

公表監第4号

地方自治法第199条第7項の規定による財政援助団体監査、出資団体監査、指定管理者監査を実施したので、同条第9項及び第10項の規定に基づき、別紙のとおり公表します。

令和4年11月22日

西宮市監査委員	石原俊彦
西宮市監査委員	佐竹令次
西宮市監査委員	板戸史朗
西宮市監査委員	八木米太郎

付記

報告監第5号 令和4年度第2回 監査結果報告書

( 阪急バス株式会社・西宮市土地開発公社・

社会福祉法人西宮市社会福祉事業団 )

西宮市長 石 井 登志郎 様  
西宮市議会議長 坂 上 明 様

本報告書は、西宮市監査基準に準拠して行った、令和4年度第2回目の監査の結果に関する報告です。地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項の規定に基づく財政援助団体監査、出資団体監査及び指定管理者監査を実施した部局等についての結果に関する報告を、同条第12項の規定に基づき、合議により次のとおり決定しましたので、同条第9項及び第10項の規定に基づき、意見を添えてこれを市長及び議会に提出します。

なお、本監査における個別指摘事項について措置を講じられたときは、同条第14項の規定に基づき、その旨を監査委員宛に報告していただく必要があります。

令和4年11月21日

西宮市監査委員 石 原 俊 彦  
西宮市監査委員 佐 竹 令 次  
西宮市監査委員 板 戸 史 朗  
西宮市監査委員 八 木 米太朗

# 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	12
第2 監査の期間及び方法等	12
第3 監査の結果	12
1 会社の概要	12
2 事業の実施状況	13
3 財務状況	15
4 事務処理等の状況	19
第4 要改善事項	22
1 諸規程の整備と遵守	22
2 適正な支出事務	22
3 適正な契約事務	22
4 備品等の適正な管理	23
第5 監査委員の意見	23

## 凡 例

- 各表中の符号は、次のとおりである。  
「0」「0.0」は、0又は単位未満のもの。  
「△」は、減少・低下。  
「-」は、算出不能・不要。
- 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る。このため、合計と内訳の計、差引きが一致しない場合がある。
- 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、単位未満を切り捨てている。このため、合計と内訳の計、差引きが一致しない場合がある。
- 原則として、「第3 監査の結果」以降の文中の元号表記については「令和」を省略し、表中については、全ての元号を省略している。

# 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

西宮市土地開発公社(以下「公社」という。)における、主として令和3年4月1日から4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た。

監査の実施に際しては、事務の執行状況について、入手可能な直近の数値を用いるよう努めた。

### 第2 監査の期間及び方法等

令和4年8月8日から監査事務局職員及び監査専門委員による監査を開始し、監査委員による書面監査とともに同年10月13日にヒアリングを行い、その後、結果報告の審議を行った。

監査の実施にあたっては、対象事務について、合法性、合規性、経済性、効率性、有効性の観点から実施した。

### 第3 監査の結果

#### 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寄与することを目的として、昭和48年4月2日に設立された。

##### (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おり、定期預金として運用されている。

### (3) 組織

公社の組織(4年8月1日現在)は、理事6人及び監事2人並びに事務局職員11人により構成されている。理事の内訳は、理事長1人、副理事長2人、その他理事3人で、副理事長のうち1人は常務理事を兼務している。

事務局職員の内訳は、市兼務派遣職員7人、市兼務派遣会計年度任用職員1人、嘱託職員3人となっている。

3年度は、公社の決算や予算などを審議するため、理事会を2回開催している。

#### (公社役員)

役員名	所属等
理事長	西宮市財務局長
副理事長	西宮市都市局長
副理事長兼常務理事	西宮市土地開発公社
理事	西宮市土木局長
理事	西宮市総務局長
理事	西宮市政策局長
監事	西宮市会計管理者
監事	西宮市財務総括室長

