

監査監第1945号

令和6年3月29日

さいたま市長 清水 勇人 様

さいたま市議会議長 江原 大輔 様

さいたま市監査委員 大内 美幸

同 工藤 道弘

同 三神 尊志

同 高子 景

財政援助団体等監査（出資団体）結果報告書の提出について（通知）

地方自治法第199条第7項の規定に基づき財政援助団体等監査（出資団体）を実施し、同条第9項の規定により、その結果に関する報告を決定したので、別添のとおり提出します。

財政援助団体等監査（出資団体）結果報告書

1 基準に準拠している旨

監査委員は、さいたま市監査基準に準拠して監査を行った。

2 監査の対象

(1) 出資団体

北浦和ターミナルビル株式会社

(2) 所管課

都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

(3) 対象事務

出資団体に係る出納その他の事務の執行について（令和4年度及び他の年度）

3 監査の着眼点

監査の主な着眼点は以下のとおり。

(1) 所管課

ア 出資目的及び出資金額等は妥当か。

イ 出資金等の支出手続は適正か。

ウ 株式又は出資による権利は財産台帳に登録され、決算書類に適正に表示されているか。

エ 出資者としての権利行使は適切に行われているか。

オ 出資団体の経営成績及び財政状態を十分把握し、適切な指導監督を行っているか。

カ 増・減資等はあるか。また、配当がある場合には、配当金は確実に収入されているか。

キ 有価証券の保管は良好か。

(2) 出資団体

ア 定款並びに経理規程等諸規程は整備されているか。また、それら諸規程に基づいた事務が執行されているか。

イ 出資が有効に生かされ、市民の福祉の増進につながっているか。受益者負担は適切か。定款に沿って事業運営が行われ、有効性達成を阻害する要因を把握し、社会経済情勢の変化に対応しているか。

- ウ 決算諸表等は法令等に準拠して作成されているか。
- エ 事業成績及び財政状況は適正に決算諸表等に表示されているか。
- オ 経営成績及び財政状態は良好か。
- カ 収益率及び財務比率は良好か。また、人件費の内容及び金額は事業規模に比し適切か。
- キ 経理・庶務事務は適正に行われているか。
- ク 会計経理及び財産管理は適切か。また、活用されていない財産等はないか。
- ケ 資金の運用は適切か。また、経費節減は図られているか。
- コ 現金や預金通帳、銀行印の管理体制及び保管場所は適切か。
- サ 経済性・効率性・透明性の観点から適切な契約事務が行われているか。特に随意契約についての契約事務は適切か。
- シ 団体の内部統制体制は適切に整備され、運用されているか。
- ス 団体の監査役や監事は、独立性が確保され、有効に機能しているか。
- セ 団体の機関は有効に機能しているか。
- ソ 今後の有効な事業運営の見込みは適切か。中長期経営計画の策定状況、保有施設の改修計画と財源確保状況、借入金の返済財源と今後の返済見込みは適切か。

4 監査の主な実施内容

監査に当たっては、出資に係る事務事業及び会計経理等が適正に執行されているか否かについて、関係者から説明を聴取するとともに、関係諸帳簿及び証書類の調査を実施した。

5 監査の実施場所及び日程

(1) 実施場所

監査事務局及び対象団体内

(2) 監査期間

令和5年11月27日（月）から令和6年3月28日（木）まで

6 出資団体の概要

(1) 設立目的

北浦和駅東口地域の交通渋滞の緩和及び歩行者の安全確保と地域住民の生活

文化の向上並びに地域商業の振興に貢献する商業拠点として、平成14年2月に竣工した再開発ビルの管理運営を目的に設立された。

(2) 事業内容

- ア 貸店舗事業
- イ 貸会議室事業
- ウ バス施設事業
- エ 施設管理事業

(3) 出資状況

市の出資金は6,695万円であり、出資比率は83.7%である。

7 監査の結果

おおむね適正に行われているものと認められた。ただし、事務の一部に次のとおり改善を要する事項が見受けられたので、その措置を講じられたい。

(1) 都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

株券の保管、団体に対する指導監督等について、関係書類等を調査した結果、いずれも適正に行われていた。

(2) 北浦和ターミナルビル株式会社

定款及び諸規程の整備、設立目的に沿った事業の運営、法令等に準拠した決算諸表等の作成、関係帳票等の整備、会計経理及び財産管理等について、関係書類等を調査した結果、事務の一部に次のとおり適正な事務執行を要する事項が見受けられた。

ア 北浦和ターミナルビル文書管理規程（以下「文書管理規程」という。）において、文書は、文書管理規程に定める基準に従い保存期間を設けて年度ごとに保存し、保存期間が満了した文書は廃棄することが定められている。

