

公表監第8号

地方自治法第199条第2項及び第4項の規定による定期監査（土木局）並びに同条第7項の規定による財政援助団体監査（公益財団法人 西宮市大谷記念美術館）、出資団体監査（西宮市土地開発公社）及び指定管理者監査（奥アンツーカ株式会社）を実施したので、同条第9項の規定に従い、別紙のとおり公表します。

平成27年11月20日

西宮市監査委員	亀井	健
同	鈴木	雅一
同	河崎	はじめ
同	杉山	たかのり

目 次

出資団体監査結果報告 西宮市土地開発公社

第1	監 査 の 対 象	15 - 2
第2	監査の期間及び方法	15 - 2
第3	監 査 の 結 果	15 - 2
1	公 社 の 概 要	15 - 2
2	事業の実施状況	15 - 3
3	財 務 状 況	15 - 5
4	委託業務・請負工事	15 - 9
5	事務処理等の状況	15 - 9
6	む す び	15 -10

凡 例

- 1 各表中の符号は、次のとおりです。
「0」「0.0」は、0または単位未満のもの。
「△」は、減少・低下。
「-」は、算出不能・不要。
- 2 文中及び表中に用いている比率は、原則として小数点以下第2位を四捨五入して
います。このため、合計と内訳の計、差引きが一致しない場合があります。
- 3 文中及び表中に用いている数値で、千円単位又は万円単位で表示しているもの
は、単位未満を切捨てています。このため、合計と内訳の計、差引きが一致しない
場合があります。
- 4 原則として、「第3 監査の結果」以降の文中及び表中の元号表記のうち、「平成」
は省略しています。

報 告 監 第 1 5 号

平成 2 7 年 1 1 月 1 9 日

西宮市監査委員	亀 井	健
同	鈴 木	雅 一
同	河 崎	は じ め
同	杉 山	たかのり

出 資 団 体 監 査 結 果 報 告

(西宮市土地開発公社)

地方自治法第 1 9 9 条第 7 項の規定により出資団体監査を行った結果は次のとおりですの
で、同条第 9 項の規定に従い報告します。

出資団体監査結果報告書

第1 監査の対象

西宮市土地開発公社(以下「公社」という。)における、主として平成26年4月1日から27年3月31日までの期間に執行された事務を対象に監査を実施しました。

なお、報告書の作成にあたっては、事務の執行状況について、公社及び所管部局提出の直近の数値を用いるように努めました。

第2 監査の期間及び方法

平成27年7月29日から事務局監査に入り、同年10月21日には公社及び総務局関係職員の出席を求め、監査委員による質問会を実施し、その後、結果報告の審議を行いました。

第3 監査の結果

次のとおりです。

1 公社の概要

(1) 設立の目的

公社は、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年6月15日法律第66号)に基づき、公有地を計画的に確保することにより地域の秩序ある整備と、公共の福祉の増進に資することを目的に、昭和48年4月2日に設立されています。

(2) 基本財産

公社の基本財産は1,000万円で、設立当初から変更はなく、全額、市からの出資となっています。基本財産は、金融機関の定期預金として運用されています。

(3) 組織

公社の組織(27年7月1日現在)は、6人の理事による理事会(理事長1人、副理事長2人(うち1人は常務理事を兼務)、理事3人)と監事2人、市議会議員4人による参与会及び事務局12人によって構成されています。なお理事長に総務局長、副理事長に土木局長、常務理事を兼務する副理事長に元市職員、その他理事に都市局長、政策局長、教育次長が就任し、監事には会計管理者と財政部長が就任しています。事務局職員の現況は、常勤役

員1人、市兼務派遣職員5人、市兼務派遣嘱託職員2人、嘱託職員4人となっています。

26年度は、公社の予算や事業計画及び資金計画、決算諸表及び事業報告書などを審議するため、理事会が2回開催されています。また、理事会への助言等を与えることができる参与会が2回開催されています。

