

---

**アドバンスねやがわ管理株式会社  
資産等調査報告書(概要版)**

---

**平成26年8月29日**

# 調査の概要

## 1. 調査の目的

当監査法人は、対象会社の平成25年5月31日現在の財務諸表について、対象会社の業務を改善するにあたり、各種意思決定の参考となる情報の提供を目的として、財務及び会計並びに経営管理に係る事項について調査を実施したものである。

## 2. 対象会社

名称 アドバンスねやがわ管理株式会社

住所 寝屋川市早子町23番2-217号

## 3. 調査実施日及び調査事業場

|       |                  |       |         |
|-------|------------------|-------|---------|
| 実地調査  | 平成26年5月20日～6月24日 | 計20人日 |         |
| 事務所業務 | 平成26年6月2日～6月30日  | 計8人日  | 合計 28人日 |

## 4. 調査担当者

|            |       |
|------------|-------|
| 公認会計士      | 里見 優  |
| 社員         |       |
| 公認会計士      | 濱田 善彦 |
| 公認会計士      | 張本 和志 |
| 公認会計士試験合格者 | 並河 千絵 |
| 公認会計士試験合格者 | 平田 篤史 |
| 公認会計士試験合格者 | 松本 絵里 |

## 調査対象会社の概要

### 1. 商号及び本店

商号: アドバンスねやがわ管理株式会社

本店: 寝屋川市早子町23番2-217号

### 2. 会社設立

昭和60年9月28日

### 3. 資本金、発行済株式総数(平成25年5月31日現在)

資本金: 400,000千円

発行済株式総数: 8,000株

### 4. 主要株主の状況

| 氏名          | 所有株式数 | 発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%) |
|-------------|-------|------------------------|
| 寝屋川市        | 2,880 | 36.00%                 |
| (株)日本政策投資銀行 | 2,000 | 25.00%                 |
| イズミヤ(株)     | 900   | 11.25%                 |
| その他14社      | 2,220 | 27.75%                 |
| 計           | 8,000 | 100%                   |

## 第1章 調査内容・調査結果

# 1. 経営管理情報の提供

## (1) 部門別損益計算書

平成25年5月期の部門別損益の状況は、次のとおりである。

- 「管理」「店舗賃貸」「パークアドバンス」は経常損失となっている。
- 「管理」「店舗賃貸」「パークアドバンス」で利益が獲得できるような経営体制の構築が必要。

(平成25年5月期)

(単位:千円)

