

平成 26 年度

出 資 団 体 監 査 報 告 書

一般財団法人 川西市都市整備公社

川西市監査委員

平成 27 年 2 月 26 日

川西市長
大 塩 民 生 様

川西市監査委員 塩 川 芳 則

川西市監査委員 岩 本 吉志子

川西市監査委員 森 本 猛 史

出資団体監査報告書の提出について
(一般財団法人 川西市都市整備公社)

地方自治法第 199 条第 7 項の規定により実施した出資団体監査の結果は、別紙のとおりです。同条第 9 項の規定に基づき提出します。

出資団体監査報告書
(一般財団法人 川西市都市整備公社)

1 監査の種別

出資団体監査（地方自治法第199条第7項）

2 監査の対象

一般財団法人川西市都市整備公社(以下、「公社」という。)における平成25年度の出納その他の事務の執行を対象として監査を実施した。

3 監査の期間

平成26年10月9日から27年1月14日まで

4 監査の方法

公社に対し、平成25年度における財務に関する書類等の提出を求め、下記の各項目を主眼点として、関係書類を調査するとともに、必要に応じて関係者から事情聴取する方法により実施した。

- ・ 設立目的に沿った事業運営が、適切かつ効率的、経済的に行われているか
- ・ 出納に係る処理が、会計基準等の諸規定に基づき適正に処理されているか
- ・ 事業成績及び財政状態が、財務諸表などに適正に反映されているか

5 監査の結果

監査の結果は、次のとおりであるが、出納その他の事務の執行について、別項の指摘事項に記載したとおり、一部、改善及び検討を要する事項が見受けられたので、適切な措置を講じられたい。

なお、指摘事項等についてはそれぞれ監査時点のものである。

(注) 本報告書における表示方法は、以下のとおりである。

- | | |
|--------------|--|
| (1) 文中の金額 | 原則、万円単位で表示し、表示単位未満の端数は切捨。 |
| (2) 表中の金額 | 原則、千円単位で表示し、表示単位未満の端数は四捨五入。従って、表内の内訳と増減・合計が一致しない場合がある。 |
| (3) 文中・表中の比率 | 表示単位未満の端数は四捨五入。 |

一般財団法人 川西市都市整備公社

全体概要

1 公社の概要

(1) 名称、所在地、沿革

名称：一般財団法人 川西市都市整備公社
所在地：川西市中央町 12 番 1 号（川西市役所内）
沿革：昭和 47 年 10 月 4 日 財団法人川西市都市整備公社設立
平成 24 年 2 月 1 日 一般財団法人に移行

(2) 設立目的

川西市(以下、「市」という。)の地域的特性に適應する土地の合理的利用を基調として、都市整備、再開発のための事業を推進することにより、都市機能の維持増進と都市環境の整備改善を図り、もって市の発展と市民福祉の向上に寄与することを目的として設立されている。

(3) 基本財産

基本財産 200 万円（市が出捐）

(4) 事業内容

定款の第 5 条に定める事業は、次のとおりである。

阪急川西能勢口駅周辺の市街地における土地区画整理事業に必要な土地の取得、整備、管理及び処分並びに建築物等の取得、管理及び処分

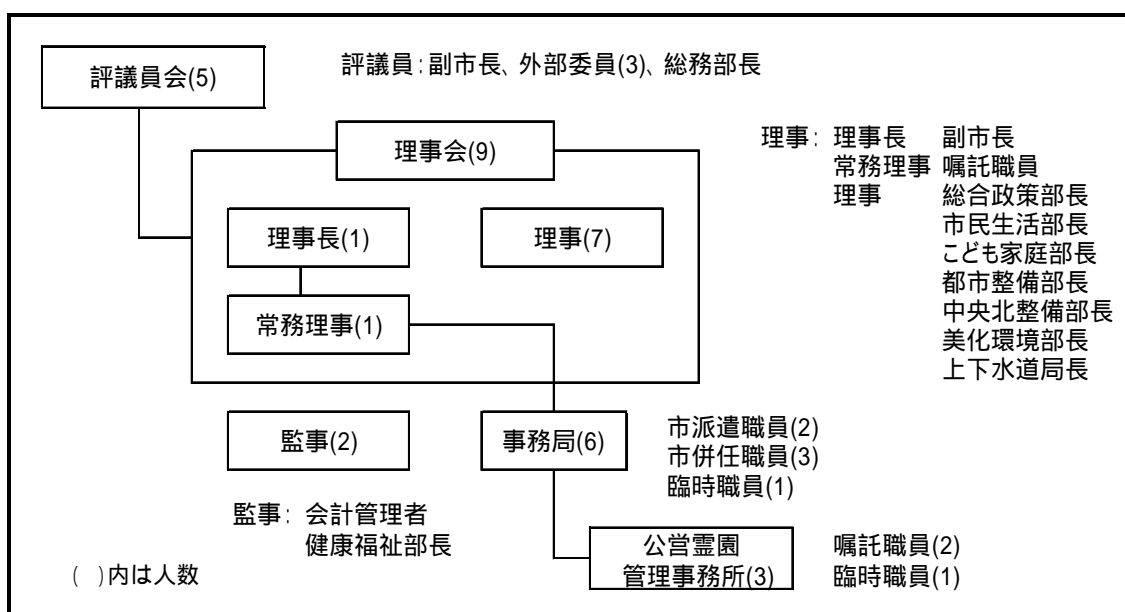
柳谷地区公園墓地建設事業実施に必要な土地の取得、造成、管理及び処分

特定優良賃貸住宅の供給に関する事業

その他この法人の目的を達成するために必要な事業

(5) 組織

平成 25 年度(以下、「当年度」という。)の組織機構は、次表のとおりである。



組織は、評議員会(理事・監事・評議員の選解任等の法律及び定款で定めた事項の決議)、役員組織である理事会(業務執行の決定、理事の職務執行の監督、理事長・常務理事の選定等)及び監事、並びに事業実施機関である事務局で構成されている。

当年度では、評議員会が3回開催され、理事・監事の選任、決算承認の議案審議、事業計画及び収支予算の報告を行っている。また、理事会が3回開催され、提出議案、公社用地の売買契約締結、事業計画及び収支予算等に係る審議を行うとともに、職務執行状況の報告等を行っている。

(6) 職員数

過去5か年における職員数の状況は、次表のとおりである。

(単位:人)

区分		年度					
		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	
事務局	市派遣職員	2	2	2	2	2	
	市併任職員	4	4	3	3	3	
	臨時職員	1	1	1	1	1	
	小計(A)	7	7	6	6	6	
公営霊園事務所	嘱託職員	3	3	3	3	2	
	臨時職員	1	1	1	1	1	
	小計(B)	4	4	4	4	3	
合計 (A)+(B)		11	11	10	10	9	
(参考)		常務理事	市派遣	市派遣	市派遣	嘱託職員	嘱託職員

当年度の職員数は、事務局6人(市派遣職員2人、市併任職員3人、臨時職員1人)及び公営霊園管理事務所3人(嘱託職員2人、臨時職員1人)である。市併任職員3人の所属は、都市整備部都市・交通政策課1人、中央北整備部地区推進課2人である。なお、常務理事には、24年度から嘱託職員(市職員OB)が就任している。

2 市との関係

当年度における市との関係は、次のとおりである。

(1) 特定優良賃貸住宅事業について

公社は、市から空家等による当事業会計の収支不足額として特定優良賃貸住宅供給促進事業家賃補助金4,537万円の交付を受けている。また、特定優良賃貸住宅(以下、「特優良住宅」という。)の入居者負担額(家賃)と契約家賃(建物所有者からの賃借料)の差額について、市から家賃減額補助金85万円(国の家賃減額補助制度を活用)の交付を受けている(制度上の補助対象者は建物所有者であるが、公社が代理受領)。さらに、老朽化した公営住宅の代替施設としてのストック活用の観点も含めた特優良住宅の空家対策として、平成17年度から順次、市と公営住宅への転貸借契約を締結し、当年度末現在で154戸のうち68戸を公営住宅として転貸借している。

(2) 中央北地区整備事業について

公社は、金融機関からの長期借入金に対する元利等の支払額について、中央北地区整備事業に係る運営補助金8億7,518万円の交付を受けている。また、市と中央北地区推進事業用地等取得事務に係る事務取扱契約を締結し、事務受託料(市派遣職員人件費)及び管理受託料(地区内管理費及び固定資産税等)として2,441万円を収入している。

3 決算概要（平成 25 年度）

一般財団法人が適用する会計基準は、一般に公正妥当と認められる会計基準その他の会計の慣例によることとされている（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則第 21 条）。公社では、公益法人会計基準に基づいた会計処理を行っており、定款において、作成すべき財務諸表として貸借対照表、正味財産増減計算書、財産目録及びキャッシュ・フロー計算書を規定している。

