

経 営 の 状 況

1 事業の概要

まち会計は、地域会計により整備された産業用地及び住宅用地について定期借地方式による貸付け等を行う事業を実施することを目的とし、法の財務規定等の適用を受け、平成15年4月1日に設置されたものである。

令和元年度の貸付料収入は、17億3,900万円（前年度比17.0%減）であった。前年度と比べ収入が減少した主な要因は、定期借地事業者に対する土地売却に伴う契約終了により貸付面積が減少したためである。

(1) 貸付面積

令和元年度末においてまち会計が保有している土地の面積は58.9ヘクタールであり、すべての土地において定期借地権による貸付けが行われている。

二色の浜、りんくうタウン及び阪南スカイタウン産業用地の当年度契約解除分15件は、定期借地事業者に貸し付けていた土地の売却に伴う契約終了分である。また、阪南スカイタウン住宅用地の当年度契約解除分2件は、賃借人に対する土地売却に伴う契約終了分である。現物出資の状況については(2)を参照。

土地貸付実績

		平成30年度	当年度貸付	契約解除	令和元年度
		ha	ha	ha	ha
二色の浜		24.9	-	3.0	21.9
りんくうタウン		35.1	-	2.9	32.2
阪南 スカイタウン	産業用地	6.7	-	2.5	4.2
	住宅用地	0.5	-	0.0	0.5
計		67.2	-	8.3	58.9

注：数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある。

(2) 現物出資の状況

平成 23 年度末に地域会計が閉鎖されたことに伴い、平成 24 年度から、地域会計から一般会計へ引き継いだ未利用地について新たに定期借地を行う場合は、一般会計からまち会計へ土地の現物出資を行った上で、まち会計において定期借地契約を行うこととなった。当年度、定期借地用地に供するため一般会計から現物出資された土地はなく、賃借人に対する土地売却に伴い出資が返還された土地は 1 億 900 万円である。

また、大阪府まちづくり促進事業条例では、一般会計から現物出資された土地の賃貸料収入から管理に要した額を控除した額を、一般会計に納付することとされているが、当年度は未処理欠損金が生じているため納付金はない。

		平成 30 年度末		当年度現物出資		現物出資返還		令和元年度末	
		面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額
		ha	百万円	ha	百万円	ha	百万円	ha	百万円
りんくうタウン		4.4	9,775	-	-	-	-	4.4	9,775
阪南 スカイタウン	産業用地	1.2	304	-	-	0.4	90	0.8	214
	住宅用地	0.5	239	-	-	0.0	19	0.5	221
計		6.1	10,318	-	-	0.4	109	5.7	10,209

注：数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある。

(3) 貸付料収入額

地域別の貸付面積及び賃貸料収入額は、以下のとおりである。

		令和元年度				平成 30 年度			
		面積	構成比	収入額	構成比	面積	構成比	収入額	構成比
		ha	%	百万円	%	ha	%	百万円	%
二色の浜		21.9	37.2	322	18.5	24.9	37.0	339	16.3
りんくうタウン		32.2	54.8	1,349	77.6	35.1	52.3	1,668	80.1
阪南 スカイタウン	産業用地	4.2	7.1	61	3.5	6.7	9.9	69	3.3
	住宅用地	0.5	0.9	7	0.4	0.5	0.8	7	0.3
計		58.9	100.0	1,739	100.0	67.2	100.0	2,083	100.0

注：数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある。

賃貸料収入額には未収金を含まない。

2 決算概要

(1) 経営成績

まち会計の損益計算書に基づく当年度の収益及び費用は、次表のとおりである。

収益 41 億 9,000 万円に対し、費用は 45 億 7,000 万円となっており、当年度純損失が 3 億 8,000 万円となっている。

損益計算書

科 目	令和元年度		平成30年度		増減 (A-B)	比率 (A/B×100)
	金額(A)	構成比	金額(B)	構成比		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
まちづくり促進事業収益	4,190	100.0	12,714	100.0	△ 8,524	33.0
営業収益	4,189	100.0	12,713	100.0	△ 8,524	33.0
土地貸付収益	1,739	41.5	2,094	16.5	△ 356	83.0
土地売却収益	2,450	58.5	10,619	83.5	△ 8,168	23.1
営業外収益	1	0.0	1	0.0	0	171.7
受取利息	1	0.0	0	0.0	0	338.8
雑収益	0	0.0	0	0.0	△ 0	87.9
まちづくり促進事業費用	4,570	100.0	16,828	100.0	△ 12,258	27.2
営業費用	4,449	97.4	16,476	97.9	△ 12,026	27.0
土地売却原価	3,920	85.8	15,937	94.7	△ 12,017	24.6
一般管理費	529	11.6	539	3.2	△ 9	98.2
営業外費用	109	2.4	192	1.1	△ 83	56.8
支払利息及び企業債取扱諸費	109	2.4	192	1.1	△ 83	56.8
特別損失	12	0.3	160	1.0	△ 148	7.3
減損損失	-	-	160	1.0	△ 160	皆減
その他特別損失	12	0.3	-	-	12	皆増
当年度純損失	380	-	4,114	-	3,734	9.2