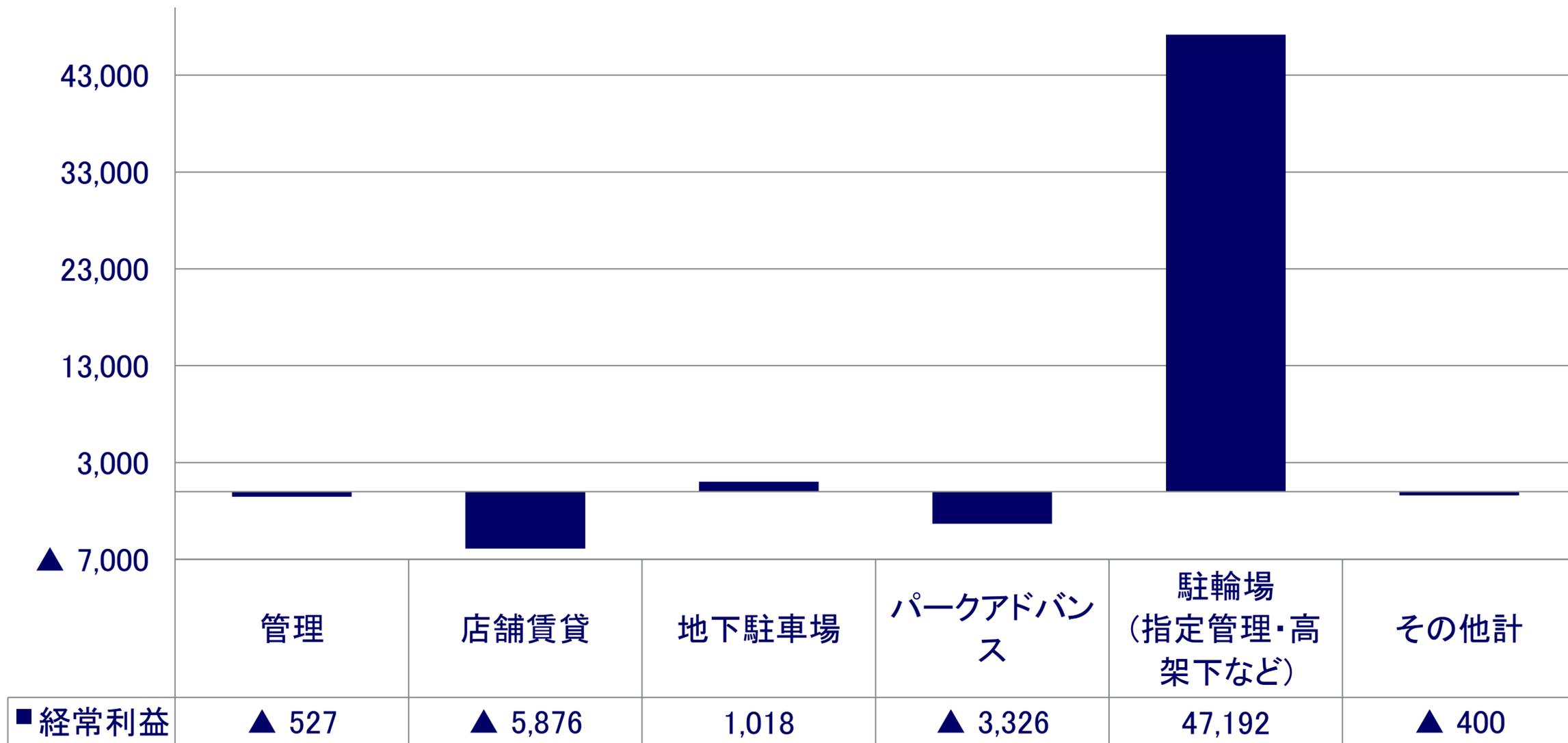
| 勘定科目           | 管理      | 店舗賃貸    | 地下<br>駐車場 | パーク<br>アドバンス | 駐輪場<br>(指定管理・高<br>架下など) | その他     | 合計      |
|----------------|---------|---------|-----------|--------------|-------------------------|---------|---------|
| 売上高            | 34,249  | 59,575  | 24,904    | 58,330       | 119,053                 | 16,900  | 313,015 |
| 売上原価           | -       | -       | -         | 736          | 1,657                   | 7,246   | 9,640   |
| 売上総利益          | 34,249  | 59,575  | 24,904    | 57,594       | 117,395                 | 9,654   | 303,374 |
| 販売費及び<br>一般管理費 | 37,672  | 59,884  | 25,592    | 61,458       | 70,663                  | 11,051  | 266,324 |
| 営業利益           | ▲ 3,423 | ▲ 309   | ▲ 687     | ▲ 3,863      | 46,730                  | ▲ 1,397 | 37,050  |
| 営業外収益合<br>計    | 3,300   | 3,772   | 3,033     | 537          | 462                     | 997     | 12,103  |
| 営業外費用合<br>計    | 405     | 9,339   | 1,327     | -            | -                       | -       | 11,072  |
| 経常利益           | ▲ 527   | ▲ 5,876 | 1,018     | ▲ 3,326      | 47,192                  | ▲ 400   | 38,081  |

# 1. 経営管理情報の提供

## (1) 部門別損益計算書

(単位: 千円)

### 部門別経常利益比較



# 1. 経営管理情報の提供

## (1) 部門別損益計算書

1号館・2号館の部門別損益の状況は、次のとおりである。

**2号館の稼働率改善が急務！**

- 1号館は経常利益、2号館は経常損失となった。
- 1号館について、イズミヤ(株)の賃貸収入が収益源となっているが、契約当初より月額賃料は断続的に引き下げられている。
- 2号館について、賃料が安価かつ稼働率の低下により利益減少

