,738	H 2 8	13,582	8,893
H 2 1	15,834	11,585	H 2 9	13,167	8,342
H 2 2	15,925	11,961			

(備考) 各テナントが支払っている賃借料と共益費の年額合計を、賃借月数及び面積(坪)で除した値を一坪あたりの月額店舗賃貸収入とし、各階ごとにその平均値を記載している。

(ウ) 西館の権利者への賃借料と店舗賃貸収入の比較（一坪あたり）



1 階及び 2 階について、権利者へ支払っている賃借料（—）と店舗賃貸収入（▲）を比較すると、

- ① 平成 1 5 年度当時は、1 階 2 階ともに賃借料より店舗賃貸収入の方が大きく上回っていた。
- ② 2 階については、平成 2 1 年度以降、賃借料が店舗賃貸収入を上回っている。
- ③ 1 階については、平成 2 6 年度以降は賃借料とほぼ同額である。

(6) 各種契約の適正性

ア 規程の整備状況

企業の業務内容や規模に応じて、必要とされる社内規程の内容は異なるが、主なものとしては、基本経営規程、組織規程、業務関連規程、経理規程、人事規程、総務関連規程などがある。都市開発ビルには、経理や契約に関する規程が設けられておらず、会計処理に関する根拠が確認できなかった。

イ 保守管理契約における業者選定手続きなど

(ア) 維持管理費の状況

平成15年度以降の事業収入高に対して維持管理費が平均65%を占めている。維持管理費の内訳について、29年度決算でみると、支払共益費（約1億448万9千円）が半分以上を占めている。支払共益費は都市開発ビル所有の西館・東館フロアにかかる光熱水費や業務委託料等であり、支払先は西館・東館管理組合となっている。当管理組合へ都市開発ビルや他の所有者等から納付された委託料は、再度都市開発ビルへ組合預り金としてプールされ、最終的にビルの維持管理業務を包括委託している㈱NTTファシリティーズへ支払われる。

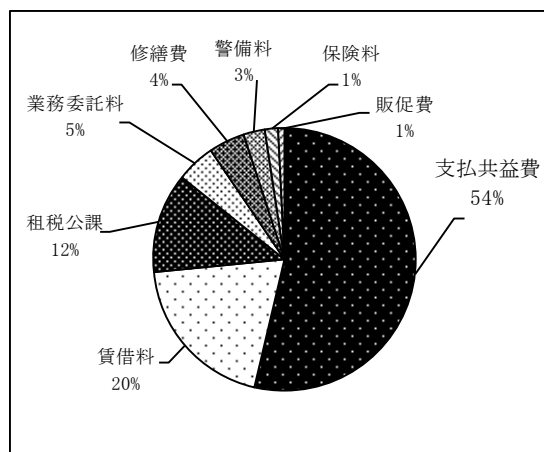
なお、維持管理費の内、支払共益費以外に都市開発ビルから㈱NTTファシリティーズへ支払うものとしては、業務委託料がある。

損益計算書の事業収入高と維持管理費の割合

(単位：円、%)

年度	①事業収入高	②維持管理費	収入に対して維持管理費が占める割合 (①/②)
H15	372,729,443	252,721,850	67.8
H16	350,756,443	224,060,614	63.9
H17	323,118,148	209,790,379	64.9
H18	344,739,717	217,684,685	63.1
H19	344,844,654	215,180,837	62.4
H20	331,613,535	215,320,689	64.9
H21	305,862,082	203,118,833	66.4
H22	307,103,146	192,529,791	62.7
H23	302,688,743	199,244,916	65.8
H24	303,821,949	195,053,806	64.2
H25	305,092,542	191,897,420	62.9
H26	297,543,956	198,369,678	66.7
H27	297,820,045	200,518,838	67.3
H28	284,132,319	199,362,561	70.2
H29	286,160,276	194,720,206	68.0

平成29年度 維持管理費の内訳



(イ) 維持管理契約の状況

①ビル維持管理業務

・平成15年度～29年度

民事再生計画の基本方針の中で、ビル維持管理業務については、「ビルの保守管理費用について、一括単独の管理業者との間で総合管理委託契約を締結するなどの方法によりその低減を図り、収支を改善してキャッシュを内部留保する。」とされた。そのため、それまで保守管理の種類ごとに複数の業者と個別契約していたものを、平成15年8月から㈱N T Tファシリティーズへ包括委託した。この結果、29年度の契約額（次表③の欄）は14年度契約額（次表①の欄）と比べて約20%削減されている。なお、30年度の契約見直しまでの間、契約方法は競争入札（注1）ではなく相手方を指定した随意契約（注2）によって行っている。

