

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。なお、当年度より新会計基準を適用している。

平成 26 年度の貸付料収入は 21 億 7,400 万円（前年度比 6.3%増）であった。前年度と比べ収入が増加した主な要因は、大規模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 26 年度末におけるまち会計が保有している土地のうち、定期借地権による貸付が行われている面積は 91.8 ヘクタールであり、99.4%の土地において定期借地権が設定されている。定期借地権未設定土地は 0.5 ヘクタールで帳簿価額は減損会計適用後で 1 億 5,600 万円である。りんくうタウンの産業用地について、1 件新規貸し付けが発生したが、年度内に解約となっている。また、阪南スカイタウンの産業用地の当年度新規貸付分は、当年度に一般会計から現物出資された土地を供している。現物出資の状況については(2)を参照。

土地貸付実績

	平成25年度			当年度 貸付	契約 解除	平成26年度		
	定借	未貸付	計			定借	未貸付	計
	ha	ha	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	59.8	0.2	59.9	0.2	0.2	59.8	0.2	59.9
阪南	5.9	0.4	6.3	0.6	-	6.5	0.4	6.9
スカイタウン	0.7	-	0.7	-	0.1	0.7	-	0.7
計	91.3	0.5	91.8	0.7	0.2	91.8	0.5	92.3

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。

「未貸付」欄は、まち会計が保有している土地のうち定期借地による貸付が行われていない土地面積である。当年度は発生していない。

(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 年度より、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 1 億 6,000 万円であり、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 2,800 万円である。

大阪府まちづくり促進事業条例の規定に基づき、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25年度末		当年度現物出資		現物出資返還		平成26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	0.5	125	0.6	160	-	-	1.1	285
スカイタウン	住宅用地	0.7	314	-	-	0.1	28	0.7	286
計		5.5	10,214	0.6	160	0.1	28	6.1	10,347

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) 賃貸料収入額

地域別の貸付面積及び賃料収入額は以下のとおりである。

	平成25年度				平成26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	27.3	329	16.1	24.9	27.1	329	15.1	
りんくうタウン	59.8	65.5	1,649	80.6	59.8	65.1	1,771	81.4	
阪南	産業用地	5.9	6.5	58	2.9	6.5	7.1	66	3.1
スカイタウン	住宅用地	0.7	0.8	9	0.4	0.7	0.7	8	0.4
計		91.3	100.0	2,045	100.0	91.8	100.0	2,174	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。

2 決算概要

(1) 新会計基準の概要と対応状況

当年度より適用となった新会計基準の改正の概要とまち会計の対応状況及び財務諸表への影響は、次表のとおりである。

項目		改正の概要	対応状況	財務諸表への影響
1	借入資本金	<ul style="list-style-type: none"> 借入資本金を負債に計上 1年以内に返済期限が到来する債務は、流動負債に分類 	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年度当初に借入資本金から、固定負債（1年超償還分）と流動負債（1年以内償還分）に振替処理 年度末に1年以内償還分を、固定負債から流動負債に振替処理 	<ul style="list-style-type: none"> 資本の部の借入資本金が皆減 固定負債の企業債が1,058億4,900万円増加 流動負債の企業債が62億9,500万円増加
2	補助金等により取得した固定資産の償却制度等	<ul style="list-style-type: none"> 任意適用とされていた「みなし償却制度」の廃止 資本の部に計上されていた償却資産の取得などに充てた補助金を「長期前受金」として負債に計上し、減価償却見合い分を順次収益化 	該当資産なし。	—
3	引当金	<ul style="list-style-type: none"> 退職給付引当金の計上を義務化 その他の引当金についても、要件を踏まえ、計上する。 【参考】引当金の計上要件 将来の特定の費用または損失であること その発生が当期以前の事象に起因していること 発生の可能性が高いこと その金額を合理的に見積もることができること 	<p>(退職給付引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 財政課と協議した結果、他の特別会計と同様、企業会計単独で負担 平成26年度当初に平成26年4月1日現在の自己都合要支給額を特別損失で計上 年度当初と年度末現在の自己都合要支給額の差額を一般管理費で計上 <p>(賞与引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成26年度当初に平成25年12月から平成26年3月分の期末勤勉手当相当額（支給月：平成26年6月）を特別損失で計上 年度末に平成26年12月から平成27年3月分の期末勤勉手当相当額（支給月：平成27年6月）を一般管理費で計上 	<p>(退職給付引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 前年度までに発生した自己都合要支給額を特別損失及び固定負債の退職給付引当金として3,800万円計上 前年度までに発生した自己都合要支給額3,800万円と当年度末の要支給額4,000万円の差額を一般管理費として200万円計上 <p>(賞与引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 前年度までに発生した期末勤勉手当相当額を特別損失及び流動負債の賞与引当金として200万円計上 当年度末の期末勤勉手当相当額を一般管理費として200万円計上