(1) 貸借対照表（総括）

当年度末における事業会計別の資産、負債及び正味財産の状況は、次表のとおりである。

貸借対照表（総括）

平成26年3月31日現在

(単位:千円)

科 目	公営霊園 事業会計	特定優良賃貸 住宅事業会計	中央北地区 整備事業会計	内部取引	合計
資産の部					
流動資産	406,185	38,617	12,028,034	9,000	12,463,837
現金預金	265,936	5,028	4,829	0	275,793
未収金	6,457	33,199	9,514	0	49,170
立替金	0	390	297	0	688
用地勘定	0	0	12,013,394	0	12,013,394
墓地勘定	124,061	0	0	0	124,061
他会計貸付金	9,000	0	0	9,000	0
その他流動資産	731	0	0	0	731
固定資産	63,101	45	0	0	63,146
基本財産(定期預金)	2,000	0	0	0	2,000
その他の固定資産	61,102	45	0	0	61,147
建物	89,147	0	0	0	89,147
建物減価償却累計額	28,242	0	0	0	28,242
車両運搬具	621	1,124	0	0	1,745
車両運搬具減価償却累計額	424	1,079	0	0	1,503
器具及び備品	43	0	0	0	43
器具及び備品減価償却累計額	43	0	0	0	43
資産合計	469,286	38,662	12,028,034	9,000	12,526,983
負債の部					
流動負債	5,447	13,327	129,260	9,000	139,035
未払金	5,397	3,792	14,605	0	23,794
前受金	0	0	114,620	0	114,620
預り金	27	285	36	0	349
仮受金	23	46	0	0	69
その他の流動負債	0	204	0	0	204
他会計借入金	0	9,000	0	9,000	0
固定負債	379,842	25,335	11,795,300	0	12,200,477
長期借入金	0	0	11,795,300	0	11,795,300
永代使用料預り金	359,292	0	0	0	359,292
管理料預り金	20,550	0	0	0	20,550
家賃預り金	0	23,469	0	0	23,469
駐車場預り金	0	1,866	0	0	1,866
負債合計	385,289	38,662	11,924,560	9,000	12,339,512
正味財産の部					
正味財産	83,997	0	103,474	0	187,471
指定正味財産（寄附金）	2,000	0	0	0	2,000
(うち基本財産への充当額)	(2,000)				(2,000)
一般正味財産	81,997	0	103,474	0	185,471
負債及び正味財産合計	469,286	38,662	12,028,034	9,000	12,526,983

(2) 正味財産増減計算書（総括）

当年度における事業会計別の正味財産の増減内容は、次表のとおりである。

正味財産増減計算書（総括）

平成25年4月1日～26年3月31日

（単位：千円）

科 目	公営霊園 事業会計	特定優良賃貸 住宅事業会計	中央北地区 整備事業会計	合計
一般正味財産増減の部				
1 経常増減の部				
経常収益	46,837	214,693	563,846	825,376
基本財産運用益（受取利息）	0	0	0	0
事業収益	46,274	169,315	563,846	779,435
永代使用料収益	26,244	0	0	26,244
管理料収益	19,802	0	0	19,802
臨時使用料収益	162	0	0	162
手数料収益	66	0	0	66
家賃収益	0	135,868	0	135,868
共益費収益	0	10,299	0	10,299
受託管理収益	0	23,147	0	23,147
受託事業収益	0	0	24,416	24,416
用地貸付料	0	0	3,525	3,525
受取補助金等（受取市補助金）	0	45,373	535,884	581,257
雑収益	562	5	21	588
受取利息	503	5	21	529
雑収益	59	0	0	59
経常費用	25,709	214,693	460,110	700,512
事業費	0	186,504	430,048	616,552
事業管理費	20,672	28,189	30,062	78,924
管理費	5,037	0	0	5,037
当期経常増減額	21,128	0	103,736	124,864
2 経常外増減の部				
当期経常外増減額	0	0	0	0
当期一般正味財産増減額	21,128	0	103,736	124,864
一般正味財産期首残高	60,870	0	262	60,608
一般正味財産期末残高	81,997	0	103,474	185,471
指定正味財産増減の部				
当期指定正味財産増減額	0	0	0	0
指定正味財産期首残高	2,000	0	0	2,000
指定正味財産期末残高	2,000	0	0	2,000
正味財産期末残高	83,997	0	103,474	187,471

(3) キャッシュ・フロー計算書（総括）

当年度における事業会計別のキャッシュ・フローの状況は、次表のとおりである。

キャッシュ・フロー計算書（総括）

平成25年4月1日～26年3月31日

(単位:千円)

科目	公営霊園 事業会計	特定優良賃貸 住宅事業会計	中央北地区 整備事業会計	合計
事業活動収支の部				
事業活動収入	36,619	222,493	1,017,262	1,276,374
基本財産運用収入	0	0	0	0
事業収入	36,301	170,755	142,057	349,114
補助金収入	0	45,513	875,184	920,697
敷金収入	0	6,219	0	6,219
雑収入	318	5	21	344
事業活動支出	43,312	219,332	460,140	722,784
事業費支出	0	214,697	430,048	644,744
事業管理費支出	24,962	0	29,759	54,721
管理費支出	4,826	0	0	4,826
その他支出	13,524	4,636	333	18,493
事業活動によるキャッシュフロー	6,693	3,161	557,122	553,590
投資活動収支の部				
投資活動収入	8,700	8,000	0	16,700
その他収入	8,700	0	0	8,700
他会計からの繰入金収入	0	8,000	0	8,000
投資活動支出	8,000	8,700	0	16,700
他会計貸付金支出	8,000	0	0	8,000
他会計借入金返済支出	0	8,700	0	8,700
投資活動によるキャッシュフロー	700	700	0	0
財務活動収支の部				
財務活動収入	0	0	0	0
長期借入金収入	0	0	0	0
財務活動支出	0	0	559,300	559,300
長期借入金返済支出	0	0	559,300	559,300
財務活動によるキャッシュフロー	0	0	559,300	559,300
現金及び現金同等物の増減額	5,993	2,461	2,178	5,710
現金及び現金同等物の期首残高	31,929	2,567	7,007	41,503
現金及び現金同等物の期末残高	25,936	5,028	4,829	35,793

(注)

キャッシュ・フロー計算書において資金の範囲に含めた現金及び現金同等物は、手許資金及び要求払預金のほか、取得日より3か月以内に満期が到来する定期性預金及び取得日より3か月以内に償還日が到来する容易に換金可能な価値変動について僅少なりリスクしか負わない短期投資からなっている。

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係は、以下のとおりである。

平成26年3月31日現在

現金預金勘定	275,793
預入期間が3か月を超える定期預金	240,000
現金及び現金同等物	35,793

公営霊園事業

1 公営霊園事業の概要

当事業では、市民の墓地需要に対応するため、昭和 63 年度より柳谷字鷹尾山(市斎場に隣接)において墓地建設に着手し、第一期造成工事(平成 2 年 6 月～3 年 11 月)及び第二期造成工事(5 年 5 月～6 年 1 月)により造成した公営霊園 3,729 区画について、平成 4 年度から順次、貸し付けを行っている。

(1) 公営霊園の概要

名称	川西市公営霊園
位置	川西市柳谷字鷹尾山馬古場 12 番地の 1 外 10 筆
管理事務所	鉄筋コンクリート平家建 (建築面積 254.42 m ² ・延床面積 196 m ²)
墓地経営許可面積	83,259.6 m ² (墳墓面積 10,287.0 m ² ・その他 72,972.6 m ²)
墓所総数	3,729 区画(2 m ² 903 区画・3 m ² 2,826 区画)

(2) 永代使用料及び管理料

墓地使用者からは、市公営霊園使用規程の規定に基づき、貸付許可時に永代使用料(分譲ではなく、永代に渡り使用する権利に対する使用料)を徴収するとともに、管理料を 3 か年分前納制で徴収している。

なお、永代使用料については、墓所返還時に、既納永代使用料の 3 分の 2 (墓石等未設の場合)、もしくは 3 分の 1 (墓石等既設の場合)を還付している。

永代使用料及び管理料の改定状況は、次表のとおりである。

(単位:円)

区分 \ 年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8～9年度	10年度	11年度	12年度～
永代使用料(m ²)	217,000	224,000	230,000	237,000	244,000	256,000		269,000
管理料(m ² /年額)	2,000			2,200		2,400	2,520	

管理料の11年度改定は、消費税5%転嫁によるもの(永代使用料は非課税)。

(3) 公営霊園の貸付状況

当年度末における墓所(面積別)の貸付状況は、次表のとおりである。

(単位:区画)

区分	墓所数 (A)	貸付墓所数 (B)	未貸付墓所数 (A)-(B)	貸付率 (B)/(A)
2m ² 墓所	903	867	36	96.0%
3m ² 墓所	2,826	2,592	234	91.7%
合計	3,729	3,459	270	92.8%