2 事業の実施状況

(1) 公有地取得事業

26年度の公有地取得事業では、新病院建設候補地買収事業として26,000㎡の土地を55億550万円で取得しています。当該土地は、兵庫県立西宮病院と西宮市立中央病院の統合医療施設建設候補地の確保のため必要であるとして、市からの依頼を受けて取得しています。取得にあたって、市からの貸付期間を27年3月4日から32年3月31日までとし、貸付額55億550万円を無利息で資金調達を受けることにより、売主と公社との間の土地売買契約書が27年2月27日に締結されています。なお、契約条項では、本物件が新病院建設用地として供されない場合は、32年3月31日を期限とする買戻特約が交わされています。

買戻期限までの、公社による当該土地の管理方法について、今後の暫定利用についての調査検討が行われていますが、統合病院に向けた工程が定まらない状況下では暫定利用期間が明確化できないこと、暫定利用のために国道からの出入口工事など初期投資が必要となることから、費用対効果や採算面を考慮すると難しい状況であるとしています。そのため、今後の統合病院協議の進展や開発事業による新設道路の供用開始などの推移に留意しながら、引続き暫定利用に向けた調査検討を行っていくとしています。

(2) 土地造成事業(宅地分譲)

26年度の公社の土地造成事業の状況は、次のとおりです。

(単位：㎡・円)

区分	事業名	分譲予定 区画数	分譲 区画数	分譲面積	土地造成 事業収益	諸経費	土地購入代金等
公社 造成	南部分譲	13	8	992.98	292,639,000	19,493,748	273,145,252
	山口町分譲	2	0	0.00	0	332,044	0
	名塩さくら台 分譲	44	5	1,405.91	50,740,000	5,153,026	45,586,974
	土地造成工事 等受託	—	—	—	184,423,872	8,782,089	175,641,783
市有地 処分	分譲受託(北 部)	12	7	1,550.48	1,913,610	1,913,610	—
計		71	20	3,949.37	529,716,482	35,674,517	494,374,009

注 土地造成工事等受託の土地購入代金等は、公社が発注した造成の委託費及び工事費。

公社造成分の南部分譲事業では、上田中町4区画、高木西町3区画、津門住江町1区画の契約が成立し、物件購入者から土地売買代金全額の支払いがあったときに、市から一旦公社の名義にしたのち、物件購入者に登記の名義変更が行われています。分譲事業終了後、需用費や鑑定料などの分譲経費、公社人件費及び分譲契約額の2%の事務費を分譲契約額から控除し、市からの土地購入代金としています。

公社が保有する山口町に分譲事業では、26年度に分譲実績はありません。

名塩さくら台分譲事業でも同様に、物件購入者から土地売買代金全額の支払があったときに、名塩財産区から一旦公社の名義にしたのち、物件購入者に登記の名義変更が行われています。分譲事業終了後、有料広告などの分譲経費、除草などの管理経費及び分譲契約額の2%の事務費を分譲契約額から控除し、名塩財産区からの土地購入代金としています。

宅地分譲事業とは別に、南部市有地の土地造成工事等を受託しており、委託費や工事費等の受託費にその5%の諸経費を加えて委託料収入としています。

市有地の分譲受託にかかる山口町と塩瀬町の12区画について、市と公社の間で、市が所有する土地を売却するのに必要な業務委託契約書を交わし、市有地売却受託事業を行った結果、7区画の売却が成立しています。事業終了後、分譲経費や管理経費に分譲価格の0.2%の事務費を加えて委託料収入としています。

(3) 附帯等事業

昭和60年4月に市から依頼を受けて先行取得した甲子園浜下水処理場用地のうち、北側部分55,941.66㎡については16年3月に都市計画変更により下水処理場用地から外れ、市による事業計画が当面ないことから、公社が土地活用事業(コンペ事業)を実施し、ゴルフ練習場として暫定利用が図られています。その内容は、21年8月から31年7月までの10年間の事業用定期借地権設定契約を締結し、契約保証金1億80万円が預託され、賃料は年額9,666万円となっています。