## 2 事業の実施状況

3年度の事業の実施状況は次のとおりである。

### (1) 公有地取得事業

2年度に市から依頼を受け、武庫川広田線街路事業用地として先行取得した土地等について、市が買戻しを行っている。なお、土地の取得は、3年度は行っていない。

### (2) 土地造成事業

市が所有する南部宅地について、市と土地売買契約を締結し、また、西宮市名塩財産区(以下「財産区」という。)が所有する名塩さくら台の宅地について、財産区と土地売買予約契約を締結した上で、公社が売主として分譲事業を実施し

ている。

分譲代金は土地の購入者から公社に支払われ、分譲事業終了後、分譲金額から諸経費(事務費、分譲経費など)を控除した額を、売買代金として公社が市又は財産区に支払っている。

土地の所有権は、土地の購入者から公社が分譲代金全額の支払いを受けてから、市又は財産区から公社に移転した後、購入者に移転している。

また、南部市有地の宅地造成工事等を市から受託している。公社が支払う委託費や工事費等に、その5%に相当する額を諸経費として加え、委託料として市から収入している。

土地造成事業の実施状況は次のとおりである。

(単位：㎡・円)

事業名		対象 区画数	分譲 区画数	分譲面積	土地造成 事業収益 A	諸経費 B	市・財産区へ 支払う売買代金 C=A-B
分 譲 事 業	南部宅地分 譲事業	18	17	2,408.86	583,787,000	20,257,127	563,529,873
	名塩さくら 台宅地分譲 事業	24	18	4,078.32	106,390,000	7,730,152	98,659,848
	計	42	35	6,487.18	690,177,000	27,987,279	662,189,721
宅地造成工事等		—	—	—	45,692,896	—	—
合計		—	—	—	735,869,896	—	—

### (3) 附帯等事業

公社は、昭和60年に市から依頼を受けて甲子園浜下水処理場用地13haを先行取得したが、施設の規模や配置を見直した結果、必要面積は7.4haとなった。不要となった残りの5.6haについて、公社は甲子園浜1丁目土地活用事業として民間事業者と事業用定期借地権設定契約を締結し、暫定利用を図っている。

(4) あっせん等事業

市は、平成31年1月に病院統合再編に係る基本協定を兵庫県と締結し、県立西宮病院と西宮市立中央病院を統合した新病院が、7年度に県立病院として開院することとなっている。公社は、津門大塚町土地維持管理委託業務として、新病院建設用地の維持管理や除草等を兵庫県から受託している。

3 財務状況

3年度の財務状況は、次のとおりである。

(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			884,944,915
	1 公有地取得事業収益	1 土地原価収入 2 その他土地収入 3 事務費収入	23,662,658 23,557,230 58,201 47,227
	2 土地造成事業収益	1 完成土地等売却収益	735,869,896 735,869,896
	3 附帯等事業収益	1 保有土地賃貸等事業収益	124,320,000 124,320,000
	4 あっせん等事業収益	1 あっせん等事業収益	1,092,361 1,092,361
2 事業外収益			30,860
	1 受取利息	1 基本財産運用収入 2 預金利息	5,736 200 5,536
	2 雑収益	1 雑収入	25,124 25,124
収入合計			884,975,775
(支出)			
1 事業原価			742,324,774
	1 公有地取得事業原価	1 土地売却原価 2 その他土地売却原価	23,615,431 23,557,230 58,201
	2 土地造成事業原価	1 完成土地等売却原価	717,668,999 717,668,999
	3 附帯等事業原価	1 保有土地賃貸等事業原価	0 0
	4 あっせん等事業原価	1 役務費 2 委託費	1,040,344 57,767 982,577
2 販売費及び一般管理費			51,466,669
	1 一般管理費	1 報酬	51,466,669 8,365,680

款	項	目	決算額
		2 賃金	0
		3 法定福利費	1,563,652
		4 旅費	540
		5 需用費	709,336
		6 使用料及び賃借料	1,225,204
		7 備品費	14,080
		8 負担金	5,000
		9 役務費	1,394,991
		10 委託費	83,286
		11 公課費	38,104,900
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			793,791,443
収支差額			91,184,332

(資本的収支)

(単位：円)