ビル維持管理業務委託の契約額の比較（備考1）

（単位：円（税抜））

N O	業 務	①H 1 4 年度 契 約 額	②H 1 6 年度 (備考 2)	③H 2 9 年度	増減率 ①→②	増減率 ①→③
			(株)N T T ファシリティーズとの契約額			
1	設備管理／害虫駆除	47,268,000	37,814,400	39,014,400	△ 20.0%	△ 17.5%
2	共用清掃	15,360,000	8,268,000	7,248,000	△ 46.2%	△ 52.8%
3	通路清掃	2,400,000	1,452,000	1,332,000	△ 39.5%	△ 44.5%
4	1 ・ 2 F 専用通路清掃	1,164,000	456,000	354,000	△ 60.8%	△ 69.6%
5	くず処理	9,600,000	5,760,000	5,760,000	△ 40.0%	△ 40.0%
6	共用清掃・マット	11,172,000	6,480,000	6,180,000	△ 42.0%	△ 44.7%
7	通路清掃	5,760,000	3,432,000	3,168,000	△ 40.4%	△ 45.0%
8	事務所清掃	288,000	180,000	180,000	△ 37.5%	△ 37.5%
9	くず処理	3,000,000	1,920,000	1,920,000	△ 36.0%	△ 36.0%
10	保安警備	42,336,000	40,800,000	28,800,000	△ 3.6%	△ 32.0%
11	機械警備	1,524,000	1,236,000	1,236,000	△ 18.9%	△ 18.9%
12	エスカレーター・エレベーター点検	30,060,000	23,880,000	23,853,000	△ 20.6%	△ 20.6%
13	空調機保守(ガス冷温水)	2,030,000	1,560,000	1,560,000	△ 23.2%	△ 23.2%
14	空調機保守(油冷温水)	1,243,000	1,140,000	1,140,000	△ 8.3%	△ 8.3%
15	ガス設備点検	651,400	343,700	70,000	△ 47.2%	△ 89.3%
16	管理業務（備考 3）	—	9,360,000	17,360,000	—	—
合 計		173,856,400	144,082,100	139,175,400	△ 17.1%	△ 19.9%

（備考1）㈱N T Tファシリティーズとの契約に含まれている業務を比較対象として整理

（備考2）㈱N T Tファシリティーズとの契約は、平成15年8月（年度途中）からとなるため、16年度を掲載

（備考3）電気設備管理業務を含む

- ・平成30年度以降

平成30年6月22日に、(株)NTTファシリティーズと千歳プラザビル東・西館維持管理業務の契約を解除した。6月23日以降は、ビル維持管理業務に空白が生じないよう円滑な遂行を図るため、引き続き同社の下請として保守管理を行っていた業者と個別に随意契約を行った。(株)NTTファシリティーズへ業務委託していた、電気設備管理業務については、都市開発ビルで新たに雇用した技術者により実施している。

なお、都市開発ビルからの事情聴取によると、今後については安易に随意契約を行うのではなく、引き続き経費削減のため、委託業者の検討を行っていくとのことであった。

②その他各種契約

その他の契約としては、地下駐車場の通常警備や岩田屋催事時の臨時的な駐車場警備業務や、空き店舗対策用としての観葉植物のレンタル、両替機の保守点検、会計ソフトの保守契約等がある。平成15年度以降、現在に至るまで特に大きな契約内容の変動はない。

なお、これらすべての契約については、競争入札ではなく相手方を指定した随意契約によって行っている。

(注1) 競争入札

入札・競売等の方法で競争させ、最も有利な条件を提出した者と締結する契約方法の一つ。

(注2) 随意契約

競争入札によらずに任意で決定した特定の相手と契約を締結する契約方法の一つ。競争の方法によらないため、価格の高止まりや、特定の業者に偏りがちになるという弊害を生みやすい。