(単位:千円)

| 勘定科目       | 管理+店舗+駐車 |
|------------|----------|
| 売上高        | 118,729  |
| 売上総利益      | 118,729  |
| 販売費及び一般管理費 | 123,149  |
| （内、人件費）    | 26,720   |
| （内、賃借料）    | 590      |
| （内、減価償却費）  | 39,362   |
| 営業外収益合計    | 10,106   |
| 営業外費用合計    | 11,072   |
| 経常利益       | ▲ 5,386  |



| 1号館    | 2号館     | 調整・その他 |
|--------|---------|--------|
| 76,410 | 42,318  | -      |
| 76,410 | 42,318  | -      |
| 69,789 | 53,549  | ▲ 189  |
| 16,309 | 10,410  | -      |
| 335    | 254     | -      |
| 22,831 | 16,720  | ▲ 189  |
| 2,745  | 7,360   | -      |
| 6,813  | 4,258   | -      |
| 2,553  | ▲ 8,128 | 189    |

# 1. 経営管理情報の提供

## (2) キャッシュ・フロー計算書

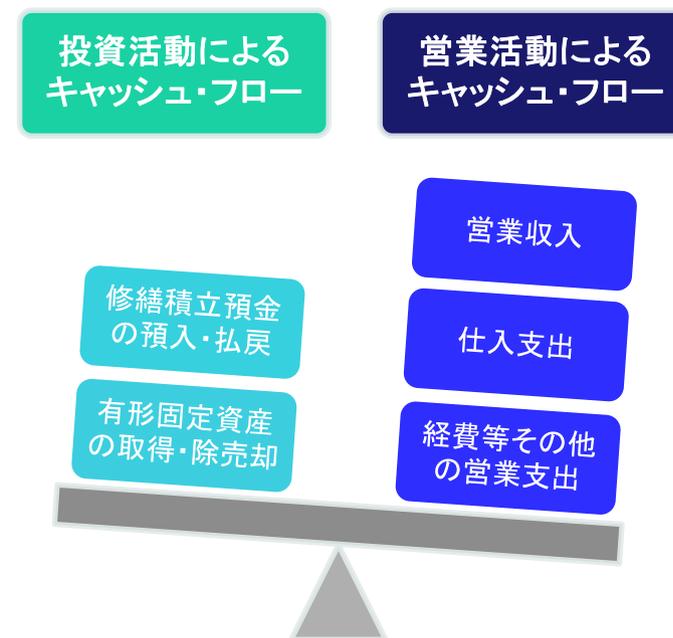
平成25年5月期のキャッシュ・フローの状況は、次のとおりである。

|                      | (単位:千円)         |
|----------------------|-----------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | 79,023          |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | ▲ 69,290        |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | ▲ 40,000        |
| <u>キャッシュ・フローの増減額</u> | <u>▲ 30,267</u> |

既存の事業活動を維持するためには、投資活動によるキャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローで賄わなければならない。