注：数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある。

数値が0となっている項目は、50 万円未満の数値があることを示している。

ア 営業収益は、土地貸付収益及び土地売却収益が計上されている。土地貸付収益 17 億 3,900 万円は、定期借地方式による産業用地及び住宅用地の貸付収益である。その内訳は、産業用地については、りんくうタウン 13 億 4,900 万円、二色の浜 3 億 2,200 万円、阪南スカイタウン 6,100 万円であり、住宅用地については、阪南スカイタウン 700 万円である。土地売却収益は、りんくうタウンの定期借地事業者等に貸し付けていた土地の売却に係る収益である。

土地貸付収益については前年度比で 3 億 5,600 万円減少しているが、これは定期借地面積の減少に伴い貸付料収入が減少したことが主な要因である。

土地売却収益に関しては、平成 27 年度から事業用定期借地用地について貸付期間の終了を待たずに売却を行っているが、当年度は売却面積減により前年度比で 81 億 6,800 万円の減少となっている。これらの結果、営業収益全体は、前年度比 85 億 2,400 万円減少している。

イ 営業外収益は100万円で、受取利息のほか、雑収益として貸倒引当金の戻入等が計上されている。

ウ 営業費用は、土地売却原価39億2,000万円及び一般管理費5億2,900万円で、土地売却原価は、売却面積減により前年度比で120億1,700万円減少となっている。一般管理費の主な内訳は、固定資産税に相当する国有資産等所在市町村交付金4億9,000万円及び人件費3,000万円等である。

エ 営業外費用は、支払利息及び企業債取扱諸費1億900万円であり、企業債の発行減少により前年度比で8,300万円減少している。

オ 特別損失は、前年度に事業用定期借地用地の減損損失1億6,000万円を計上していたが、当年度は過年度損益修正損1,200万円の計上にとどまったため、1億4,800万円の減少となっている。

(2) 財政状態

まち会計の貸借対照表に基づく資産、負債及び資本の状況は、次のとおりである。

貸借対照表

科 目	令和元年度		平成30年度		増減 (A-B)	比率 (A/B×100)
	金額(A)	構成比	金額(B)	構成比		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
固 定 資 産	90,029	82.8	94,058	84.3	△ 4,029	95.7
有 形 固 定 資 産	90,029	82.8	94,058	84.3	△ 4,029	95.7
土 地	90,029	82.8	94,058	84.3	△ 4,029	95.7
投 資 そ の 他 の 資 産	-	-	-	-	-	-
破 産 更 生 債 権 等	71	0.1	71	0.1	△ 0	99.6
貸 倒 引 当 金	△ 71	△ 0.1	△ 71	△ 0.1	0	99.6
流 動 資 産	18,755	17.2	17,547	15.7	1,208	106.9
現 金 預 金	18,755	17.2	17,519	15.7	1,235	107.1
未 収 金	-	-	27	0.0	△ 27	皆減
資 産 合 計	108,783	100.0	111,604	100.0	△ 2,821	97.5
固 定 負 債	96,918	89.1	74,186	66.5	22,732	130.6
企 業 債	96,879	89.1	74,148	66.4	22,731	130.7
退 職 給 付 引 当 金	39	0.0	38	0.0	1	103.7
流 動 負 債	6,726	6.2	31,791	28.5	△ 25,065	21.2
企 業 債	5,041	4.6	29,942	26.8	△ 24,901	16.8
未 払 金	10	0.0	5	0.0	5	185.6
未 払 費 用	0	0.0	4	0.0	△ 4	5.0
賞 与 引 当 金	2	0.0	2	0.0	0	102.1
法 定 福 利 費 引 当 金	0	0.0	0	0.0	0	102.8
そ の 他 流 動 負 債	1,673	1.5	1,837	1.6	△ 164	91.1
負 債 合 計	103,645	95.3	105,977	95.0	△ 2,332	97.8
資 本 金	11,781	10.8	11,890	10.7	△ 109	99.1
資 本 金	11,781	10.8	11,890	10.7	△ 109	99.1
欠 損 金	6,643	6.1	6,263	5.6	380	106.1
利 益 剰 余 金	△ 6,643	△ 6.1	△ 6,263	△ 5.6	△ 380	106.1
利 益 積 立 金	2,661	2.4	2,661	2.4	-	100.0
当 年 度 未 処 理 欠 損 金	9,304	8.6	8,924	8.0	380	104.3
資 本 合 計	5,138	4.7	5,627	5.0	△ 489	91.3
負 債 ・ 資 本 合 計	108,783	100.0	111,604	100.0	△ 2,821	97.5