			<p>(法定福利費引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年度当初に平成 25 年 12 月から平成 26 年 3 月分の期末勤勉手当相当額に係る法定福利費を特別損失で計上 年度末に平成 26 年 12 月から平成 27 年 3 月分の期末勤勉手当相当額に係る法定福利費を一般管理費で計上 <p>(貸倒引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸倒引当金取扱要領を策定(平成 26 年 4 月 1 日施行) 取扱要領に基づき、破産・更生債権に区分した債権について、貸倒引当金繰入額を特別損失で計上 	<p>(法定福利費引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 前年度までに発生した勤勉手当相当額に係る法定福利費を特別損失及び流動負債の法定福利費引当金として 0 万円(四捨五入前は 335,647 円)計上 当年度末の期末勤勉手当相当額を一般管理費として 0 万円(四捨五入前は 354,337 円)計上 <p>(貸倒引当金及び繰入額)</p> <ul style="list-style-type: none"> 前年度まで未収金に計上していた債権を破産更生債権等へ 7,200 万円振替 同額を貸倒引当金として計上し、特別損失として繰入額を計上
4	繰延資産	<ul style="list-style-type: none"> 新たな繰延資産への計上は不可 企業債発行差金(企業債金額と実収入額との差額)は、企業債金額から直接控除し、償還までの期間にわたり費用化(償却原価法の採用) 現在、繰延勘定に計上されている項目は、その償却を終えるまでは従前の方法による。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年度に発行した企業債に係る企業債発行差金は発生していない。 従来、繰延勘定に計上していた企業債発行差金は、引き続き計上し、償還までの期間にわたり償却 	—
5	たな卸資産の価額	<ul style="list-style-type: none"> 時価が帳簿価額より下落している場合に、時価を帳簿価額とするいわゆる低価法を義務付け 	該当資産なし	—
6	減損会計	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産の収益性が低下し、その固定資産の購入などにかかった投資額を回収する見込みがなくなった場合に 	<ul style="list-style-type: none"> 減損処理取扱要領を策定(平成 26 年 4 月 1 日施行) 年度末に取扱要領に基づき、収益性が低下して投資額の回収が見込めなくなった定期借地事業用地の帳簿価額を、その価値 	<ul style="list-style-type: none"> 特別損失に減損損失として 70 億 7,400 万円計上 土地の帳簿価額が同額減少

		<p>帳簿価額を切り下げる減損会計を導入</p>	<p>の下落を反映させた価額まで減額し、差額を減損損失として特別損失に計上している。</p> <p>【参考】 減損会計の手順</p> <p>(ア)固定資産のグルーピング 定期借地契約締結済み用地・・・当該契約毎 定期借地契約未締結用地・・・区画毎</p> <p>(イ)減損の兆候があるかどうかの判断</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業年度末日における固定資産の市場価格が、前事業年度末日の帳簿価額の50%以下である事象を、市場価格の著しい下落に該当する事象とし、減損の兆候ありと判断する。 <p>(ウ)減損損失を認識するかどうかの判定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・割引前将来キャッシュ・フローの総額が、固定資産または固定資産グループの帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識する。 <p>(エ)減損損失の測定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・帳簿価額と回収可能価額（正味売却価額と使用価値のいずれか大きい方）の差額を減損損失として計上する。 ・固定資産または固定資産グループの使用価値の算定に用いる割引率は、事業年度末日の国債金利とする。 	
7	リース会計の導入	<p>・従来、賃貸借処理をしていたリース取引について、一定の要件を満たす場合に、固定資産の売買と同様の会計処理を行う。</p>	<p>該当取引なし。</p>	—

8	セグメント情報の開示	<ul style="list-style-type: none"> ・収益、費用、資産、負債などを事業別や地域別などの区分ごとに集計したセグメント情報の開示を義務付け ・セグメントの区分は各地方公営企業において判断 	産業用地等の貸付等の事業を行う単一の事業であるため、該当なし。	—
9	キャッシュ・フロー計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・損益計算書や貸借対照表などではわからない資金の動きを示すキャッシュ・フロー計算書の作成を義務付け ・様式等は各地方公営企業の裁量とする。 	償却資産がないこと等から、直接法を採用	<ul style="list-style-type: none"> ・業務活動によるキャッシュ・フローとして10億3,200万円、財務活動によるキャッシュ・フローとして△5億5,300万円計上
10	勘定科目等の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・会計基準の改正を踏まえた勘定科目の見直し ・重要な会計方針等の事項を注記した書類の財務諸表への添付の義務付け 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別損失に係る所要の勘定科目を設定し、財務会計システムに反映 ・総務省通知、公認会計士による助言・指導を参考に注記を作成 	—
11	組入資本金制度の廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金を使用した場合などに、使用した額を資本金に組み入れる組入資本金制度を廃止 ・使用した額に相当する額は未処分利益剰余金とする 	減債積立金を使用して企業債を償還したため、当該額をその他未処分利益剰余金変動額として損益計算書で表示	<ul style="list-style-type: none"> ・減債積立金の使用額5億5,300万円をその他未処分利益剰余金変動額として損益計算書で表示
12.	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・企業財務規則の改正 	<ul style="list-style-type: none"> ・企業財務規則を改正（平成26年4月1日施行）（改正の内容） ・第55条（決算整理）に「資産の評価を行うこと」を追加 ・第56条（決算報告書等の提出）に「キャッシュ・フロー計算書」を追加 	—