款	項	目	決算額
(収入)			
1 資本的収入			2,000,000,000
	1 借入金		2,000,000,000
		1 長期借入金	2,000,000,000
収入合計			2,000,000,000
(支出)			
1 資本的支出			2,733,807,445
	1 公有地取得事業費		16,138,446
		1 土地買収費	0
		2 補償費	0
		3 需用費	0
		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	16,138,446
	2 土地造成事業費		717,668,999
		1 土地買収費	662,189,721
		2 補償費	2,044,133
		3 報酬	3,543,157
		4 鑑定料	1,499,300
		5 委託費	4,185,130
		6 工事費	44,207,558
	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			2,733,807,445
収支差額			△733,807,445

収益的収入の事業収益のうち、公有地取得事業収益は、道路用地として先行取得した土地等について、市が買戻しを行ったことによる売買代金等である。

土地造成事業収益は、市南部と名塩さくら台の宅地分譲に係る分譲代金と、市から受託した宅地造成工事等に係る委託料である。

附帯等事業収益は、甲子園浜1丁目の土地の事業用定期借地権設定契約に基づく賃料収入である。

あっせん等事業収益は、新病院建設用地の管理業務に係る委託料である。

収入合計8億8,497万円に対し、支出合計は7億9,379万円で、収支差額は9,118万円の黒字となっている。

## (2) 損益計算書

3年度と前年度を比較した損益計算書は次のとおりである。

(単位：円)

科 目	3年度	2年度	増減
1 事業収益			
(1) 公有地取得事業収益	23,662,658	6,119,445,846	△ 6,095,783,188
(2) 土地造成事業収益	735,869,896	567,300,844	168,569,052
(3) 附帯等事業収益	124,320,000	124,320,000	0
(4) あっせん等事業収益	1,092,361	0	1,092,361
事業収益合計	884,944,915	6,811,066,690	△ 5,926,121,775
2 事業原価			
(1) 公有地取得事業原価	23,615,431	6,107,238,514	△ 6,083,623,083
(2) 土地造成事業原価	717,668,999	551,779,721	165,889,278
(3) あっせん等事業原価	1,040,344	0	1,040,344
事業原価合計	742,324,774	6,659,018,235	△ 5,916,693,461
事業総利益	142,620,141	152,048,455	△ 9,428,314
3 販売費及び一般管理費			
(1) 一般管理費	51,466,669	46,286,183	5,180,486
販売費及び一般管理費合計	51,466,669	46,286,183	5,180,486
事業利益	91,153,472	105,762,272	△ 14,608,800
4 事業外収益			
(1) 受取利息	5,736	16,046	△ 10,310
(2) 雑収益	25,124	2,704,480	△ 2,679,356
事業外収益合計	30,860	2,720,526	△ 2,689,666
経常利益	91,184,332	108,482,798	△ 17,298,466
当期利益	91,184,332	108,482,798	△ 17,298,466

事業収益8億8,494万円から事業原価7億4,232万円を差し引いた事業総利益は1億4,262万円、事業総利益から販売費及び一般管理費を差し引いた事業利益

は9,115万円、事業利益に事業外収益を加えた経常利益は9,118万円で、当期利益も9,118万円となっている。

前年度と比較すると、公有地取得事業の収益及び原価が大幅に減少している。これは、2年度は新病院建設用地を兵庫県に売却したことにより、収益及び原価に約55億円を計上していたが、3年度は道路用地の処分のみとなったためである。

### (3) 貸借対照表

3年度と前年度を比較した貸借対照表は次のとおりである。

(単位：円)