注：数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある。

数値が0となっている項目は、50万円未満の数値があることを示している。

ア 固定資産について

固定資産は900億2,900万円で、その内訳は土地900億2,900万円、破産更生債権等7,100万円、破産更生債権等に対する貸倒引当金△7,100万円である。土地については、事業用定期借地用地の売却39億2,000万円、産業用地の定期借地事業者に対する土地売却に伴う一般会計への出資の返還9,000万円、住宅用地の賃借人に対する土地売却に伴う一般会計への出資の返還1,900万円により40億2,900万円の減少となった。

破産更生債権等の主な内訳は、平成20年9月に事業用定期借地権設定契約解除となったことに伴う違約金3,000万円及び土地明渡しに係る平成22年3月31日までの損害金4,100万円である。これらは、大阪府が対象地の更地返還及び違約金、損害金の支払いを求めて提訴したもので、判決により当該金額は確定しており、平成27年度から一部を回収している。なお、残高の全額に対し貸倒引当金を計上している。

イ 流動資産について

流動資産187億5,500万円はすべて現金預金であり、その増減については(3) キャッシュ・フローの状況を参照されたい。

ウ 固定負債について

固定負債は969億1,800万円であり、その内訳は、1年を超えて償還期限が到来する企業債968億7,900万円、退職給付引当金3,900万円である。

エ 流動負債について

流動負債は67億2,600万円であり、1年以内に償還される企業債50億4,100万円、各種引当金(賞与引当金、法定福利費引当金)300万円等が計上されている。その他流動負債16億7,300万円は、定期借地契約に係る預り保証金等である。

オ 資本金について

資本金は117億8,100万円であり、当年度現物出資の返還により1億900万円の減少となっている。

カ 欠損金について

当年度純損失3億8,000万円であったため、当年度末では66億4,300万円の欠損の状態となっている。

(3) キャッシュ・フローの状況

当年度のキャッシュ・フローの状況は、次表のとおりであり、業務活動によるキャッシュ・フローが34億500万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローが21億7,000万円の支出となった結果、資金増加額は12億3,500万円、期末資金残高は187億5,500万円となっている。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	令和元年度	平成30年度	増減 (A-B)	比率 (A/B×100)
	金額(A)	金額(B)		
	百万円	百万円	百万円	%
業務活動によるキャッシュ・フロー				
市町村交付金支出	△ 490	△ 490	△ 0	100.0
人件費支出	△ 29	△ 29	1	98.3
その他の事業支出	△ 12	△ 7	△ 5	167.7
営業収入	4,205	12,703	△ 8,497	33.1
預り保証金の増減額	△ 156	△ 314	158	49.7
小計	3,518	11,862	△ 8,344	29.7
利息の受取額	1	0	0	338.8
利息及び企業債取扱諸費の支払額	△ 113	△ 202	89	56.1
業務活動によるキャッシュ・フロー	3,405	11,660	△ 8,255	29.2
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー				
建設改良費等の財源に充てるための企業債による収入	27,772	32,572	△ 4,800	85.3
建設改良費等の財源に充てるための企業債の償還による支出	△ 29,942	△ 38,279	8,337	78.2
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,170	△ 5,707	3,537	38.0
資金増加額	1,235	5,953	△ 4,718	20.7
資金期首残高	17,519	11,566	5,953	151.5
資金期末残高	18,755	17,519	1,235	107.1

注：数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある。

数値が0となっている項目は、50万円未満の数値があることを示している。

ア 業務活動によるキャッシュ・フロー

業務活動によるキャッシュ・フローは、通常の業務活動の実施に係る資金の状態を表している。当年度は、土地貸付収入及び土地売却収入等42億500万円、市町村交付金支出△4億9,000万円、利息及び企業債取扱諸費の支払額△1億1,300万円、人件費支出△2,900万円等により、34億500万円の収入となっている。

イ 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、将来に向けた運営基盤の確立のために行われる投資活動に係る資金の状態を表す。当年度は、該当取引はなかった。

ウ 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、業務活動及び投資活動を行うための財務活動に係る資金の状況を表している。当年度は、企業債発行による収入が 277 億 7,200 万円、償還による支出が 299 億 4,200 万円により、21 億 7,000 万円の支出となっている。

以上