

# 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。

平成 29 年度の貸付料収入は、21 億 100 万円（前年度比 1.0%増）であった。前年度と比べ収入が増加した主な要因は、定期借地事業者に対する貸付料減額期間終了に伴い貸付料収入が増加したためである。

### (1) 貸付面積

平成 29 年度末においてまち会計が保有している土地の面積は 83.8 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。

りんくうタウンの産業用地については、定期借地事業者に貸し付けていた土地の一部売却により、貸付面積が減少している。また、阪南スカイタウンの住宅用地の当年度契約解除分 1 件は、賃借人に対する土地売却に伴う契約終了であり、当該土地に係る出資が一般会計へ返還されている。現物出資の状況については(2)を参照。

土地貸付実績

	平成 28 年度		当年度 貸付	契約 解除	平成 29 年度		
	定借	計			定借	計	
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
二色の浜	24.9	24.9	-	-	24.9	24.9	
りんくうタウン	51.2	51.2	-	0.0	51.2	51.2	
阪南							
スカイタウン	産業用地	7.1	7.1	-	-	7.1	7.1
	住宅用地	0.6	0.6	-	0.0	0.5	0.5
計	83.8	83.8	-	0.0	83.8	83.8	

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譲渡に伴い出資が返還された土地は 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 28 年度末		当年度現物出資		現物出資返還		平成 29 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	産業用地	1.3	339	-	-	-	1.3	339	
スカイタウン	住宅用地	0.6	249	-	-	0.0	9	0.5	239
計		6.2	10,363	-	-	0.0	9	6.2	10,353

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。

	平成 28 年度				平成 29 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	24.9	29.7	337	16.2	24.9	29.7	337	16.1	
りんくうタウン	51.2	61.1	1,663	79.9	51.2	61.2	1,686	80.3	
阪南	産業用地	7.1	8.5	73	3.5	7.1	8.5	70	3.3
スカイタウン	住宅用地	0.6	0.7	7	0.4	0.5	0.6	7	0.3
計		83.8	100.0	2,081	100.0	83.8	100.0	2,101	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 21 億 1,300 万円に対し、費用は 6 億 7,500 万円となっており、当年度純利益が 14 億 3,800 万円となっている。

#### 損益計算書

科 目	平成29年度		平成28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	2,113	100.0	4,648	100.0	△ 2,534	45.5
営業収益	2,112	100.0	4,630	99.6	△ 2,518	45.6
土地貸付収益	2,112	100.0	2,086	44.9	27	101.3
土地売却収益	0	0.0	2,545	54.8	△ 2,545	0.0
営業外収益	1	0.0	17	0.4	△ 16	4.6
受取利息	0	0.0	0	0.0	0	714.9
雑収益	0	0.0	17	0.4	△ 17	1.9
まちづくり促進事業費用	675	100.0	4,221	100.0	△ 3,545	16.0
営業費用	550	81.5	3,902	92.5	△ 3,352	14.1
土地売却原価	1	0.2	3,344	79.2	△ 3,343	0.0
一般管理費	548	81.2	558	13.2	△ 9	98.4
営業外費用	125	18.5	319	7.5	△ 193	39.3
支払利息及び企業債取扱諸費	125	18.5	317	7.5	△ 192	39.5
繰延勘定償却	-	-	2	0.0	△ 2	皆減
特別損失	0	0.0	-	-	0	皆増
その他特別損失	0	0.0	-	-	0	皆増
当年度純利益	1,438	-	427	-	1,011	336.8

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 21 億 1,200 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 16 億 8,600 万円、二色の浜 3 億 3,700 万円、阪南スカイタウン 8,100 万円であり、住宅用地については、阪南スカイタウン 800 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に貸し付けていた土地の一部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 2,700 万円増加しているが、これは定期借地事業者に対する貸付料減額期間終了に伴い貸付料収入が増加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、当年度は売却件数減により前年度比で 25 億 4,500 万円の減少となっている。これらの結果、営業収益全体は、前年度比で 25 億 1,800 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が計上されている。

ウ 営業費用は、土地売却原価100 万円及び一般管理費5億4,800 万円で、土地売却原価は、売却件数減により前年度比で33億4,300 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5億1,200 万円及び人件費等2,800 万円である。

エ 営業外費用は、支払利息及び企業債取扱諸費1億2,500 万円であり、支払利息の利率低下により前年度比で1億9,200 万円減少している。繰延勘定償却は、企業債発行差金の償却が前年度で終了したことにより皆減となっている。