この用地の今後については、市は23年2月に策定された公社の経営健全化計画を踏まえて、公社の健全経営を損なわないよう全庁的に調整及び協議を行い、29年度中を目途として活用方針等を決定し、買戻しができるよう努めるとしています。

3 財 務 状 況

26年度における財務状況は、次のとおりです。

(1) 収支決算書

(収益的収支)

(単位：円)

款	項	目	決算額
(収 入)			
1 事業収益			626,376,482
	1 公有地取得事業収益		0
		1 土地原価収入	0
		2 その他土地収入	0
		3 事務費収入	0
	2 土地造成事業収益		529,716,482
		1 完成土地等売却収益	529,716,482
	3 附帯等事業収益		96,660,000
		1 保有土地賃貸等事業収益	96,660,000
2 事業外収益			107,229
	1 受取利息		85,067
		1 基本財産運用収入	56,872
		2 預金利息	28,195
	2 雑収益		22,162
		1 雑収入	22,162
収 入 合 計			626,483,711
(支 出)			
1 事業原価			512,826,824
	1 公有地取得事業原価		0
		1 土地売却原価	0
		2 その他土地売却原価	0
	2 土地造成事業原価		512,826,824
		1 完成土地等売却原価	512,826,824
	3 附帯等事業原価		0
		1 保有土地賃貸等事業原価	0
2 販売費及び一般管理費			46,485,478
	1 一般管理費		46,485,478
		1 報酬	3,615,266
		2 賃金	0
		3 法定福利費	2,180,970
		4 旅費	37,120
		5 需用費	402,387
		6 使用料及び賃借料	800,058
		7 備品費	0
		8 負担金	5,000
		9 役務費	365,742
		10 委託費	720,135
		11 公課費	38,358,800
3 事業外費用			0
	1 支払利息		0
		1 支払利息	0
	2 雑損失		0
		1 雑損失	0
支 出 合 計			559,312,302
収 支 差 額			67,171,409

(資本的収支)

(単位：円)

款	項	目	決算額
(収 入)			
1 資本的収入			7,547,270,147
	1 借入金		7,505,500,000
		1 長期借入金	2,000,000,000
		2 西宮市長期借入金	5,505,500,000
	2 負担金		41,770,147
		1 固定資産税等負担金	41,770,147
収 入 合 計			7,547,270,147
(支 出)			
1 資本的支出			8,098,398,318
	1 公有地取得事業費		5,585,441,404
		1 土地買収費	5,505,500,000
		2 補償費	0
		3 需用費	2,000
		4 鑑定料	0
		5 役務費	0
		6 委託費	0
		7 工事費	0
		8 支払利息	38,169,257
		9 公課費	41,770,147
	2 土地造成事業費		512,956,914
		1 土地買収費	318,732,226
		2 補償費	0
		3 報酬	10,932,188
		4 需用費	1,138,284
		5 鑑定料	2,212,920
		6 役務費	1,227,517
		7 委託費	23,029,950
		8 工事費	155,683,829
	3 長期借入金償還金		2,000,000,000
		1 長期借入金償還金	2,000,000,000
支 出 合 計			8,098,398,318
収 支 差 額			△ 551,128,171

収益的収支の収入は、事業収益として、公有地取得事業で、新病院建設候補地買収事業により26,000㎡の土地を取得していますが、取得後の買戻し等が発生していませんので、事業収益は0円となっています。土地造成事業で、公社造成の宅地分譲収益、土地造成工事等委託料収益、市有地処分の売却業務委託費による完成土地等売却収益が5億2,971万円となっています。附帯等事業で、公社が保有する甲子園浜の土地を使った賃貸事業収益が9,666万円となっています。また、事業外収益として、受取利息や雑収益があり、10万円となっています。