墓所総数 3,729 区画に対する貸付数は 3,459 区画で、貸付率は 92.8%である。未貸付数は 270 区画で、内訳は 2 m²墓所 36 区画及び 3 m²墓所 234 区画である。

墓所(面積別)の貸付・返還の年度別状況は、次表のとおりである。

(単位:区画)

区分 年度	貸付区画数			返還区画数			年度別 正味貸付数 (A)-(B)	年度末現在 貸付区画数
	2m ²	3m ²	合計(A)	2m ²	3m ²	合計(B)		
3年度	235	505	740	0	0	0	740	740
4年度	240	466	706	2	0	2	704	1,444
5年度	108	468	576	6	1	7	569	2,013
6年度	75	207	282	6	9	15	267	2,280
7年度	90	211	301	5	17	22	279	2,559
8年度	39	162	201	1	6	7	194	2,753
9年度	40	103	143	4	9	13	130	2,883
10年度	52	77	129	1	6	7	122	3,005
11年度	15	60	75	1	4	5	70	3,075
12年度	14	57	71	3	7	10	61	3,136
13年度	9	61	70	5	6	11	59	3,195
14年度	8	60	68	7	10	17	51	3,246
15年度	9	55	64	1	6	7	57	3,303
16年度	0	77	77	7	9	16	61	3,364
17年度	0	69	69	8	18	26	43	3,407
18年度	0	39	39	6	9	15	24	3,431
19年度	0	37	37	7	15	22	15	3,446
20年度	0	29	29	3	17	20	9	3,455
21年度	0	28	28	7	14	21	7	3,462
22年度	15	13	28	6	10	16	12	3,474
23年度	9	19	28	11	29	40	12	3,462
24年度	9	18	27	5	17	22	5	3,467
25年度	11	15	26	9	25	34	8	3,459
合計	978	2,836	3,814	(10)	(26)	(36)	(10)	

25年度下段の()は、保留分(年度内に返還申請があり、26年4月以降に返還決定)を含んだ返還数を表示している。

当年度では、26区画(2m²・11区画及び3m²・15区画)を貸し付けたが、既貸付分の返還が34区画(2m²・9区画及び3m²・25区画)あったため、年間の正味貸付数は8区画の減で、当年度末現在の貸付墓所総数は3,459区画となっている。

過去5年間の募集墓所数に対する貸付状況は、次表のとおりである。

(単位:区画)

区分 年度	21年度		22年度		23年度		24年度		25年度	
	募集	貸付	募集	貸付	募集	貸付	募集	貸付	募集	貸付
2m ²	0	0	15	15	9	9	9	9	11	11
3m ²	50	28	45	13	44	19	44	18	42	15
合計	50	28	60	28	53	28	53	27	53	26

当年度では、53区画の募集に対し、26区画を貸し付けている。申込要件は、市民、もしくは市内在勤者で、遺骨有りの場合としている。貸付当初の平成4年度から17年度までは、遺骨有り・遺骨無しの双方を募集対象としていたが、18年度からは、遺骨有りに限定している。また、許可日から3年以内に巻石、墓碑を設置し、遺骨の埋設を行うことを条件としている。

2 財政状態及び経営状況（公営霊園事業会計）

(1) 貸借対照表

公営霊園事業会計における過去3か年の資産、負債及び正味財産の状況は、次表のとおりである。

貸借対照表（公営霊園事業会計）

(単位:千円)

科 目	23年度	24年度(B)	25年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
資産の部					
流動資産	400,060	406,479	406,185	294	0.1
現金預金	273,309	271,929	265,936	5,993	2.2
未収金	6,432	6,106	6,457	351	5.7
墓地勘定	120,285	118,587	124,061	5,474	4.6
他会計貸付金	0	9,700	9,000	700	7.2
その他流動資産	35	156	731	575	368.6
固定資産	77,928	64,509	63,101	1,408	2.2
基本財産(定期預金)	2,000	2,000	2,000	0	0.0
その他の固定資産	75,928	62,509	61,101	1,408	2.3
建物	89,147	89,147	89,147	0	0.0
建物減価償却累計額	25,674	26,958	28,242	1,284	4.8
車両運搬具	621	621	621	0	0.0
車両運搬具減価償却累計額	166	300	424	124	41.3
器具及び備品	43	43	43	0	0.0
器具及び備品減価償却累計額	43	43	43	0	0.0
他会計貸付金	12,000	0	0	0	-
資産合計	477,988	470,988	469,286	1,702	0.4
負債の部					
流動負債	10,041	7,006	5,447	1,559	22.3
未払金	9,913	6,890	5,397	1,493	21.7
預り金	105	93	27	66	71.0
仮受金	23	23	23	0	0.0
固定負債	425,864	401,112	379,842	21,270	5.3
永代使用料預り金	397,514	378,924	359,292	19,632	5.2
管理料預り金	28,350	22,189	20,550	1,639	7.4
負債合計	435,905	408,118	385,289	22,829	5.6
正味財産の部					
正味財産	42,083	62,870	83,997	21,127	33.6
指定正味財産(寄附金)	2,000	2,000	2,000	0	0.0
(うち基本財産への充当額)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(0)	0.0
一般正味財産	40,083	60,870	81,997	21,127	34.7
負債及び正味財産合計	477,988	470,988	469,286	1,702	0.4

当年度末の流動資産の主なものは、墓所勘定1億2,406万円(未貸付墓所の取得価額)及び未収金645万円(管理料等)であり、固定資産の主なものは、基本財産200万円及びその他固定資産・建物(公営霊園事務所)の帳簿価額6,090万円である。固定負債の主なものは、永代使用料預り金3億5,929万円(永代使用料徴収額の一部を墓所返還時の還付資金として計上)及び管理料預り金2,055万円(次年度以降の前納分)である。正味財産8,399万円の内訳は、指定正味財産200万円及び一般正味財産8,199万円である。

永代使用料預り金

貸付時に徴収した永代使用料は、返還時の取り扱いに準じて、年度末での各墓所の状況に応じ、既納額のうち3分の2、もしくは3分の1を墓所返還時の還付資金として固定負債・永代使用料預り金に計上し、残額を永代使用料収益に計上している。また、前年度以前の収納済分で、当年度内に工事(未設から既設に変更)されている墓所については、既に永代使用料預り金に計上している額(既納額の3分の2)の2分の1を永代使用料収益に振り替えている。

当年度末の永代使用料預り金は3億5,929万円で、新規貸付分について753万円が増加する一方で、返還分1,141万円及び工事分に伴う永代使用料収益への振替額1,575万円の合計2,716万円が減少したことにより、前年度末に比べ1,963万円(5.2%)減少している。

(2) 正味財産増減計算書

公営霊園事業会計における過去3か年の正味財産の増減内容は、次表のとおりである。

正味財産増減計算書(公営霊園事業会計)

(単位:千円)

科 目	23年度	24年度(B)	25年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
一般正味財産増減の部					
1 経常増減の部					
経常収益	59,784	54,794	46,837	7,957	14.5
基本財産運用益(基本財産受取利息)	1	1	0	1	100.0
事業収益	59,134	53,679	46,274	7,405	13.8
永代使用料収益	29,673	29,394	26,244	3,150	10.7
管理料収益	23,978	24,132	19,802	4,330	17.9
臨時使用料収益	135	96	162	66	68.8
手数料収益	70	57	66	9	15.8
墓地勘定	5,278	0	0	0	-
雑収益	649	1,115	562	553	49.6
受取利息	587	518	503	15	2.9
雑収益	62	598	59	539	90.1
経常費用	33,126	34,007	25,709	8,298	24.4
事業管理費	32,418	29,384	20,672	8,712	29.6
管理費	708	4,624	5,037	413	8.9
当期経常増減額	26,658	20,787	21,128	341	1.6
2 経常外増減の部					
当期経常外増減額	24	0	0	0	-
当期一般正味財産増減額	26,634	20,787	21,128	341	1.6
一般正味財産期首残高	13,449	40,083	60,870	20,787	51.9
一般正味財産期末残高	40,083	60,870	81,997	21,127	34.7
指定正味財産増減の部					
当期指定正味財産増減額	0	0	0	0	-
指定正味財産期首残高	2,000	2,000	2,000	0	0.0
指定正味財産期末残高	2,000	2,000	2,000	0	0.0
正味財産期末残高	42,083	62,870	83,997	21,127	33.6