現状、対象会社の投資活動によるキャッシュ・フローは営業活動によるキャッシュ・フローで賄われており、財務安全性の観点から問題のない水準である。

今後もこのような状態を維持することが望まれる。



# 1. 経営管理情報の提供

## (3) 余剰資金の算出



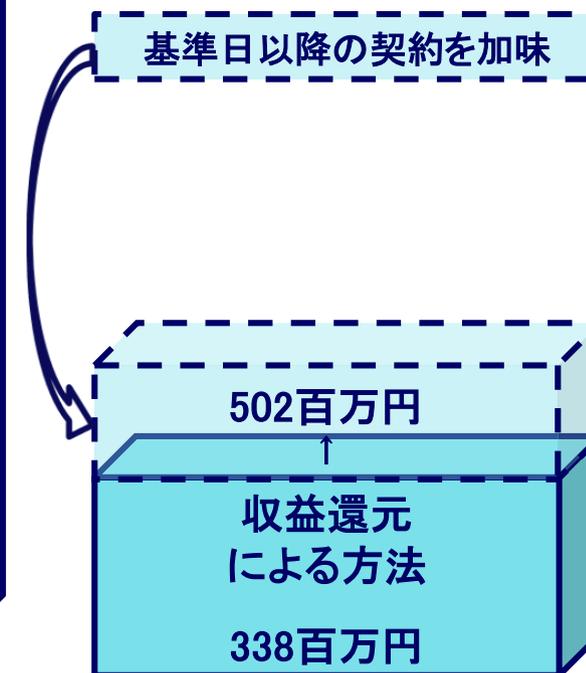
# 1. 経営管理情報の提供

## (4) 固定資産の時価

### ・1号館と2号館の合計



収益還元による方法について、基準日以降の新規契約(4区画)増加分について加味したものを破線で表している。  
なお、退店区画(1区画)については加味していない。



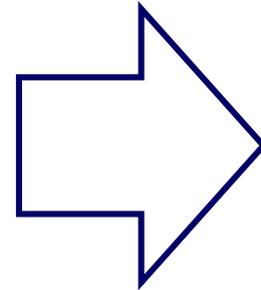
# 1. 経営管理情報の提供

## (4) 固定資産の時価

修正前：総資産2,380百万円

(単位：百万円)

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| 流動資産 306           | 流動負債 163      |
| 有形・無形固定資産<br>1,935 | 固定負債<br>1,405 |
| 投資その他<br>138       | 純資産 811       |



有形・無形固定資産  
▲697百万円

1号館：土地▲583  
建物+64  
2号館：土地▲238  
建物+59

修正後：総資産1,683百万円

(単位：百万円)

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| 流動資産 306           | 流動負債 163      |
| 有形・無形固定資産<br>1,238 | 固定負債<br>1,405 |
| 投資その他<br>138       | 純資産 114       |

## 2. リスク情報 修繕積立金の必要額

1号館  
長期修繕計画



この他、年間平均31百万円の修繕の実施が長期修繕計画において計画されている。  
なお、1号館では修繕積立を実施しない方針のため、都度単年度予算を作成し、修繕費を徴収している状況にある。

電気設備工事の計画がない。またこの他、年間平均54百万円の修繕の実施が長期修繕計画において計画されている。

2号館  
長期修繕計画



積立が十分でないため、現状のままであると、修繕・更新を先送りせざるを得なくなり、建物の劣化が進行。かえって多額の修繕・更新費用がかかるおそれがある。



毎月の修繕積立金の値上げ

OR

一時金徴収

## 第2章 比較財務諸表

## 1. 資産の部

(単位:千円)

| 勘定科目              | 平成24年5月期         | 平成25年5月期         | 平成26年5月期         | 備考    |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------|
|                   | 平成24年5月31日       | 平成25年5月31日       | 平成26年2月28日       |       |
| 現金預金              | 97,945           | 254,992          | 229,518          | ※1    |
| 未収入金              | 41,889           | 38,658           | 33,760           | ※2、※3 |
| 修繕積立未収入金          | 2,015            | 1,962            | 1,702            | ※2    |
| 商品                | 1,232            | 1,084            | 1,038            | ※4    |
| その他流動資産           | 8,861            | 9,694            | 9,214            |       |
| <b>流動資産合計</b>     | <b>151,943</b>   | <b>306,392</b>   | <b>275,234</b>   |       |
| 土地                | 1,191,030        | 1,180,999        | 1,180,999        | ※5    |
| 建物                | 762,015          | 701,240          | 673,243          | ※6    |
| その他有形固定資産         | 48,239           | 53,514           | 56,445           |       |
| <b>有形固定資産合計</b>   | <b>2,001,284</b> | <b>1,935,754</b> | <b>1,910,688</b> |       |
| <b>無形固定資産</b>     | <b>98</b>        | <b>86</b>        | <b>76</b>        | ※7    |
| 修繕積立負担金           | 20,508           | 16,222           | 18,203           | ※8    |
| その他投資資産           | 130,252          | 122,243          | 127,208          |       |
| <b>投資その他の資産合計</b> | <b>150,761</b>   | <b>138,465</b>   | <b>145,411</b>   |       |
| <b>固定資産合計</b>     | <b>2,152,144</b> | <b>2,074,306</b> | <b>2,056,176</b> |       |
| <b>資産合計</b>       | <b>2,304,087</b> | <b>2,380,698</b> | <b>2,331,411</b> |       |