オ 特別損失は、事業用定期借地用地の一部売却に係る過年度損益修正損の計上により皆増となっている。

## (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	平成29年度		平成28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	%
<b>固 定 資 産</b>	<b>110,190</b>	<b>90.5</b>	<b>110,201</b>	<b>91.6</b>	<b>△ 11</b>	<b>100.0</b>
有形固定資産	110,190	90.5	110,201	91.6	△ 11	100.0
土地	110,190	90.5	110,201	91.6	△ 11	100.0
投資その他の資産	-	-	-	-	-	-
破産更生債権等	72	0.1	72	0.1	△ 0	99.6
貸倒引当金	△ 72	△ 0.1	△ 72	△ 0.1	0	99.6
<b>流 動 資 産</b>	<b>11,583</b>	<b>9.5</b>	<b>10,150</b>	<b>8.4</b>	<b>1,433</b>	<b>114.1</b>
現金預金	11,566	9.5	10,145	8.4	1,421	114.0
未収金	16	0.0	5	0.0	11	332.0
<b>資 産 合 計</b>	<b>121,773</b>	<b>100.0</b>	<b>120,351</b>	<b>100.0</b>	<b>1,422</b>	<b>101.2</b>
<b>固 定 負 債</b>	<b>71,548</b>	<b>58.8</b>	<b>108,506</b>	<b>90.2</b>	<b>△ 36,958</b>	<b>65.9</b>
企業債	71,518	58.7	108,477	90.1	△ 36,959	65.9
退職給付引当金	30	0.0	29	0.0	1	104.6
<b>流 動 負 債</b>	<b>40,449</b>	<b>33.2</b>	<b>3,498</b>	<b>2.9</b>	<b>36,951</b>	<b>1,156.4</b>
企業債	38,279	31.4	1,320	1.1	36,959	2,899.9
未払金	2	0.0	4	0.0	△ 3	41.0
未払費用	15	0.0	15	0.0	△ 0	99.9
賞与引当金	2	0.0	2	0.0	0	117.6
法定福利費引当金	0	0.0	0	0.0	0	120.3
その他流動負債	2,151	1.8	2,157	1.8	△ 6	99.7
<b>負 債 合 計</b>	<b>111,997</b>	<b>92.0</b>	<b>112,003</b>	<b>93.1</b>	<b>△ 7</b>	<b>100.0</b>
<b>資 本 金</b>	<b>11,925</b>	<b>9.8</b>	<b>11,935</b>	<b>9.9</b>	<b>△ 9</b>	<b>99.9</b>
資本金	11,925	9.8	11,935	9.9	△ 9	99.9
<b>欠 損 金</b>	<b>2,149</b>	<b>1.8</b>	<b>3,587</b>	<b>3.0</b>	<b>△ 1,438</b>	<b>59.9</b>
利益剰余金	△ 2,149	△ 1.8	△ 3,587	△ 3.0	1,438	59.9
利益積立金	2,661	2.2	2,661	2.2	-	100.0
当年度未処理欠損金	4,810	4.0	6,249	5.2	△ 1,438	77.0
<b>資 本 合 計</b>	<b>9,776</b>	<b>8.0</b>	<b>8,347</b>	<b>6.9</b>	<b>1,429</b>	<b>117.1</b>
<b>負 債 ・ 資 本 合 計</b>	<b>121,773</b>	<b>100.0</b>	<b>120,351</b>	<b>100.0</b>	<b>1,422</b>	<b>101.2</b>

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1,101億9,000万円で、その内訳は土地1,101億9,000万円、破産更生債権等7,200万円、破産更生債権等に対する貸倒引当金△7,200万円である。土地については、事業用定期借地用地の一部売却100万円及び住宅用地の賃借人に対する土地譲渡に伴う一般会計への出資の返還900万円により、1,100万円の減少となった。

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3,100万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、その全額は貸倒引当金として計上している。

イ 流動資産について

現金預金の増減については (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715億4,800万円であり、その内訳は、1年を超えて償還期限が到来する企業債715億1,800万円、退職給付引当金3,000万円である。

エ 流動負債について

流動負債は404億4,900万円であり、1年以内に償還される企業債382億7,900万円、平成29年度に発生した企業債利息について利払日が未到来のものである未払費用1,500万円、各種引当金（賞与引当金、法定福利費引当金）200万円等が計上されている。その他流動負債21億5,100万円は、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119億2,500万円であり、当年度現物出資の返還により900万円の減少となっている。

カ 欠損金について

当年度純利益14億3,800万円が発生したため、当年度末では21億4,900万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14億2,100万円の収入となった結果、資金増加額は14億2,100万円、期末資金残高は115億6,600万円となっている。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	平成29年度	平成28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	%
<b>業務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
市町村交付金支出	△ 512	△ 518	7	98.7
人件費支出	△ 28	△ 29	1	97.1
その他の事業支出	△ 9	△ 11	1	87.3
営業収入	2,101	4,623	△ 2,522	45.5
預り保証金の増減額	△ 6	△ 149	143	3.9
<b>小計</b>	<b>1,546</b>	<b>3,916</b>	<b>△ 2,370</b>	<b>39.5</b>
利息の受取額	0	0	0	714.9
利息及び企業債取扱諸費の支払額	△ 125	△ 327	202	38.2
<b>業務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,421</b>	<b>3,589</b>	<b>△ 2,168</b>	<b>39.6</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
建設改良費等の財源に充てるための企業債による収入	1,320	35,215	△ 33,895	3.7
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	△ 1,320	△ 36,308	34,988	3.6
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>-</b>	<b>△ 1,093</b>	<b>1,093</b>	<b>皆増</b>
<b>資金増加額</b>	<b>1,421</b>	<b>2,496</b>	<b>△ 1,075</b>	<b>56.9</b>
<b>資金期首残高</b>	<b>10,145</b>	<b>7,649</b>	<b>2,496</b>	<b>132.6</b>
<b>資金期末残高</b>	<b>11,566</b>	<b>10,145</b>	<b>1,421</b>	<b>114.0</b>

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、通常の土地貸付収入及び土地売却収入21億100万円、市町村交付金支出△5億1,200万円、利息及び企業債取扱諸費の支払額△1億2,500万円、人件費支出△2,800万円等により、14億2,100万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と償還による支出がいずれも13億2,000万円と同額であり、資金の増減は生じなかった。