

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 30 年度の貸付料収入は、20 億 8,300 万円（前年度比 0.9%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

平成 30 年度末においてまち会計が保有している土地の面積は 67.2 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の当年度契約解除分 5 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である。また、阪南スカイタウンの産業用地の当年度契約解除分 2 件は、定期借地事業者に対する土地売却に伴う契約終了であり、うち 1 件については、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 29 年度	当年度貸付	契約解除	平成 30 年度
		ha	ha	ha	ha
二色の浜		24.9	-	-	24.9
りんくうタウン		51.2	-	16.1	35.1
阪南 スカイタウン	産業用地	7.1	-	0.5	6.7
	住宅用地	0.5	-	-	0.5
計		83.8	-	16.6	67.2

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。

(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 3,500 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 29 年度末		当年度現物出資		現物出資返還		平成 30 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	-	-	0.1	35	1.2	304
スカイタウン	住宅用地	0.5	239	-	-	-	-	0.5	239
計		6.2	10,353	-	-	0.1	35	6.1	10,318

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 29 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		24.9	29.7	337	16.1	24.9	37.0	339	16.3
りんくうタウン		51.2	61.2	1,686	80.3	35.1	52.3	1,668	80.1
阪南	産業用地	7.1	8.5	70	3.3	6.7	9.9	69	3.3
スカイタウン	住宅用地	0.5	0.6	7	0.3	0.5	0.8	7	0.3
計		83.8	100.0	2,101	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 127 億 1,400 万円に対し、費用は 168 億 2,800 万円となっており、当年度純利益が△41 億 1,400 万円となっている。

損益計算書

科 目	平成30年度		平成29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	12,714	100.0	2,113	100.0	10,601	601.6
営業収益	12,713	100.0	2,112	100.0	10,601	601.8
土地貸付収益	2,094	16.5	2,112	100.0	△ 18	99.1
土地売却収益	10,619	83.5	0	0.0	10,619	62,618,729.5
営業外収益	1	0.0	1	0.0	△ 0	65.2
受取利息	0	0.0	0	0.0	△ 0	36.4
雑収益	0	0.0	0	0.0	0	108.3
まちづくり促進事業費用	16,828	100.0	675	100.0	16,153	2,492.6
営業費用	16,476	97.9	550	81.5	15,926	2,995.8
土地売却原価	15,937	94.7	1	0.2	15,936	1,080,403.9
一般管理費	539	3.2	548	81.2	△ 10	98.2
営業外費用	192	1.1	125	18.5	67	153.3
支払利息及び企業債取扱諸費	192	1.1	125	18.5	67	153.3
特別損失	160	1.0	0	0.0	160	944,266.9
減損損失	160	1.0	-	-	160	皆増
その他特別損失	-	-	0	0.0	△ 0	皆減
当年度純利益	△ 4,114	-	1,438	-	△ 5,552	△ 286.1

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 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 20 億 9,400 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 6,800 万円、二色の浜 3 億 3,900 万円、阪南スカイタウン 8,000 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 1,800 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、当年度は売却件数増により前年度比で 106 億 1,900 万円の増加となっている。これらの結果、営業収益全体は、前年度比 106 億 100 万円増加している。

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 159 億 3,700 万円及び一般管理費 5 億 3,900 万円で、土地売却原価は、売却件数増により前年度比で 159 億 3,600 万円増加となっている。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 万円及び人件費等 3,700 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 9,200 万円であり、企業債の発行により前年度比で 6,700 万円増加している。