科 目	3年度	2年度	増減
資産の部			
1 流動資産			
(1) 現金及び預金	584,255,713	297,119,554	287,136,159
(2) 事業未収金	46,785,257	346,338,135	△ 299,552,878
(3) その他未収金	1,694	0	1,694
(4) 公有用地	5,416,537,032	5,424,014,017	△ 7,476,985
(5) 完成土地等	0	0	0
(6) 前払金	0	0	0
流動資産合計	6,047,579,696	6,067,471,706	△ 19,892,010
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	6,057,579,696	6,077,471,706	△ 19,892,010
負債の部			
1 流動負債			
(1) 未払金	391,388,387	226,454,327	164,934,060
(2) 短期借入金	400,000,000	680,000,000	△ 280,000,000
(3) 前受金	10,360,000	10,360,000	0
(4) 預り金	4,070,310	80,712	3,989,598
流動負債合計	805,818,697	916,895,039	△ 111,076,342
2 固定負債			
(1) 長期借入金	4,000,000,000	4,000,000,000	0
(2) 長期預り金	100,800,000	100,800,000	0
固定負債合計	4,100,800,000	4,100,800,000	0
負債合計	4,906,618,697	5,017,695,039	△ 111,076,342
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	1,049,776,667	941,293,869	108,482,798
(2) 当期利益	91,184,332	108,482,798	△ 17,298,466
準備金合計	1,140,960,999	1,049,776,667	91,184,332
資本合計	1,150,960,999	1,059,776,667	91,184,332
負債・資本合計	6,057,579,696	6,077,471,706	△ 19,892,010

資本の部では、準備金は2年度からの繰越準備金10億4,977万円に3年度の当期利益9,118万円を加え、11億4,096万円となっている。

前年度と比較すると、流動負債の短期借入金が減少している。これは、新たな道路用地の先行買収がいったん終了したことなどによるものである。

#### 4 事務処理等の状況

##### (1) 諸規程の管理

諸規程について、関係書類を抽出して調査したところ、次のような事案が発見された。

##### ア 処務規程

処務規程別表第3で「支出負担行為及び支出命令」の専決区分を定めているが、支出命令の帳票が作成されていなかった。

##### イ 会計規程

会計規程第9条に定めている会計帳簿(補助簿)のうち、借入金台帳、固定資産台帳、物件台帳が作成されていなかった。また、帳票の様式が、同規程別表で定めている記載事項と異なるものが散見された。

##### ウ 文書取扱規程

文書取扱規程第3条に必要帳票として定めている特殊文書処理簿が作成されていなかった。

##### エ 文書分類表

決裁に記入されている文書分類記号が、文書分類表で定めている記号と異なるものが散見された。

##### (2) 財務諸表の作成

財務諸表を確認したところ、総務省が定める土地開発公社経理基準要綱に基づいて、適正に作成されていた。

##### (3) 収入事務

収入事務について、関係書類を抽出して調査したところ、適正に処理されて

いた。

#### (4) 支出事務

支出事務について、関係書類を抽出して調査したところ、次のような事案が発見された。

##### ア 工事出来高の確認

北部宅地分譲地維持補修工事について、工事請負契約書の単価明細書で抜根工の単価を定め、抜根工が行われていた。しかしながら、出来高精算書には抜根工について記載されておらず、出来高精算額の支払いにあたって、工種別に金額を精査していなかった。

#### (5) 契約事務

契約事務について、関係書類を抽出して調査したところ、次のような事案が発見された。

##### ア 基本協定書の管理

名塩さくら台宅地分譲事業は、平成20年7月1日に財産区と締結した「西宮市名塩財産区所有地の宅地造成事業にかかる基本協定書」に基づいて行われているが、基本協定書の原本が所在不明となっていた。

##### イ 専決区分の誤り

宅地車庫内漏水補修工事の契約締結に関する決裁について、処務規程別表第3の「随意契約」に基づき常務理事決裁とすべきところ、事務局長決裁となっていた。

##### ウ 入札通知書の記載誤り

北部宅地分譲地維持補修工事の指名競争入札に係る入札通知書において、契約不適合責任とすべきところ、民法改正前のかし担保と記載しているものが見られた。また、契約不適合責任期間について、工事請負契約書では工事完了検査日より2年以内としているが、入札通知書では1年以内と記載しているものが見られた。

## エ 事務費に係る規定

宅地分譲事業において、事務費料率を「造成」、「分譲」、「受託」の区分別に定めている。事務局職員の一定の事務負担が見込まれる「分譲」は2%、「分譲」より事務負担が少ない「受託」は0.2%としている。「造成」については、市と兵庫県との間で工事委託を行う場合等を参考としているほか、「分譲」や「受託」に比べて工事の設計、施工、現場監理などの事務負担がさらに多くなるため、5%としている。しかしながら、「造成」、「分譲」、「受託」の事務区分や、事務費料率の適用関係などが明確に規定されていなかった。