(2) 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 8,100 万円に対し、費用は 82 億 6,300 万円となっており、当年度純損失が 60 億 8,300 万円となっている。なお、新会計基準の適用による影響等で、従来と比べて当年度純利益は 67 億 600 万円減少している。

損 益 計 算 書

科 目	平成26年度		平成25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	2,181	100.0	2,052	100.0	129	106.3
営業収益	2,174	99.7	2,045	99.7	129	106.3
土地貸付収益	2,174	99.7	2,045	99.7	129	106.3
営業外収益	6	0.3	7	0.3	△ 1	91.6
受取利息	3	0.1	6	0.3	△ 3	47.5
雑収益	3	0.1	0	0.0	3	854.7
まちづくり促進事業費用	8,263	100.0	1,429	100.0	6,835	578.4
営業費用	558	6.8	507	35.5	51	110.0
一般管理費	558	6.8	507	35.5	51	110.0
営業外費用	518	6.3	921	64.5	△ 403	56.2
支払利息及び企業債取扱諸費	514	6.2	918	64.2	△ 403	56.1
繰延勘定償却	4	0.0	4	0.2	0	100.0
特別損失	7,187	87.0	—	—	7,187	—
減損損失	7,074	85.6	—	—	7,074	—
貸倒引当金繰入額	72	0.9	—	—	72	—
退職給付引当金繰入額	38	0.5	—	—	38	—
その他の特別損失	3	0.0	—	—	3	—
当年度純利益又は純損失(△)	△ 6,083	—	623	—	△ 6,706	△ 976.2

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 21 億 7,400 万円で、定期借地方式による産業用地及び住宅用地の賃貸料収入である。その内訳は、産業用地についてははりんくうタウン 17 億 7,100 万円、二色の浜 3 億 2,900 万円、阪南スカイタウン 6,600 万円であり、阪南スカイタウンの住宅用地については 800 万円である。

前年度比で 1 億 2,900 万円増加しているが、大規模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。

イ 営業外収益は 600 万円で、受取利息 300 万円、また事業用定期借地契約解約金 300 万円が雑収益に計上されている。

ウ 営業費用は、一般管理費 5 億 5,800 万円で、その主な内訳は、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 2,100 万円及び人件費 3,000 万円である。

エ 営業外費用は、5億1,800万円で、その内訳は、支払利息及び企業債取扱諸費5億1,400万円及び企業債発行差金の当年度償却400万円である。前年度と比べ支払利息及び企業債取扱諸費が4億300万円減少しているが、その主な要因は利率の高い企業債が前年度末に償還されたことによる支払利息の減少である。

オ 特別損失は、71億8,700万円で、その主な内訳は、減損損失70億7,400万円、及び期首時点で繰り入れた過年度分の引当金繰入額、貸倒引当金繰入額7,200万円、退職給付引当金繰入額3,800万円、その他の特別損失300万円がそれぞれ計上されている。これらは新会計基準の適用によるものである。