文書の管理状況について確認したところ、保存期間の設定が誤っているもの、保存期間満了後も廃棄されていないもの、適切な保存環境で保管されていないものが見受けられた。

文書は、文書管理規程に基づき、適切に保存及び廃棄を行うべきである。

イ 北浦和ターミナルビル株式会社定款第24条において、取締役の報酬は株主総会の定めるところによるとされている。

取締役の報酬に係る株主総会の決議を確認したところ、代表取締役の報酬額の改定が、株主総会で決議されていなかった。

取締役の報酬は、定款に基づき、株主総会の決議により定めるべきである。

ウ 北浦和ターミナルビル株式会社が商業床共有者組合と締結した共有床の賃貸借等に係る契約において、テナントから受け取る商業床の賃貸料を改定したことに合わせて、北浦和ターミナルビル株式会社が商業床の共有者に支払う賃貸料を改定したが、賃貸料の改定に係る書面を取り交わしていなかった。

契約内容の変更に係る書面は、適正に取り交わすべきである。

エ 労務管理において、従業員と36協定を締結していなかったため、労働基準法第36条に基づき、適正な事務処理を行うべきである。

オ 監査役の監査報告は、会社計算規則第122条第1項及び会社法施行規則第129条第1項において、記載しなければならない事項（法定記載事項）が定められている。

監査報告書を確認したところ、法定記載事項のうち、「監査役の監査の方法及びその内容」が記載されていなかった。

監査役は、法定記載事項を適正に記載した監査報告を作成すべきである。

カ 会社法第363条第2項によると、「代表取締役は、3か月に1回以上、自己の職務の執行の状況を取締役会に報告しなければならない。」とされている。さらに、同法第372条第2項において、取締役会への報告は、書面等による報告に代えることはできないとされている。

しかし、令和4年度において取締役会が開催されたのは年1回であり、代表取締役による取締役会での自己の職務の執行状況の報告は、法令に定める頻度で行われていなかった。

代表取締役は、会社法に基づき、3か月に1回以上、自己の職務の執行の状況を取締役会に報告すべきである。

(3) 意見

ア 貸店舗事業において適正な収益の確保に努めるべきもの

北浦和ターミナルビル株式会社は、貸店舗事業として、北浦和ターミナルビルの商業床等を平成14年のビル開設当初より、テナント1社へ賃貸している。

当該事業に係るテナントとの契約内容について確認したところ、商業床の賃貸料については令和4年に改定したものの、自転車駐車場の賃貸料や、商業床に係る管理費については、当初の契約締結後、改定等を行われていない。

当初の契約締結から20年以上経過し、社会経済情勢や市場価格などの外部環境、北浦和ターミナルビル株式会社の財務状況や建物・設備の老朽化などの内部環境は変化しているにもかかわらず、テナントとの一部の契約について、見直し等が行われないうまま更新されている。

貸店舗事業を取り巻く状況を考慮した上で、契約内容は随時見直し、適切な交渉により、適正な収益の確保に努められたい。そして、収益を設備投資や公益事業に還元し、地域住民の生活文化の向上や地域商業の振興に、より一層貢献していくことを望むものである。

イ 管理組合との契約において、費用負担の妥当性を再考すべきもの

北浦和ターミナルビルは、建物の区分所有等に関する法律に基づき、当ビル全体の共用部分は北浦和ターミナルビル全体管理組合が、施設建物^{*}は北浦和ターミナルビル施設一部管理組合が管理し、北浦和ターミナルビル管理規約に基づき、管理に要する費用は、区分所有者が支払う管理費等で賄うこととしている。

管理業務の実施にあたっては、北浦和ターミナルビル株式会社が全体管理組合及び施設一部管理組合とそれぞれ管理委託契約を締結し、各管理組合から事務管理（出納、会計、管理運営）、警備、清掃等、建物・設備管理（共用設備管理、日常・定期点検業務等）の業務を受託している。

管理委託契約に対する対価としては、全体管理組合からは、事務管理に係る費用及び報酬が支払われているが、金額は定額であり、当ビル開設当初より20年以上見直しは行われていない。また、施設一部管理組合からは、これらの費用が当初より支払われていない。

本来、共有部分の管理に係る費用は各管理組合が区分所有者から徴収する管理費等で賄うべきものであるが、実際には適正な費用負担とはなっておらず、管理業務の実施に係る人件費等は北浦和ターミナルビル株式会社が負担している状態にある。

各管理組合との業務委託契約における費用負担の妥当性については、北浦和ターミナルビル株式会社自体が各管理組合の組合員でもあるため、総合的に判断すべきものではあるが、企業として役務に対する適正な対価は確保すべきであると考えます。そのうえで、各管理組合との契約について、今後の経営環境も見据え、より適正な費用負担のあり方を検討し、北浦和ターミナルビル株式会社が健全で持続可能な経営基盤を確保することを望むものである。

※ 北浦和ターミナルビルは、施設建物（地下1・2階、1～3階）と住宅建物（4～13階）からなる複合ビルである。施設建物のうち、1・2階の商業床は、商業床共有者組合（北浦和ターミナルビル株式会社外共有者3名で構成）が、3階の公共公益床、地下1・2階の駐車場・倉庫、及びバスターミナルは、さいたま市が所有している。

なお、事務処理上留意すべき事項のうち、軽微なものについては、監査実施の際、関係職員に口頭で改善等の指導を行った。