収益的収支の支出は、事業原価として、土地買収費、工事費などの完成土地等売却原価が5億1,282万円となっています。また、公課費などの一般管理費が4,648万円となっています。

これにより、収入合計6億2,648万円に対し、支出合計5億5,931万円となり、収支差額は6,717万円の黒字となっており、附帯等事業収益が公社の経営に大きく寄与している状況が見られます。

なお、土地造成事業において、諸経費として、分譲のためのパンフレットやのぼりの作成、ラジオCMの放送料なども原価算入されていますが、これらは期間費用として販売費及び一般管理費で計上しておくほうが土地開発公社経理基準要綱に沿った取扱いであると思われます。さらに、年度末に発生した交通費等を完成土地等売却原価に含めず棚卸資産として計上し、売却収益は翌年度に現金主義で経理されていますが、交通費等を売却原価に含めて計上し、あわせて売却収益を未収金として経理することとしたほうが、発生主義に基づいた期間損益計算の観点からもより適切な処理になるものと思われます。

(2) 貸借対照表

26年度と25年度を比較した貸借対照表は次のとおりです。

(単位：円)

科 目	26年度	25年度	増 減
資産の部			
1 流動資産			
(1) 現金及び預金	49,298,642	69,007,309	△19,708,667
(2) 事業未収金	184,423,872	67,805,379	116,618,493
(3) 公有用地	10,765,058,551	5,221,387,294	5,543,671,257
(4) 完成土地等	21,980,090	21,850,000	130,090
流動資産合計	11,020,761,155	5,380,049,982	5,640,711,173
2 固定資産			
(1) 投資その他の資産	10,000,000	10,000,000	0
ア 長期性預金	10,000,000	10,000,000	0
固定資産合計	10,000,000	10,000,000	0
資 産 合 計	11,030,761,155	5,390,049,982	5,640,711,173
負債の部			
1 流動負債			
(1) 未払金	104,942,701	39,144,820	65,797,881
(2) 短期借入金	680,000,000	680,000,000	0
(3) 預り金	2,293,053	51,170	2,241,883
(4) 前受金	8,055,000	8,055,000	0
流動負債合計	795,290,754	727,250,990	68,039,764
2 固定負債			
(1) 長期借入金	4,000,000,000	4,000,000,000	0
(2) 西宮市長期借入金	5,505,500,000	0	5,505,500,000
(3) 長期預り金	100,800,000	100,800,000	0
固定負債合計	9,606,300,000	4,100,800,000	5,505,500,000
負 債 合 計	10,401,590,754	4,828,050,990	5,573,539,764
資本の部			
1 資本金			
(1) 基本財産	10,000,000	10,000,000	0
資本金合計	10,000,000	10,000,000	0
2 準備金			
(1) 前期繰越準備金	551,998,992	502,987,296	49,011,696
(2) 当期利益	67,171,409	49,011,696	18,159,713
準備金合計	619,170,401	551,998,992	67,171,409
資 本 合 計	629,170,401	561,998,992	67,171,409
負債・資本合計	11,030,761,155	5,390,049,982	5,640,711,173

25年度と比較した26年度の資産の増減では、流動資産で、造成事業の本格化に伴う事業未収金や公有用地の新病院建設候補地買収事業の増額により56億4,071万円増額の110億3,076万円となっています。また、負債の部の固定負債では、新病院建設候補地の買収費用として、市からの無償借入を行ったことから、西宮市長期借入金として55億550万円の皆増となっています。

なお、資本の部では、前期繰越準備金や当期利益の増額により、前年度比6,717万円増の6億2,917万円となっています。

4 委託業務・請負工事

26年度における委託業務・請負工事の施行状況は、次のとおりです。

ア 委託業務、請負工事に係る契約の状況

区分	委託業務			請負工事		
	件数 (件)	(%)	金額 (円)	件数 (件)	(%)	金額 (円)
指名競争入札	1	2.3	3,132,000	3	11.5	137,886,408
入札打切後随意契約	0	0.0	0	0	0.0	0
見積合せ	30	69.8	6,161,430	16	61.6	6,990,206
特命随意契約	12	27.9	13,964,400	7	26.9	13,792,983
計	43	100.0	23,257,830	26	100.0	158,669,597