平成23年度は、23年4月～24年1月(財団法人)と24年2月～同年3月(一般財団法人)の合計額を記載している。

当年度の一般正味財産増減の部・経常増減では、経常収益4,683万円、経常費用2,570万円で、当期経常増減額は2,112万円である。

経常収益の主なものは、永代使用料収益2,624万円及び管理料収益1,980万円(3か年前納制の管理料のうち、当年度分を計上)である。

経常費用は、事業管理費及び管理費で、事業管理費2,067万円の主なものは、公営霊園事務所嘱託職員等人件費(3人・福利厚生費含む)936万円、霊園管理等委託料739万円及び市派遣職員(2人)人件費負担金362万円(負担総額のうち当事業会計負担分)で、管理費503万円の主なものは、役員報酬445万円(一時金等を含む)である。この結果、一般正味財産期末残高は8,199万円となり、これに、指定正味財産200万円を加えた正味財産期末残高は8,399万円となっている。

永代使用料収益

当年度の永代使用料収益は2,624万円で、前年度に比べ315万円(10.7%)減少している。内訳は、新規貸付26区画分1,049万円〔既納永代使用料の3分の1(未設の場合)、もしくは3分の2(既設の場合)〕及び過年度貸付分の工事85区画分1,575万円(未設から既設への変更による永代使用料預り金からの振替額)である。

なお、永代使用料収益については、平成20年度までは、一律、既納額の3分の2を永代使用料収益に計上し、残り3分の1を永代使用料預り金に計上していたが、20年度末で、永代使用料預り金が7億4,015万円と多額になり、正味財産が3億1,175万円のマイナスとなったことを受け、21年度決算において、会計方針を変更し、墓所返還の実態に合わせて、遺骨埋設済墓所分の預り金を、全額収益に振り替えるとともに、逆に、未設墓所分は、返還時の還付割合(既納額の3分の2)に応じて、預り金を既納額の3分の1から3分の2に増額している(差引3億636万円を預り金から収益に振替)。以降、24年度までは、同様に遺骨埋設済墓所は永代料使用料の全額、既設の遺骨未埋設墓所は3分の2、未設の墓所は3分の1をそれぞれ収益に振り替えている。

しかし、当年度からは、再度、会計方針を変更し、埋設済墓所について既納額の全額を収益に計上していたものを、返還割合に応じて3分の2を収益に計上している。

管理料収益

当年度の管理料収益は1,980万円で、前年度に比べ433万円(17.9%)減少している。管理料(2,520円/m²当たり年額・消費税込)は、3か年分の前納制としている(事業当初から平成7年度までは3か年分前納、もしくは10か年分前納の選択制)。徴収額のうち当年度分を管理料収益に計上するとともに、次年度以降2か年分は一旦、固定負債の管理料預り金に計上し、次年度以降、該当年度分を管理料預り金から管理料収益に振替処理している。なお、墓所返還の場合、未経過期間分の管理料は返金(1年未満分は除く)している。

特定優良賃貸住宅事業

1 特定優良賃貸住宅事業の概要

当事業では、国の特定優良賃貸住宅制度を活用した中堅所得者向けの良好な賃貸住宅の管理を行なっているもので、兵庫県の認定を受けた土地所有者が、国及び市の建設費補助を受けて一定基準を満たす良好な賃貸住宅を建設し、これを公社が20年間一括で借り上げて、入居者の負担軽減のため国及び市が家賃減額に対する助成を行うなど公的賃貸住宅として管理している。平成7年度に事業着手し、10年2月から順次、特優良住宅の管理を開始している。

(1) 川西ゆうあい住宅

公社が管理している特優良住宅(名称：川西ゆうあい住宅)の状況(当年度末)は、次表のとおりである。

建物名称	場所	借上期間	総戸数	(内訳)		駐車場 管理受託
				特優良	公営	
シュテルン山下	笹部1丁目	H10. 2.1 ~ H30. 1.31	14	0	14	
ルミエール多田	東多田2丁目	H10. 2.1 ~ H30. 1.31	15	8	7	
Courtひらき坂	滝山町	H10. 4.1 ~ H30. 3.31	25	5	20	
グランヴェール萩原	萩原1丁目	H10.12.1 ~ H30.11.30	43	16	27	
ヴィブレ岡本	中央町	H10. 3.1 ~ H30. 2.28	12	12	0	
プロシードカイト	南花屋敷1丁目	H11. 4.1 ~ H31. 3.31	15	15	0	
River West花屋敷	花屋敷1丁目	H14. 4.1 ~ H34. 2.28	30	30	0	
合 計			154	86	68	

川西ゆうあい住宅は、全7棟・154戸であるが、平成17年度から段階的に公営住宅として市への転貸借を進めており、当年度末では4棟・68戸が公営住宅として使用(全戸公営住宅が1棟、特優良住宅と公営住宅との混在が3棟)され、特優良住宅としては86戸を管理している。

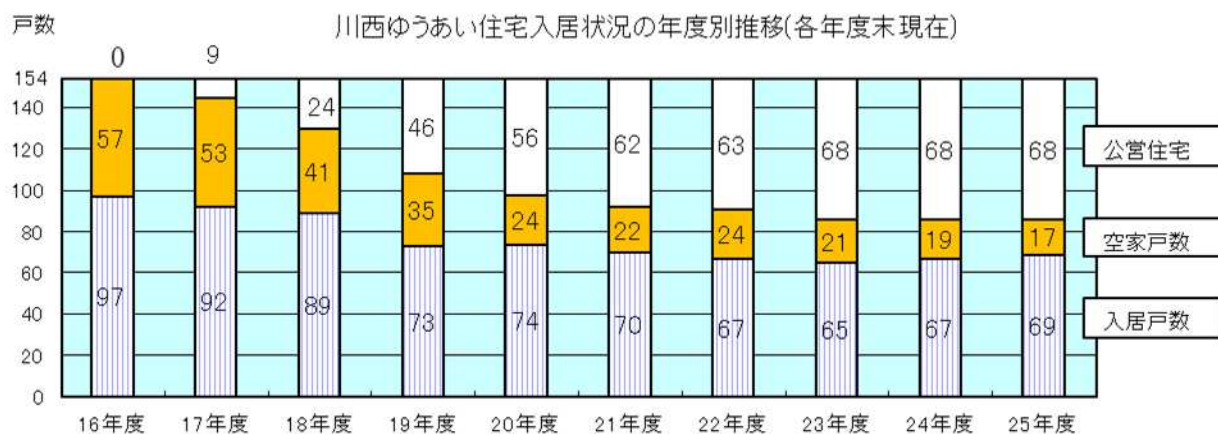
特優良住宅としての借上期間は20年間で、早期のものでは、30年1月31日が契約期間満了日となるが、期間満了後の建物管理に係る契約については、建物所有者と公社との協議によることとなっている。

(2) 川西ゆうあい住宅の入居状況

川西ゆうあい住宅の入居状況(各年度末現在)の推移は、次表のとおりである。

年 度	(戸数)				
	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
特優良住宅戸数(A)	92	91	86	86	86
入居戸数	70	67	65	67	69
空家戸数	22	24	21	19	17
入居率	76.1%	73.6%	75.6%	77.9%	80.2%
公営住宅戸数(B)	62	63	68	68	68
合 計 (A)+(B)	154	154	154	154	154

各年度3月末現在



建設当初は、満室に近い入居状態で推移したが、年数の経過とともに空家が増加したため、平成 17 年度から段階的に公営住宅への転貸借を進めるとともに、19 年度には 6 棟で契約家賃の減額を行っている。また、公社独自の家賃減額補助の対策を実施して入居率の改善を図っており、当年度からは、市の特定優良賃貸住宅若年世帯家賃軽減制度を活用した新婚世帯、子育て世帯を対象とする家賃減額支援を開始している。

(3) 川西ゆうあい住宅の管理

川西ゆうあい住宅の管理における公社と、建物所有者、入居者及び市との関係は、次のとおりである。

建物所有者との関係

公社は、建物所有者と 20 年間の住宅一括借上賃貸借契約を締結し、同契約により、公社の管理業務範囲を「(1)入居者の募集・選定、(2)家賃減額補助金の交付申請、(3)入居者との賃貸借契約締結等、(4)家賃、共益費、敷金の収納、督促及び清算に関すること、(5)家賃及び共益費の改定、(6)入居者の入退去手続き、(7)物件の維持・管理、(8)その他物件の管理」としている。

契約家賃は、近傍同種家賃の鑑定評価等に基づいて建物所有者と公社との協議のうえ、決定することとし、公社は、建物所有者に対し、契約家賃総額(満室分)から管理経費分(契約家賃の 12%)を控除した額を支払っている。

入居者との関係

公社は、入居者と住宅賃貸借契約を締結し、入居者負担額は、年収に応じた入居負担基準値を基に住宅規模、立地条件等を考慮して決定し、以降毎年 3.5%ずつ上昇する傾斜家賃方式となっている。公社は、入居時に家賃敷金及び駐車場敷金(受託管理駐車場の使用者のみ)を徴収するとともに、家賃、共益費及び駐車場使用料を毎月徴収している。