## 2. 負債の部

(単位：千円)

| 勘定科目           | 平成 24 年 5 月期     | 平成 25 年 5 月期     | 平成 26 年 5 月期     | 備考  |
|----------------|------------------|------------------|------------------|-----|
|                | 平成 24 年 5 月 31 日 | 平成 25 年 5 月 31 日 | 平成 26 年 2 月 28 日 |     |
| 預り金            | 72,491           | 77,558           | 70,648           | ※ 2 |
| 源泉等預り金         | 576              | 681              | 708              | ※ 2 |
| 前受金            | 14,509           | 14,233           | 13,585           | ※ 9 |
| その他流動負債        | 18,115           | 71,403           | 27,288           |     |
| <b>流動負債合計</b>  | <b>105,693</b>   | <b>163,876</b>   | <b>112,231</b>   |     |
| 長期借入金          | 1,190,000        | 1,150,000        | 1,150,000        |     |
| 預り保証金          | 134,400          | 124,600          | 118,300          |     |
| その他固定負債        | 136,801          | 130,567          | 132,308          |     |
| <b>固定負債合計</b>  | <b>1,461,201</b> | <b>1,405,167</b> | <b>1,400,608</b> |     |
| <b>負債合計</b>    | <b>1,566,895</b> | <b>1,569,044</b> | <b>1,512,839</b> |     |
| 資本金            | 400,000          | 400,000          | 400,000          |     |
| 別途積立金          | 280,000          | 290,000          | 310,000          |     |
| 繰越利益剰余金        | 57,192           | 121,654          | 108,571          |     |
| <b>株主資本合計</b>  | <b>737,192</b>   | <b>811,654</b>   | <b>818,571</b>   |     |
| <b>純資産合計</b>   | <b>737,192</b>   | <b>811,654</b>   | <b>818,571</b>   |     |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>2,304,087</b> | <b>2,380,698</b> | <b>2,331,411</b> |     |

### 3. その他留意事項①

#### ※1 現金預金

現状、普通預金及び定期預金から生じる利息を、全額対象会社の受取利息として認識している。

しかし管理組合に帰属する預金も含まれているため、当該預金から発生する利息は、管理組合に帰属させる必要がある。

#### ※2 未収入金・預り金、修繕積立未収入金・修繕預り金

管理会社として各区分所有者から翌月徴収予定の管理費、個別負担金及び修繕積立金について、当月末に資産負債の両建計上を行っている。

徴収予定のものを計上する処理は、資産性のない資産を会計上計上することになるため、決算時において、両建計上になっている資産と負債を相殺して表示する必要がある。

#### ※3 未収入金

対象会社では、貸倒の実績がなかったことから貸倒引当金の計上を行っていない。

しかし、調査対象期間である平成25年5月期において貸倒損失が認識されており、また未収入金の中には貸倒リスクを有する債権も含まれていることから、そのような債権に対しては引当金の設定が必要である。

### 3. その他留意事項②

#### ※4 商品

物産品については売価により貸借対照表に計上しているが、売価還元法で算定することが望ましい。

また、たばこについては売価還元法を実施しているが、税込価格を基にしている。仕入金額は期を通じて税抜で行われているため、本来は税抜価格に基づき算定することが望ましい。

#### ※5 土地

土地の時価は帳簿価額を大きく下回っているが、取得原価で資産計上されている。

企業会計基準を適用しても現在の会計処理に問題はないと考えられるが、今後の状況によっては、収益性の低下を帳簿価額に反映させる必要がある。

#### ※6 資産除去債務

借地上に設置した施設等の固定資産の原状回復費用を対象会社が負担する契約が締結されている場合、将来の原状回復費用をあらかじめ見積もって、資産の取得価額に加えるとともに、将来の支払義務として同額を負債として計上する必要がある。今回の調査においては計上は不要と判断している。

### 3. その他留意事項③

#### ※7 ソフトウェア(無形固定資産)

現状、リース取引に係るリース料は費用として計上している。

しかし資産を購入した場合と同様の経済的便益を享受できる場合、原則的にはその実態を決算書に反映すべく、資産計上を行う必要がある。

#### ※8 修繕積立負担金

現状、修繕積立金支出時に資産計上し、管理組合が共用部分の工事を実施した際に、修繕費若しくは固定資産として振替を行っている。そのため、取得、売却、一般会計から修繕会計への繰入時に調整の必要性が生じる。