(7) テナントリーシングの状況

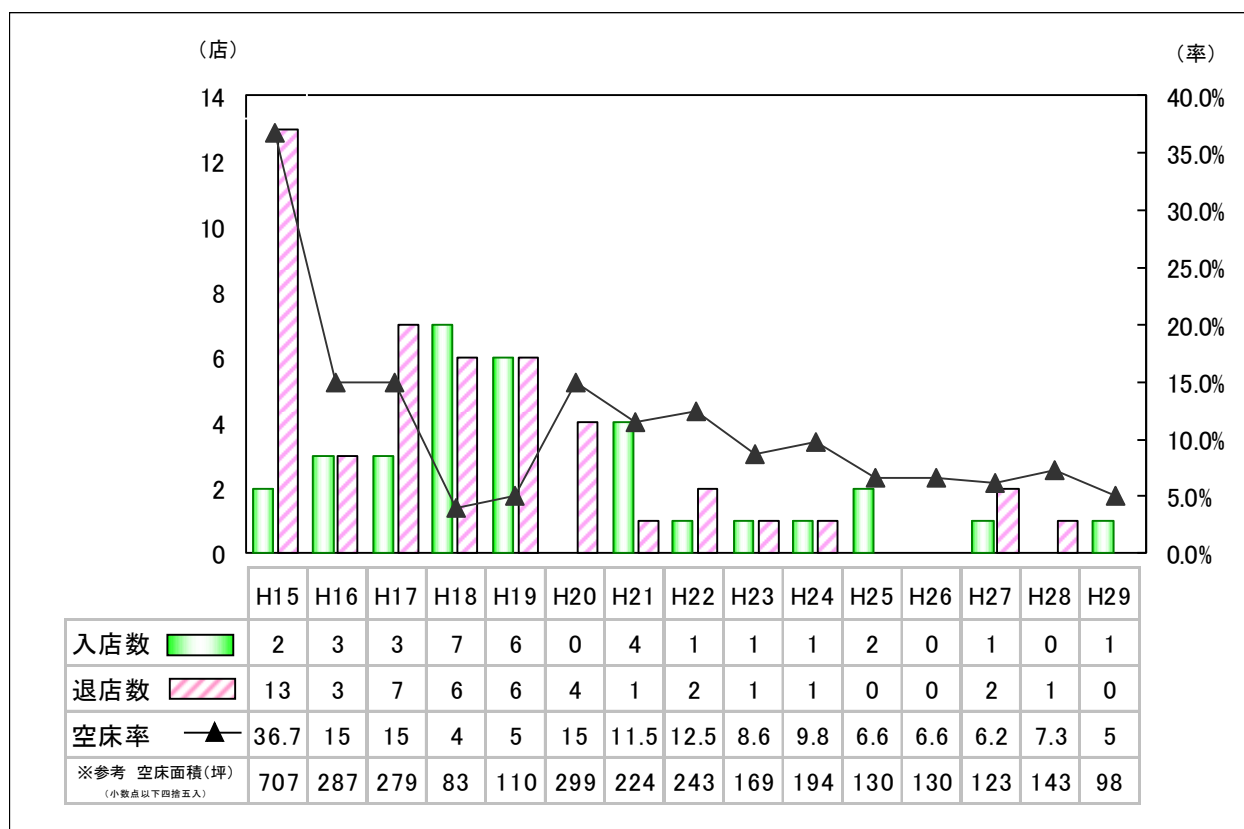
ア テナント誘致方法

都市開発ビルからの事情聴取によると、営業活動のツールとして、平成19年度から久留米東ロータリークラブへ加入した。そこでの人脈や情報を活用し、現在の家賃収入の大きな柱となっているTBC西鉄久留米店(コミー株)、ザ・ダイソー(株大創産業)、プラネット西鉄久留米駅前リベール店(株ニューブランド)を誘致したとのことであった。なお、久留米東ロータリークラブに関連する費用は、11年間で約375万4千円となっている。

イ テナント入退の状況

平成15年度は民事再生計画が認可され、また、ゆめタウン久留米がオープンした影響もあり退店数が顕著となっている。平成15年度から29年度までの入店数合計が32店、退店数合計が47店となっており、退店数合計が15店多い状況である。29年度末の空床率は5%(98坪)で、西館1階と3階の一部と、東館の地下1階に空床がある。

テナント入退店数、空床率の推移表



(備考) 都市開発ビルは、西館の地下1階から5階までと、東館の地下1階のテナントリーシングを行っている。表中の数値は各年度末時点で整理。