市との関係

公社は、契約家賃と入居者負担額との差額について、家賃減額補助制度(国庫補助事業)により市から家賃減額補助金を受けている(同補助金は、制度上、建物所有者に支払われるが、公社が代理受領)。また、空家等の発生による当事業会

計の収支不足額については、市特定優良賃貸住宅供給促進事業家賃補助金の交付を受けている。

さらに、一部の特優良住宅については、市と転貸借契約を締結して、公営住宅に転貸借しており、市からは、賃貸料収入〔契約家賃の88%(管理経費分の12%を控除した額)〕及び共益費を徴収している。

2 財政状態及び経営状況（特定優良賃貸住宅事業会計）

(1) 貸借対照表

特定優良賃貸住宅事業会計における過去3か年の資産、負債及び正味財産の状況は、次表のとおりである。

貸借対照表（特定優良賃貸住宅事業会計）

(単位:千円)

科 目	23年度	24年度(B)	25年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
資産の部					
流動資産	38,977	37,448	38,617	1,169	3.1
現金預金	13,322	2,567	5,028	2,461	95.9
未収金	25,655	34,881	33,199	1,682	4.8
立替金	0	0	390	390	皆増
固定資産	112	56	45	11	19.6
その他の固定資産	112	56	45	11	19.6
車両運搬具	1,124	1,124	1,124	0	0.0
車両運搬具減価償却累計額	1,011	1,067	1,079	12	1.1
資産合計	39,089	37,505	38,662	1,157	3.1
負債の部					
流動負債	2,768	13,997	13,327	670	4.8
未払金	2,490	4,122	3,792	330	8.0
預り金	37	90	285	195	216.7
仮受金	241	85	46	39	45.9
その他流動負債	0	0	204	204	皆増
他会計借入金	0	9,700	9,000	700	7.2
固定負債	36,321	23,508	25,335	1,827	7.8
家賃預り金敷金	22,614	21,642	23,469	1,827	8.4
駐車場預り敷金	1,707	1,866	1,866	0	0.0
他会計借入金	12,000	0	0	0	-
負債合計	39,089	37,505	38,662	1,157	3.0
正味財産の部					
正味財産	0	0	0	0	-
指定正味財産	0	0	0	0	-
一般正味財産	0	0	0	0	-
負債及び正味財産合計	39,089	37,505	38,662	1,157	3.1

当度末の流動資産の主なものは、未収金3,319万円で、内訳は、入居者に係る家賃及び共益費等1,514万円及び市補助金分等1,805万円である。固定負債は、家賃預り金敷金(家賃3か月分)2,346万円及び駐車場預り敷金(駐車場使用料3か月分)186万円である。

未収金(家賃・共益費・駐車場使用料)

当年度末の未収金のうち、家賃、共益費及び駐車場使用料の未収額は1,472万円(仕訳誤り分を除く)で、これに立替金39万円(駐車場使用料の当年度未収分)を加えた未収総額は1,511万円となり、前年度末に比べ158万円(9.5%)減少している。

(2) 正味財産増減計算書

特定優良賃貸住宅事業会計における過去3か年の正味財産の増減内容は、次表のとおりである。

正味財産増減計算書(特定優良賃貸住宅事業会計)

(単位:千円)

科 目	23年度	24年度(B)	25年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
一般正味財産増減の部					
1 経常増減の部					
経常収益	227,872	212,579	214,693	2,114	1.0
事業収益	176,275	167,805	169,315	1,510	0.9
家賃収益	142,742	134,694	135,868	1,174	0.9
共益費収益	10,449	9,999	10,299	300	3.0
受託管理収益	23,085	23,111	23,147	36	0.2
受取補助金等(受取補助金)	51,496	44,771	45,373	602	1.3
雑収益(受取利息)	100	3	5	2	66.7
受取利息	3	3	5	2	66.7
雑収益	97	0	0	0	-
経常費用	212,578	212,579	214,693	2,114	1.0
事業費(支払家賃)	186,504	186,504	186,504	0	0.0
事業管理費	26,074	26,075	28,189	2,114	8.1
当期経常増減額	15,294	0	0	0	-
2 経常外増減の部					
当期経常外増減額	0	0	0	0	-
当期一般正味財産増減額	15,294	0	0	0	-
一般正味財産期首残高	15,294	0	0	0	-
一般正味財産期末残高	0	0	0	0	-
指定正味財産増減の部					
当期指定正味財産増減額	0	0	0	0	-
指定正味財産期首残高	0	0	0	0	-
指定正味財産期末残高	0	0	0	0	-
正味財産期末残高	0	0	0	0	-

平成23年度は、23年4月～24年1月(財団法人)と24年2月～同年3月(一般財団法人)の合計額を記載している。

当年度の一般正味財産増減の部・経常増減では、経常収益、経常費用とも2億1,469万円で、当期経常増減額は0円である。

経常収益の主なものは、事業収益の家賃収益1億3,586万円、受託管理収益(特優賃住宅管理及び駐車場管理)2,314万円及び共益費収益1,029万円、並びに受取補助金等の受取補助金4,537万円(空家等による当事業会計の収支不足額に対する市補助金)である。

経常費用は、事業費と事業管理費であり、事業費(支払家賃)1億8,650万円は、

建物所有者に対する契約家賃総額(満室分の住宅借上料)であり、事業管理費 2,818 万円の主なものは、住宅管理業務委託料 1,468 万円、入居者募集斡旋手数料 280 万円、光熱水費 203 万円及び修繕費 193 万円等である。

一般正味財産及び正味財産の各期末残高は 0 円となっている。

事業収益

当年度の事業収益の内容は、次表のとおりである。

(単位:千円)

区 分	金 額	備 考
家賃収益	135,868	
特優賃住宅家賃	68,566	入居者負担額
家賃減額補助金	859	市補助金(契約家賃と入居者負担額との差額)
公営住宅家賃	66,443	公営住宅分の賃貸料(契約家賃の88%)
共益費収益	10,299	
特優賃住宅共益費	6,111	特優賃住宅の共益費(入居者からの収入)
公営住宅共益費	4,188	公営住宅分の共益費(市からの収入)
受託管理収益	23,147	
特優賃住宅管理収益	22,621	契約家賃(満室分)の12%
駐車場管理収益	497	駐車場使用料の7%
その他	29	
合 計	169,315	

中央北地区整備事業

1 中央北地区整備事業の概要

(1) 中央北地区整備事業（市実施事業）への参画

公社は、市と平成 16 年 5 月 28 日付で「中央北地区整備事業に関する基本協定書」（以下、「基本協定」という。）を締結し、市が実施している中央北地区整備事業に参画している。

基本協定では 公社の業務範囲を「(1)事業用地等の取得、整備、管理並びに建物等の補償、取得、管理、(2)用地及び建築物等の処分」とし、市は、公社が金融機関から事業資金を借り入れる際に、金融機関に対して損失補償を行うとともに、当該事業に要する公社経費について事業運営補助を行うとしている。

具体的な業務内容等については、別途、市と「事業用地等取得事務の委託に関する協定書(16 年 5 月 28 日締結・以下「用地等取得事務協定」という。）」及び「事業用地等にかかる管理等の事務の委託に関する協定書(17 年 4 月 1 日締結・以下、「管理事務協定」という。）」を締結している。

(2) 事業用地取得及び物件移転等補償

事業用地の取得

平成 16 年度に、市から事業用地として 46 筆（実測面積 18,960.95 m²）を 48 億 6,973 万円（土地費 40 億 7,904 万円及び補償費 7 億 9,068 万円）で取得している。

物件移転等の補償（用地取得を伴わない補償）

平成 16 年 9 月の皮革工場からの汚水排水停止の全社合意を受け、以降、19 年度にかけて、用地等取得事務協定に基づき、皮革工場の除却等に伴う物件移転等補償契約を締結し、91 億 8,188 万円を支払っている。

なお、公社は、上記の支払に際し、金融機関から総額 140 億 5,188 万円の借入れを行っている。

(3) 用地管理業務

公社は、管理事務協定等に基づき、事業区域内の公社用地及び市有地に係る地区管理業務（地区内巡回及び維持管理業務）、除草業務及びゲートボール場トイレ清掃業務等の管理業務を実施している。

(4) 仮換地指定及び土地売却

市は、「中央北地区特定土地区画整理事業」について、平成 22 年 7 月の都市計画決定、23 年 3 月の事業認可を経て、24 年 12 月 26 日付で仮換地指定通知を行っているが、市有地及び公社用地については、事業進捗に応じて順次、仮換地指定が行われている。公社用地では、当年度末現在で従前地の公簿面積 8,859 m²分に対する 6,895 m²の仮換地指定が行われており、このうち 5,814 m²については、25 年 11 月 28 日付で土地売買契約を締結している。なお、土地売却に係る売却交渉、売却条件等については、市との取り決め(24 年 11 月 19 日)により、市に包括的に委託することとしており、公社は、市が決定した売買条件に基づいて事務処理を行っている。