税務上の要件を満たせば、支出時費用処理が可能である。

#### ※9 前受金

駐車場利用優待券について、現状は販売時に全額売上計上されている。

しかし本来は利用された時点でサービスの提供が行われたと考えられるため、その実態を反映させるために、販売時には一旦前受金として処理し、使用に基づいて売上計上をする必要がある。

## 4. まとめ

- 管理部門は管理受託に係る部門であるが、各管理組合からの受託手数料は前年比でほとんど増減がなく売上高が前年比横ばいである。販売費一般管理費を賄えるだけの売上高になっておらず、経常損失の計上となっている。(本編8ページ)
- 管理について、店舗賃貸及び地下駐車場と共に1号館及び2号館それぞれを区分した部門別損益計算書を作成することで、より適切に実態把握を行うことができる。(本編8ページ)
- (店舗賃貸部門につき、平成25年5月期は)前年に引き続き大幅な経常損失の計上となっているが、その要因としては主に、2号館の店舗賃貸の稼働率が低く推移したことによるものと考えられる。(本編8ページ)
- (地下駐車場の)契約台数は前年比で殆ど増減がなく売上高はほぼ前年比横ばいであったが、依然として維持管理費を回収できるだけの売上高になっておらず、経常損失の計上となった。(本編8ページ)
- (パークアドバンスは)周辺に開設された安価なコインパーキングの影響等で駐車場の稼働率が低下し、前年には67,687千円であった売上高が平成25年5月期には58,330千円と9,367千円減少(▲13.8%)した。(本編9ページ)

- (たばこ・飲料水・損害保険・物産等について)たばこの原価率は89.5%と高く、人件費を回収できるだけの粗利益(売上高－売上原価)の獲得には至っていない。結果、経常損失の計上となった。(本編9ページ)
- 1号館の店舗賃貸収入及び高架下駐車場収入、指定管理駐車場収入で2号館の費用を賄っている状況にあり、2号館の稼働率を向上させ活性化を行わなければ、運営が困難な状況にあると言える。(本編13ページ)
- 現在、対象会社と管理組合とは管理委託契約を締結しておらず、管理委託手数料は年1回開催の管理組合の部会において、予算承認の一環として決定されている。そのため詳細な見積もりに基づく管理委託手数料の交渉・決定はなされず、他の費用同様に一律引き下げの対象とされている。(本編13ページ)
- ビル管理に係る経費は、本社機能に係る経費と区別し、本社機能に係るものは共通経費として全部門に配賦するなどの方法をとる必要がある。これも踏まえて、より精緻な部門別損益計算書が作成できれば、適正な管理委託手数料の説明に資するものと考えられる。(本編14ページ)

- なお、現状は管理費が余った場合には、管理規約に則り区分所有割合に応じ返還しているが、これも管理に必要な経費を賄った上で、尚余りある場合には変換するなどの管理規約に変更することが考えられる(本編14ページ)。
- 管理組合において修繕積立金の積立が十分でない状況が生じていることから、対象会社は管理組合から今後一時的に修繕・更新費用を徴収される可能性がある。このことを踏まえると、(上記の)余剰資金をすべて返済に充てることはできず、財務安全性の観点から適切な返済額を設定する必要があると言える(本編20ページ)。
- 平成13年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、同法施行規則第87条において……三つの方法が定められていたが、一部改正が平成22年に行われた。対象会社の適用している当該通達は、平成22年の改正前のものであり、また世の中の趨勢及び資産保全の観点からも、対象会社名義の口座と区分して管理組合名義で口座管理をすることが望ましい。(本編38ページ)
- 現在管理組合の修繕積立金は下記のような積み立て状況になっており、予測できない事態はもとより、計画内の大規模修繕でさえ実施できる資金余力がなく、積立が十分でない状況にあることが推測される。(本編49ページ)

- パークアドバンスについては、駐車場用地及び施設を賃借しているが、駐車場施設に他の物件を付着させ又は改造、模様替えをした後に契約解除となった場合に、自己の責任と費用において原状回復する旨が記載されている。対象会社において、該当する資産は広告看板、場内放送用設備等であり、撤去に伴う費用は多額ではないと考えられる。また、早期返済の可能性も低いため今回の調査では、資産除去債務の計上は行わないこととする。(本編72ページ)