また、あっせん等事業において、兵庫県と土地管理業務委託契約を締結し、新病院建設用地の維持管理や除草等を行っている。委託料には、除草等に係る費用の5%が事務費として含まれているが、土地管理業務委託契約書では委託料の総額を定めるにとどまり、事務費料率は定められていなかった。

## (6) 財産管理事務

財産管理事務について、流動資産の預金、固定資産の長期性預金、流動負債の短期借入金、固定負債の長期借入金の貸借対照表における3年度末残高が、残高証明書の金額と一致していることを確認した。

関係書類を抽出して調査したところ、次のような事案が発見された。

### ア 備品管理

備品台帳に登録された電卓で、所在が確認できないものが2点見られた。担当者の説明では、廃棄したものの手続がもれていたとのことであるが、裏付けとなるものはなかった。

## (7) 服務事務

服務事務について、関係書類を抽出して調査したところ、適正に処理されていた。

## 第4 要改善事項

主に財務事務を中心に監査を実施したが、重大な事務処理上の誤りは発見されなかった。しかしながら、以下の内容については、早急に措置を講じるよう求める。

### 1 諸規程の整備と遵守

事務処理について、その根拠となる明確な規定がなく、慣例に依拠して行われているものが見受けられるので、現在は正しく処理されていても、今後担当者の交代などにより、適正な処理が行われなくなることが懸念される。誰が行っても正しい処理が担保されるように、より明確な規定の整備に努められたい。

また、日々の事務処理に当たっては、処務規程等を常に確認し、遵守するよう心掛けられたい。

### 2 適正な支出事務

工事出来高の確認において、工種別に金額を精査していない事案が見られたので、適正な事務処理に努められたい。

### 3 適正な契約事務

#### (1) 適正な文書管理

宅地造成事業に係る基本協定書が所在不明となっている事案が見られたので、文書管理のあり方を見直し、適正な管理に努められたい。

#### (2) 入札に係る事務処理の適正化

入札通知書の記載誤りが見られたので、法令等は頻繁に改められていることを十分に認識し、適正な事務処理に努められたい。

#### (3) 事務費の明確化

事務費については1で述べたように、必ずしもその基準が明確ではないものが見受けられるとともに契約書でも定めていない事案が見られたので、明確になるよう検討されたい。

#### 4 備品等の適正な管理

備品の廃棄手続がもれた場合、実際に廃棄されたのかどうかや、その廃棄が適切であったのかどうかについて、後日検証を行うことが極めて困難となる。したがって、備品を廃棄する際には、手続が確実に行われるよう、管理体制を整備されたい。

#### 第5 監査委員の意見

甲子園浜下水処理場用地のうち不要となった5.6haについては、公社の甲子園浜1丁目土地活用事業として、平成21年7月に事業用定期借地権設定契約を民間事業者と締結し、元年7月末まで10年間の暫定利用が行われていた。市は、当該用地を多目的グラウンドを含む都市公園として整備することとし、第5次西宮市総合計画の計画期間(元年度～10年度)の中頃から事業に着手する方針を立て、その間は現借受事業者による暫定利用を継続することとした。これを受け公社は、市からの依頼により、元年7月末までであった事業用定期借地権設定契約を4年12月まで延長している。

その後、市は事業化に向けて検討を行っていたが、新型コロナウイルス感染症の影響などにより、今後の財政状況が厳しくなると予測されていることから、5年を目途に計画を先に延ばし、暫定利用についても再延長することとした。

この土地の取扱いは、市の意向により定められるものであり、かつ、現在は年間1億2千万円の借地権料の収入があるため、市にも公社にも財政的な損害は生じていないが、社会情勢や借受事業者の意向によっては、かつて塩漬土地と言われたような不良資産となってしまう可能性もないとは言えない。したがって、市とも十分に連携して、長期保有土地の早期解消に努められたい。