2 財政状態及び経営状況（中央北地区整備事業会計）

(1) 貸借対照表

中央北地区整備事業会計における過去3か年の資産、負債及び正味財産の状況は、次表のとおりである。

貸借対照表（中央北地区整備事業会計）

(単位:千円)

科 目	23年度	24年度(B)	25年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
資産の部					
流動資産	12,715,152	12,368,675	12,028,034	340,641	2.8
現金預金	8,938	7,007	4,829	2,178	31.1
未収金	14,219	8,974	9,514	540	6.0
立替金	0	0	297	297	皆増
用地勘定	12,691,994	12,352,694	12,013,394	339,300	2.7
土地	4,869,738	4,869,738	4,869,738	0	0.0
補償費	7,822,256	7,482,956	7,143,656	339,300	4.5
資産合計	12,715,152	12,368,675	12,028,034	340,641	2.8
負債の部					
流動負債	21,514	14,337	129,260	114,923	801.6
未払金	21,514	14,301	14,605	304	2.1
前受金	0	0	114,620	114,620	皆増
預り金	0	36	36	0	0.0
固定負債	12,693,900	12,354,600	11,795,300	559,300	4.5
長期借入金	12,693,900	12,354,600	11,795,300	559,300	4.5
負債合計	12,715,414	12,368,937	11,924,560	444,377	797.1
正味財産の部					
正味財産	262	262	103,474	103,736	-
指定正味財産	0	0	0	0	-
一般正味財産	262	262	103,474	103,736	-
負債及び正味財産合計	12,715,152	12,368,675	12,028,034	340,641	2.8

当年度末の流動資産の主なものは、用地勘定 120 億 1,339 万円で、内訳は、土地 48 億 6,973 万円及び補償費 71 億 4,365 万円である。

流動負債の主なものは、前受金 1 億 1,462 万円で、当年度における土地売却契約分の 10%を契約保証金として収入しているものである(残金は 26 年度に収入)。

固定負債・長期借入金 117 億 9,530 万円は、土地購入及び補償費の支払資金に係る金融機関からの借入残高である。

用地勘定（土地・補償費）

用地勘定のうち、土地 48 億 6,973 万円は、市からの事業用地購入に係る取得費(土地費及び物件補償費等)である。もう一方の補償費 71 億 4,365 万円は、当事業におけるまちづくりの第一段階として、皮革汚水処理場の廃止を前提とした皮革工場の全面除却を進める必要があったことから、用地を取得することなく、用地上の建築物、工作物等の物件移転補償のほか、皮革工場の操業停止による生活再建に関する補償費(廃業補償等)等を計上しているものである。なお、この補償費に

については、土地のように資産としての実在性はなく、当該補償費支払に係る長期借入金の元金償還に併せて、その償還経費に係る市補助金と相殺する仕訳により、減額処理〔(借方)経常収益・受取補助金/(貸方)流動資産・用地勘定・補償費〕を行っている。

長期借入金

長期借入金 117 億 9,530 万円の内訳は、事業区域内の市有地 46 筆の購入資金としての残高 46 億 5,000 万円及び皮革工場除却等に伴う補償費支払資金として残高 71 億 4,530 万円である。借入れに際しては、基本協定に基づき、市が借入金金融機関に対して損失補償を行っている。また、上記の長期借入れに伴って、借入当時の長期金利動向を踏まえ、将来の金利上昇に対するリスクを回避する目的で、金利交換契約を締結している。

長期借入金の内容は、次表のとおりである。

(単位:千円)

借入目的	当初借入額	借入日	満期日	借入利率	25年度末残高
土地購入資金	1 4,870,000	H16. 9. 17	H47.3.31	基準金利 (2) +1.0%	4,650,000
補償費支払資金	1 8,930,000	H16.11. 5 H17.11.30			6,950,000
	121,864	H19.10. 9			94,500
	130,022	H19.11.19			100,800
合計	14,051,886				11,795,300

- 1 当該借入契約に対して、下記の金利交換契約を締結している。
- 2 全国銀行協会公表の日本円TIBOR(6か月)

借入契約に伴って締結している金利交換契約の内容は、次表のとおりである。

(単位:千円)

金利交換対象 借入契約額	想定元本		契約期間	受取利息	支払利息
	契約当初	H26.3.31現在			
4,870,000	2,000,000	1,955,000 (H26.3.31を初回とし、以降、金利支払毎に4,500万円減額)	H20.3.31 ~ H32.3.31	全銀協国内 6か月TIBOR	固定金利 (3.119%)
8,930,000	8,930,000	7,115,000 (H20.9.30を初回とし、以降、金利支払毎に1億6,500万円減額)	H17.3.31 ~ H32.3.31		固定金利 (3.20%)

(2) 正味財産増減計算書

中央北地区整備事業会計における過去3か年の正味財産の増減内容は、次表のとおりである。

正味財産増減計算書(中央北地区整備事業会計)

(単位:千円)

科目	23年度	24年度(B)	25年度(A)	増減(A)-(B)	増減率
一般正味財産増減の部					
1 経常増減の部					
経常収益	500,228	475,513	563,846	88,333	18.6
事業収益	39,402	30,252	27,941	2,311	7.6
受託事業収益	35,068	25,918	24,416	1,502	5.8
用地貸付料	4,333	4,333	3,525	808	18.6
受取補助金	460,779	445,211	535,884	90,673	20.4
雑収益	47	50	21	29	58.0
受取利息	14	11	21	10	90.9
雑収益	33	39	0	39	100.0
経常費用	500,228	475,513	460,110	15,403	3.2
事業費	458,679	443,111	430,048	13,063	2.9
事業管理費	41,549	32,402	30,062	2,340	7.2
当期経常増減額	0	0	103,736	103,736	-
2 経常外増減の部					
当期経常外増減額	0	0	0	0	-
当期一般正味財産増減額	0	0	103,736	103,736	-
一般正味財産期首残高	262	262	262	0	-
一般正味財産期末残高	262	262	103,474	103,736	-
指定正味財産増減の部					
当期指定正味財産増減額	0	0	0	0	-
指定正味財産期首残高	0	0	0	0	-
指定正味財産期末残高	0	0	0	0	-
正味財産期末残高	262	262	103,474	103,736	-

平成23年度は、23年4月～24年1月(財団法人)と24年2月～同年3月(一般財団法人)の合計額を記載している。

当年度の一般正味財産増減の部・経常増減では、経常収益5億6,384万円、経常費用4億6,011万円で、差引の当期経常増減額は1億373万円である。

経常収益の主なものは、事業収益2,794万円(受託事業収益2,441万円等)及び受取補助金5億3,588万円(長期借入金に係る元利償還経費及び手数料)である。

経常費用は、事業費と事業管理費であり、事業費4億3,004万円の主なものは、長期借入金に伴う支払利息4億2,840万円で、事業管理費3,006万円の主なものは、負担金1,376万円(市派遣職員人件費の一部)、委託料891万円(事業区域内の管理業務委託料等)及び租税公課722万円(固定資産税及び消費税等)である。

当期一般正味財産の増により、一般正味財産の期末残高は、1億347万円(正味財産期末残高も同額)となっている。

受託事業収益

公社は、基本協定及び管理事務協定等に基づいて、毎年度、市と「事務取扱契約」を締結している。受託事業収益は、当該契約に基づく事務取扱受託収入であり、内訳は、市派遣職員人件費(2人分総額のうち、当事業会計負担額)、事業区域内の除草等の用地管理経費、公社用地の固定資産税及び事務経費等である。なお、

受託料は、経費から用地貸付料等の公社収入額を控除した額で、年度末に精算を行っている。

当年度の受託事業収益の内訳は、次表のとおりである。

(単位:千円)

区 分		金 額	備 考
事務委託料	人件費	13,762	市派遣職員人件費(2人)のうち、当会計負担額(人件費総額の71.8%)
管理委託料		14,201	
	地区内管理費	5,637	維持管理委託料、登記・鑑定経費
	固定資産税等	7,223	固定資産税、消費税等
	事務費	165	消耗品等
	会計・税務指導料	1,176	監査業務委託料、税務業務委託料
小 計		27,963	
(公社収入)	用地貸付料等	3,546	
合 計		24,416	

受取補助金

公社は、市との基本協定、用地等取得事務協定及び中央北地区整備事業に係る事業運営補助金交付要綱の規定により、長期借入金に伴う元利償還金及び手数料、更に、金利取引契約に伴う支払利息の経費について、全額、市補助金収入として受け入れることとしている(ただし、土地売却収入がある場合は、当該収入を借入金返済資金に充当)。