注 金額は当初契約金額。

イ 監査の対象とした委託業務、請負工事等の状況

区分	件数(件)	金額(円)	業務名・工事名
土地造成事業費 委託費	43 (7)	23,029,950	愛宕山宅地造成予定地監視 名塩さくら台除草 上中市4丁目宅地造成詳細設計等
工事費	26 (5)	155,683,829	愛宕山宅地造成工事監理 他 神園町宅地造成 神園町置換砕石工他 愛宕山宅地造成 愛宕山工事検査手数料等 愛宕山配水管布設替 他
計	69 (12)	178,713,779	

注 件数の()は抽出調査件数。

5 事務処理等の状況

26年度における事務処理について、総勘定元帳、入金・出金伝票、事業実施関係書類等を抽出調査し、また、委託業務について7件、請負工事について5件を抽出し、契約関係図書一式など関係書類を調査したところ、次のような状況が見られました。今後、適正な事務処理に努めてください。

- ① 情報公開請求に伴う写しの交付で、当該写しの作成及び送付に要する費用について要領で規定されていないもの
- ② 基本財産1,000万円を2年定期預金で運用しているが、資産運用要綱における原則1年以内の運用期間となっていないことについて、決裁書でその経緯等が明らかになっていな

いもの

- ③ 名塩さくら台清算内訳書で、分譲経費、管理経費及び事務費について文書による取決めがなく、口頭での協議によっているもの
- ④ 委託業務完了届の提出日と完了確認日が整合していないもの
- ⑤ 宅地造成工事の契約書において支払条件の記載に誤りがあったもの
- ⑥ 工事契約を締結する段階で支出負担行為が行われていないもの
- ⑦ 少額随意契約工事について、同時期に同地区で行われている除草業務で4本に分割発注されているもの、補償契約による事務執行が好ましいと思われるもの、本体工事を変更契約できるもの
- ⑧ 年度初めに契約した工事や年度末を工期とした工事について、出来高等の確認が不十分なものや施工区分の明確化が図れていないもの
- ⑨ 写真管理が不十分なもの、設計変更に関わる工事打合せ簿や指示伺が不備なもの

造成工事に必要な開発許可等の許認可やライフライン管理者との調整により、造成工事の進捗に不確定な要素が多いことから、年度末に完了できる範囲で造成工事の変更契約が行われていますが、そのために工事を中断し、新たな工事を発注する必要性が生じています。事務処理の適正化と効率化を図るための方策を検討してください。

6 む す び

今回の出資団体監査は、主に財務事務を中心に監査を実施しましたが、大きな事務処理の誤りなどは見受けられませんでした。

公共事業を取巻く環境や社会情勢の変化により、従前の先行取得事業の件数が減少し、土地造成・分譲事業が増加しています。また、23年度には土地開発公社健全化計画に基づく長期保有土地の買戻しなど、いわゆる塩漬け土地の解消が行われ、26年度事業報告書では公有地取得事業、土地造成事業、附帯等事業に明確に区分され、定款の目的に沿った事業が行われています。

このうち、土地造成事業は造成地ごとに市と基本協定書を締結し、毎年度、造成工事の業務委託契約書を締結したうえで年度末に清算し、単年度会計の原則に基づき執行され、完成した土地を順次分譲しています。これらの一連の事務処理について、基本協定書に処理方法や様式の定めがないことから、元年4月1日に締結した「公共用地等の先行取得に関する協

定書」に準じており、先行取得と造成・分譲では整合しないところがあります。公社が担う事業の変化にあわせて、現在の状況に適合するように、造成・分譲に関する事務処理要領を定めるなど、事務手続きの見直しを検討してください。