(3) 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26年度		平成25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	117,344	94.9	124,286	95.5	△ 6,942	94.4
有形固定資産	117,344	94.9	124,286	95.5	△ 6,942	94.4
土地	117,344	94.9	124,286	95.5	△ 6,942	94.4
投資その他の資産	—	—	—	—	—	—
破産更生債権等	72	0.1	—	—	72	—
貸倒引当金	△ 72	△ 0.1	—	—	△ 72	—
流 動 資 産	6,301	5.1	5,895	4.5	407	106.9
現金預金	6,301	5.1	5,822	4.5	479	108.2
未収金	—	—	73	0.1	△ 73	—
繰 延 勘 定	4	0.0	8	0.0	△ 4	55.1
企業債発行差金	4	0.0	8	0.0	△ 4	55.1
資 産 合 計	123,650	100.0	130,188	100.0	△ 6,538	95.0
固 定 負 債	105,891	85.6	—	—	105,891	—
企業債	105,849	85.6	—	—	105,849	—
退職給付引当金	40	0.0	—	—	40	—
長期前受収益	3	0.0	—	—	3	—
流 動 負 債	8,708	7.0	2,421	1.9	6,287	359.7
企業債	6,295	5.1	—	—	6,295	—
未払金	2	0.0	2	0.0	0	104.9
未払費用	25	0.0	29	0.0	△ 4	86.6
前受収益	3	0.0	—	—	3	—
賞与引当金	2	0.0	—	—	2	—
法定福利費引当金	0	0.0	—	—	0	—
その他流動負債	2,381	1.9	2,390	1.8	△ 9	99.6
負 債 合 計	114,600	92.7	2,421	1.9	112,179	4,734.2
資 本 金	11,918	9.6	124,483	95.6	△ 112,564	9.6
自己資本金	11,918	9.6	11,786	9.1	133	101.1
借入資本金	—	—	112,697	86.6	△ 112,697	—
剰余金又は欠損金(△)	△ 2,868	△ 2.3	3,285	2.5	△ 6,153	△ 87.3
利益剰余金	△ 2,868	△ 2.3	3,285	2.5	△ 6,153	△ 87.3
減債積立金	0	0.0	0	0.0	△ 0	83.2
利益積立金	2,661	2.2	2,661	2.0	—	100.0
当年度未処分利益剰余金 (△は当年度未処理欠損金)	△ 5,530	△ 4.5	623	0.5	△ 6,153	△ 887.5
資 本 合 計	9,050	7.3	127,768	98.1	△ 118,717	7.1
負 債 ・ 資 本 合 計	123,650	100.0	130,188	100.0	△ 6,538	95.0

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。

数値が0となっている項目は、百万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1,173億4,400万円で、その内訳は土地1,173億4,400万円、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。

土地は減損損失70億7,400万円の計上及び一般会計からの現物出資の受け入れ等により、69億4,200万円の減少となった。

破産更生債権等7,200万円（前期まで未収金として計上）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け渡しに係る平成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いるが平成27年3月31日時点では回収されていない。新会計基準の適用により、貸倒引当金の計上が可能となったため、その全額を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（4）キャッシュ・フローの状況を参照されたい。

前期計上されていた未収金7,200万円については、当年度に破産更生債権等に振り替えている。

ウ 繰延勘定について

企業債発行差金400万円は、企業債の額面価額と発行価額との差額である。新会計基準の適用により、繰延勘定の新規計上は認められない。なお、当年度は全て額面価額での発行であり、差額は発生していない。

エ 固定負債について

固定負債は1,058億9,100万円であり、前年度末から皆増している。新会計基準の適用により、借入資本金制度が廃止されたことに伴い負債の部に計上された1年を超えて償還期限が来る企業債1,058億4,900万円、退職給付引当金4,000万円、長期前受収益300万円が計上されている。

オ 流動負債について

流動負債は87億800万円である。新会計基準の適用により、借入資本金制度が廃止されたことに伴い負債の部に計上された1年以内に償還される企業債62億9,500万円、各種引当金（賞与引当金、法定福利費引当金）200万円が計上されている。未払費用2,500万円は、平成26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。

その他流動負債23億8,100万円は、定期借地契約に係る預り保証金等である。

カ 資本金について

自己資本金は119億1,800万円であり、借入資本金は新会計基準の適用により負債の部に計上されることとなったため皆減した。自己資本金は当年度現物出資により1億3,300万円（出資返還額控除後）の増加となっている。

キ 剰余金又は欠損金について

当年度純損失60億8,300万円が発生したため、当年度末では28億6,800万円の欠損の状態となっている。

(4) キャッシュ・フローの状況

新会計基準の適用により、キャッシュ・フロー計算書を作成している。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・フローは10億3,200万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローは5億5,300万円の支出となった結果、資金増加額は4億7,900万円、期末資金残高は63億100万円となっている。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	平成26年度
	金額
	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	△ 521
人件費支出	△ 28
その他の事業支出	△ 7
営業収入	2,183
預り保証金の増減額	△ 9
小計	1,618
利息の受取額	3
利息及び企業債取扱諸費の支払額	△ 518
一般会計納付金の支払額	△ 70
業務活動によるキャッシュ・フロー	1,032
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	29,942
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	△ 30,495
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 553
資金増加額	479
資金期首残高	5,822
資金期末残高	6,301

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。

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21億8,300万円、市町村交付金支出△5億2,100万円、利息及び企業債取扱諸費の支払額△5億1,800万円、前年度利益処分額の一般会計への納付△7,000万円等により10億3,200万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 299 億 4,200 万円、償還による支出△304 億 9,500 万円により 5 億 5,300 万円の支出となった。