オ 特別損失は、事業用定期借地用地の減損損失により 1 億 6,000 万円の増加となっている。

(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30年度		平成29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	94,058	84.3	110,190	90.5	△ 16,132	85.4
有形固定資産	94,058	84.3	110,190	90.5	△ 16,132	85.4
土地	94,058	84.3	110,190	90.5	△ 16,132	85.4
投資その他の資産	-	-	-	-	-	-
破産更生債権等	71	0.1	72	0.1	△ 1	98.4
貸倒引当金	△ 71	△ 0.1	△ 72	△ 0.1	1	98.4
流 動 資 産	17,547	15.7	11,583	9.5	5,964	151.5
現金預金	17,519	15.7	11,566	9.5	5,953	151.5
未収金	27	0.0	16	0.0	11	167.8
資 産 合 計	111,604	100.0	121,773	100.0	△ 10,168	91.6
固 定 負 債	74,186	66.5	71,548	58.8	2,638	103.7
企業債	74,148	66.4	71,518	58.7	2,630	103.7
退職給付引当金	38	0.0	30	0.0	8	126.8
流 動 負 債	31,791	28.5	40,449	33.2	△ 8,657	78.6
企業債	29,942	26.8	38,279	31.4	△ 8,337	78.2
未払金	5	0.0	2	0.0	3	292.3
未払費用	4	0.0	15	0.0	△ 10	30.4
賞与引当金	2	0.0	2	0.0	0	108.2
法定福利費引当金	0	0.0	0	0.0	0	109.9
その他流動負債	1,837	1.6	2,151	1.8	△ 314	85.4
負 債 合 計	105,977	95.0	111,997	92.0	△ 6,019	94.6
資 本 金	11,890	10.7	11,925	9.8	△ 35	99.7
資本金	11,890	10.7	11,925	9.8	△ 35	99.7
欠 損 金	6,263	5.6	2,149	1.8	4,114	291.4
利益剰余金	△ 6,263	△ 5.6	△ 2,149	△ 1.8	△ 4,114	291.4
利益積立金	2,661	2.4	2,661	2.2	-	100.0
当年度未処理欠損金	8,924	8.0	4,810	4.0	4,114	185.5
資 本 合 計	5,627	5.0	9,776	8.0	△ 4,149	57.6
負 債 ・ 資 本 合 計	111,604	100.0	121,773	100.0	△ 10,168	91.6

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940億5,800万円で、その内訳は土地940億5,800万円、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159億3,700万円、産業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3,500万円及び事業用定期借地用地の減損損失1億6,000万円により161億3,200万円の減少となった。

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、その全額は貸倒引当金として既に計上している。

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741億8,600万円であり、その内訳は、1年を超えて償還期限が到来する企業債741億4,800万円、退職給付引当金3,800万円である。

エ 流動負債について

流動負債は317億9,100万円であり、1年以内に償還される企業債299億4,200万円、平成30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400万円、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18億3,700万円は、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118億9,000万円であり、当年度現物出資の返還により3,500万円の減少となっている。

カ 欠損金について

当年度純利益△41億1,400万円であったため、当年度末では62億6,300万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116億6,000万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローが57億700万円の支出となった結果、資金増加額は59億5,300万円、期末資金残高は175億1,900万円となっている。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	平成30年度	平成29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	△ 512	22	95.8
人件費支出	△ 29	△ 28	△ 1	104.2
その他の事業支出	△ 7	△ 9	2	78.6
営業収入	12,703	2,101	10,601	604.5
預り保証金の増減額	△ 314	△ 6	△ 308	5,393.1
小計	11,862	1,546	10,316	767.2
利息の受取額	0	0	△ 0	36.4
利息及び企業債取扱諸費の支払額	△ 202	△ 125	△ 77	161.4
業務活動によるキャッシュ・フロー	11,660	1,421	10,239	820.3
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	32,572	1,320	31,252	2,467.6
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	△ 38,279	△ 1,320	△ 36,959	2,899.9
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,707	-	△ 5,707	皆減
資金増加額	5,953	1,421	4,532	418.8
資金期首残高	11,566	10,145	1,421	114.0
資金期末残高	17,519	11,566	5,953	151.5

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 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127億300万円、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△2億200万円、人件費支出△2,900万円等により、116億6,000万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（借換）による収入が325億7,200万円、償還による支出が382億7,900万円により、57億700万円の支出となっている。