当年度では、元利償還額(金利交換分含む)9億8,770万円及び手数料210万円の合計9億8,980万円に対し、返済資金に充当する土地売却による契約保証金1億1,462万円を差し引いた8億7,518万円の交付を受けている。ただし、正味財産増減計算書上の受取補助金は、交付総額から流動資産の用地勘定・補償費への計上額に対応する長期借入金の元金返済額分(3億3,930万円)との相殺処理により、5億3,588万円となっている。

当年度の受取補助金の内訳は、次表のとおりである。

(単位:千円)

区 分	金 額	備 考
元金返済	559,300	借入金(土地・補償費)元金返済額
利息支払	428,404	借入金(土地・補償費)利息返済額(金利交換契約分含む)
手数料支払	2,100	シンジケートローン契約に係るエージェントフィー
(土地売却収入)	114,620	25年度土地売買契約に伴う契約保証金収入(土地元金返済に充当)
合 計(補助金総額)	875,184	
用地勘定(補償費)減額処理分	339,300	借入金元金返済額のうち補償費支払資金分
(正味財産増減計算書の受取補助金)	535,884	(補助金総額 - 用地勘定・補償費計上分の借入金元金返済額)

総括

1 意見及び指摘事項

《 公営霊園事業会計 》

(1) 未貸付墓所について

当年度末の貸付数は、3,459区画(貸付率92.8%)で、未貸付数は270区画となっている。未貸付区域の主なものは、管理事務所近くの11区全部(全86区画未募集)及び管理事務所西側の斜面地に設けられている12・13区の一部である。毎年度、新規貸付墓所と返還墓所を併せて50区画程度の募集を行っているが、2㎡区画の貸付率は100%となっているものの、3㎡区画では50%を下回る状況が続いており、また、申込みの多くは返還墓所で、新規墓所の貸付は進んでいないのが実情である。

今後においては、墓所に対する考え方の多様化や継承者等の問題による墓所返還数の増加傾向等の状況も踏まえ、傾斜地の影響により未貸付が多くなっている12・13区への対策(バリアフリー対策等)や全区画未募集としている11区の利用計画についての検討を加えられたい。

(2) 管理料の徴収方法について

管理料については、3か年の前納制であるが、徴収期間は許可日から3年間で月割り等の調整を行っていないことから、使用者ごとに徴収期間が異なっており、納付書発送時期や、特に、前納分の当年度収益への振替等の事務処理が複雑になっている。また、納付方法については、現行の霊園管理システムの関係から、口座振替ができず納付書払いのみとなっており、納付時期が3年毎と間隔が長いこともあって、納付書送付時において居所不明等により返送されてくる事例も増加している。

徴収事務については、事務の効率性及び正確性、また、使用者の利便性等の観点から、徴収期間等の見直しや平成26年度で実施している霊園管理システムの更新に合わせた口座振替制度の導入などについて検討を加えられたい。

(3) 管理料の滞納対策について

当年度末での管理料未収金は645万円(対20年度比285万円・79.2%増)で、滞納者は211人である。貸付当初の徴収方法は、3か年前納もしくは10か年前納の選択制であったが、8年度からは3か年のみとしている。納付書が所在不明で返送される場合が多いことから、遺骨埋設済みの墓所については、彼岸や盆の時期に、墓所内にお知らせ文書を掲示して接触の機会を設ける対策を講じているが、未設の墓所では、使用者との接触が全く取れない事例が増加しており、古いものでは、貸付当初の3年度に10か年分を支払った以降、13年度から未納が続いているものも見受けられる。公営霊園使用規程では、第13条で、許可日から3年以内に墓碑等の工事を施行しない場合や3年間管理料を納めないときは、使用を取り消すことができると規定され、第14条第2項では、使用者が住所不明となり7年経過しても祭祀を主宰する者がいないときは、使用権が消滅すると規定されている。滞納債権については、居所不明者に対する追跡調査を進めるとともに、上記の使用取消等に係る規定の適用や、永代使用料の充当処理、時効の考え方の整理等について検討を加えることで、未収額の縮減に取り組まれたい。

また、滞納対策に加え、墓所利用の適正化の観点からは、埋設済墓所で居所不明

となっている使用者に対する改葬手続き等についても、今後の検討課題とされたい。

(4) 貸借対照表について

その他流動資産(特定優良賃貸住宅事業会計勘定)について

公営霊園事業会計及び特定優良賃貸住宅事業会計における嘱託職員・臨時職員等の社会保険料については、各会計の預り金(賃金等から控除)及び福利厚生費(事業主負担額)で処理しているが、社会保険事務所への納付支払は、公営霊園事業会計において一括処理している。この場合、会計間での貸借勘定として、公営霊園事業会計側では、「その他流動資産(特定優良賃貸住宅事業会計勘定)」、一方の特定優良賃貸住宅事業会計側では、「その他流動負債(公営霊園事業会計勘定)」の科目を設けて処理しているが、両科目間における振替処理が、一部、正しく処理されておらず、貸借対照表総括表(会計別)における内部取引消去の処理が行われていない。また、これに関連して両事業会計の預り金の振替処理も、一部、整理されていない状態となっているため、社会保険料等に関連する各科目について、精査のうえ、適正な残高に修正されたい。

貸借対照表総括表
(26年3月31日現在)

(単位:円)

科目		公営霊園 事業会計	特優良住宅 事業会計	内部取引 消去	合計
資産 ・流動資産	その他流動資産 (特優良事業会計勘定)	731,108	0	0	731,108
負債 ・流動負債	預り金	27,350	285,449	0	312,799
	その他流動負債 (公営霊園事業会計勘定)	0	203,851	0	203,851

永代使用料預り金残高について

墓所返還に伴う永代使用料の還付に際し、管理料に未納がある場合は、永代使用料の還付額から当該未納額を控除した額を返金している。この際の永代使用料預り金の仕訳において、一部、実返金額のみを預り金から減額処理し、管理料への充当額に係る預り金から収益への振替処理が漏れている事例が見受けられたので、内容を精査のうえ、適正な残高に修正されたい。

管理料預り金残高について

管理料(3か年前納制)については、過年度未納分も含めて収納した時点で、一旦、その全額を管理料預り金に計上し、年度末に一括して、当年度分を管理料収益に、過年度分を未収金(減額)に振り替えている。しかし、管理料収益への振替誤り、過年度収納額について未収金の減額処理漏れ〔(借方)管理料預り金/(貸方)未収金〕、更に、管理料収益に未収分を計上する際に相手勘定を誤って処理〔(借方)未収金/(貸方)(誤)管理料預り金 (正)管理料収益〕している事例が見受けられたので、内容を精査のうえ、適正な残高に修正されたい。

(5) 正味財産増減計算書について

管理料収益の計上誤りについて

当年度の管理料収益は1,980万円で、前年度(2,413万円)に比べ432万円(17.9%)と大きく減少している。管理料収益が対前年度で増減する主な要因としては、

新規貸付による増と返還による減の差引分及び過年度損益の修正分が考えられるが、当年度の貸付・返還数等からは、これほどの減額が生じる要因とは考えにくい。内容確認の結果、上記(4)に記載のとおり、管理料は、過年度未納額も含めて収納時点で、一旦、その全額を管理料預り金に計上し、年度末に、当年度分を管理料収益へ振り替えているが、その際の未収分の計上漏れや、誤って過年度分の収納額を収益に計上している等の事例が見受けられた。内容を精査のうえ、適正な収益額に修正されたい。

委託料等の費用の年度区分について

公営霊園システムの年間保守料 21 万円について、事業管理費及び管理費の各委託料に同額が計上されているが、これは、当年度分の費用計上のほかに、前年度分を、前年度末の未払金計上漏れから当年度当初の支払時点で費用計上しているものである。また、夜間警備委託料についても、前年度 3 月分を未払金に計上せず、当年度当初の支払時に費用計上したことから、当年度分として 13 か月分が計上されていた。費用の年度区分については、発生主義の原則により、適正な期間配分になるよう留意されたい。

《 特定優良賃貸住宅事業会計 》

(6) 家賃等の収納対策について

当年度末での家賃、共益費及び駐車場使用料の滞納額は 1,511 万円〔公社提出資料による・決算額との差異については(8) 参照〕で、滞納者は 22 人である。滞納者のうち、滞納額 100 万円超が 4 人で最高額は 338 万円、4 人合計の滞納額は 1,069 万円で全体の 70.7%を占めている。これらの高額滞納者については、家屋明渡訴訟等の手続きにより全て退去済みであるが、現在、居所不明で連絡不能となっている事例も多く、事実上、徴収が困難な状況になっている。

当年度において、新たに滞納整理要領を策定して、その取り組みを明確にしているが、滞納額が多額になると回収が困難になることから、同要領に基づいて時期を失することなく対策を講じていく必要がある。契約書上では、家賃 3 か月以上滞納した場合、退去を求めることができるとしているが、この契約内容に沿った運用を検討するとともに、現在実施している弁護士への家賃回収等業務委託の積極的な活用も含め、早期の対応により未収額の縮減に努められたい。また、債権ごとの整理を行い、事実上、回収困難な債権については、適正な財務諸表の表示の観点から、貸倒引当金の計上について検討されたい。

(7) 住宅借上期間満了後の取扱いについて

特優良住宅 7 棟の一括借上期間は、いずれも 20 年間であり、早期のものでは平成 30 年 1 月末で期間満了となり、計 6 棟が 31 年 3 月末までに期間満了となる。期間満了後の建物管理については、双方で協議のうえ決定することとし、新たな借上契約を締結する場合は、期間満了の 2 年前までに申し出ることにしている。

現在 7 棟中の 4 棟を公営住宅（3 棟は特優良住宅と混在、1 棟は全戸公営住宅）として使用していることから、期間満了後の取扱いについては、公社のほか、市営住宅を所管する市都市整備部をはじめとする関係部局との調整が必要になってくるが、現在の入居者や今後の入居募集等においても関係する問題となっている。

早期に市関係部局との調整を行ったうえで、公社としての方針を決定し、建物所有者との協議を進めていくとともに、入居者等への影響を極力少なくする点に十分配慮した事業実施に努められたい。

(8) 貸借対照表について

管理料等における未収金残高について

未収金残高3,319万円のうち、確定している市補助金分等1,805万円を除くと、1,514万円が家賃、共益費及び駐車場使用料等の未収額として残ることになるが、期中処理において、過年度の入金分に係る減額処理漏れ等の仕訳誤りが見受けられたため、適正な残高に修正されたい。

駐車場使用料未収額に係る計上科目の整理について

駐車場使用料については、建物所有者に対して使用台数分(満額)を月払いで支払い、使用者からも月払いで徴収している。使用者からの未収額については、従来から未収金勘定に計上していたが、本来、使用者が建物所有者に支払うべき額を公社が立て替えている性格のものであるとして、当年度決算から、当年度未納分を立替金勘定に計上している。しかし、前年度以前の未収額については、未収金勘定に計上されたままとなっていることから、計上科目の整理を行われたい。

未払金残高について

未払金勘定については、年度当初から順次、支払いを行って25年5月28日の段階で残高が4万円となり、以降、増減がないまま、年度末の決算整理において新たな未払金が計上されている。期末残高にこの4万円が含まれているが、内容は、前年度3月末に計上した社会保険料分であり、既に支払は完了しているものの、未払金の減額処理がされていないので、適正な残高に修正されたい。

仮受金残高について

仮受金勘定では、駐車場使用料について、使用者からの入金額を貸方に、建物(駐車場)所有者に対する毎月の支払額(満額)を借方に計上しており、期末において、使用者の未納額を貸方に計上して立替金に振り替えている。年度末残高としては、次年度の前受分の駐車場使用料が計上されることになるが、期中処理において、使用者からの入金時の仕訳誤りが見受けられることから、内容を精査の上、適正な残高に修正されたい。

家賃預り敷金残高について

家賃敷金(家賃3か月分)については、退去時に全額を返還しているが、退去時に入居者が負担すべき修繕費用や家賃及び共益費等に未納がある場合は、敷金から修繕費用等を充当処理し、その残額を返金している。しかし、充當時の仕訳において、一部、返金額のみを家賃預り敷金から減額し、充当額が家賃預り敷金に残ったままになっているものや駐車場敷金の修正仕訳が誤って当該科目で処理されているものが見受けられたので、適正な残高に修正されたい。

駐車場預り敷金残高について

駐車場敷金(駐車場使用料3か月分)については、契約解除時に全額返還しているが、駐車場使用料に未納がある場合は、敷金から未納分に充当した後の残金を返金している。しかし、駐車場預り敷金の期中処理において、敷金の返金に際し

充当額の処理が漏れているもの、駐車場敷金及び駐車場料金の過納分に係る返金処理を誤って家賃預り金敷金で処理しているもの等の事例が見受けられたので、適正な残高に修正されたい。

(9) 正味財産増減計算書について

家賃収益について

当年度の家賃収益 1 億 3,586 万円の内訳は、市からの収入である公営住宅家賃分 6,856 万円及び家賃減額補助金分(市補助金)85 万円と、入居者負担額である特優賃住宅家賃分 6,644 万円である。このうち、特優賃住宅分の家賃収益について、公社作成の入居者別家賃収納管理表における調定額と比較すると、家賃収益の方が 61 万円多く計上されていた。この差異については、期中において、過年度未収分の収納額を誤って当年度の家賃収益に計上している等の仕訳誤りが原因と考えられるため、各入居者別の調定額を精査のうえ、適正な収益額に修正されたい。

住宅管理業務委託契約について

当該契約は、特優賃住宅の管理について、共益費部分(セキュリティ、清掃及び設備管理業務等)と委託管理部分(住宅維持管理業務)に分けて同一業者に業務委託しているものである。支払は毎月払いとし、共益費部分については、年度末に契約額と実経費との差額について精算戻入されているが、契約書上では、当該精算に係る規定が設けられていなかったため、契約書において、その取り扱いを明確にしておく必要がある。また、共益費部分は、前年度 3 月分も含め当年度で 13 か月分が費用計上されていたので、費用の年度区分に留意されたい。

〈 中央北地区整備事業会計 〉

(10) 補償費の残金支払について

当年度の経常費用・事業費・補償費に 164 万円が計上されているが、この内容は、平成 18 年度に締結した立退補償契約のうち、建物除却が未了のため支払を保留していた残金を、除却完了に伴って支払っているものである。

この補償費は、事業推進に際して皮革工場の全面除却を進める必要があったため、用地取得を伴わない移転補償費として支払っているもので、当事業会計の貸借対照表では、資産(用地勘定・補償費)として計上している内容のものであることから、当該支払額についても、費用処理ではなく、用地勘定・補償費に計上すべきものである。

(11) 土地売却に伴う仕訳について

当年度において、仮換地指定を受けた用地の一部(5,814 m²)を市の進める中央北地区 P F I 事業により売却しており、更に、まだ仮換地指定を受けていない残りの用地についても、平成 28 年度にかけて順次、売却していく予定にしている。

当年度の土地売却に係る仕訳については、売却額の一部である契約保証金を流動負債・前受金に計上しており、26 年度に残額を収入した時点で資産・用地勘定から取得価額の減額を予定している。

今回の売却額を取得価額と比較すると、多額の土地売却損が生じているが、一方で、市との基本協定等においては、「用地取得等に係る借入金の返済に要する経費に

については、土地売却収入を充てるほか、市が補助する。」となっている。公社は、この協定に基づき、借入金の返済に当っては、まずは利息支払いも含めて土地売却収入を充当することとしているが、繰上返済は行わず、当初の借入条件どおりに返済していく予定としている。しかし、実際の資金の動きでは、土地売却による収入時期と借入金の返済時期とが連動しないことから、用地勘定(貸借対照表)、市補助金(正味財産増減計算書)など財務諸表上の表示方法については、資本取引及び損益取引の区分も含めて十分な検討を加えられたい。

《 各事業会計共通事項 》

(12) 小口現金の管理について

窓口での支払、緊急時の支払等のために事務所内において小口現金を保有しているが、小口現金出納帳が作成されておらず、また、公営霊園事業会計及び特定優良賃貸住宅事業会計の総勘定元帳において、期中にマイナス残高として表示されている事例が見受けられた。また、小口現金に関する取扱規定が設けられていなかったため、会計規程等において関係規定を整備するとともに、適正な現金管理に留意されたい。

(13) 各会計共通経費の按分について

3事業会計において共通する経費として、公益法人会計システムリース料、税務顧問等業務委託料、会計指導業務委託料等があるが、各会計への費用計上については、特定の会計のみで費用計上しているものや、各事業間における按分額の根拠が明確でないものが見受けられたので、合理的な配賦基準に基づいて各会計において適切な費用按分となるよう留意されたい。

2 まとめ

3事業の実施状況をみると、公営霊園事業では、斜面地における未貸付墓所、墓所返還数が増加している傾向等も踏まえた未貸付区域の利用計画、更に、居所不明となっている墓所使用者への対応などが課題であり、特優良賃貸住宅事業では、建物借上期間の満了時期が迫っており、公営住宅部分も含め、市とも十分協議のうえ早期に方針を決定して、建物所有者との協議を進めていく必要がある。また、中央北地区整備事業では、事業の本格化に伴い、順次、公社用地についても売却が進められていく予定であり、資金管理等も含め市と調整を図っていく必要がある。

以上の各事業課題に対して的確に対応するとともに、上記に記載したとおり、当年度の財務諸表において、会計処理を誤っているもの、財務諸表等の表示に不備があるもの等の事例が見受けられたので、事務引継ぎ、月次等での定期的な財務諸表の検証作業など、経理事務面も含めた体制整備に努められたい。