

# 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、平成 26 年度より新会計基準を適用している。

平成 27 年度の貸付料収入は、22 億 1,700 万円（前年度比 2.0%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 27 年度末において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けが行われている面積は 89.6 ヘクタールであり、すべての土地において定期借地権が設定されている。

りんくうタウンの産業用地については、定期借地事業者に対する土地売却により、7 件の契約が終了している。また、未貸付けであった過年度解約分の土地を 1 件売却している。阪南スカイタウンの産業用地については当年度に 2 件貸し付けており、これらは当年度に一般会計から現物出資された土地を供したものと及び未貸付けであった過年度解約分の土地である。また、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 26 年度			当年度 貸付	契約 解除	平成 27 年度			
	定借	未貸付	計			定借	未貸付	計	
二色の浜	ha 24.9	ha -	ha 24.9	ha -	ha -	ha 24.9	ha -	ha 24.9	
りんくうタウン	59.8	0.2	59.9	-	2.8	57.0	-	57.0	
阪南									
スカイタウン	産業用地	6.5	0.4	6.9	0.6	-	7.1	-	7.1
	住宅用地	0.7	-	0.7	-	0.0	0.6	-	0.6
計		91.8	0.5	92.3	0.6	2.8	89.6	-	89.6

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。

「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けが行われていない土地面積である。

(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 5,400 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 1,000 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 26 年度末		当年度現物出資		現物出資返還		平成 27 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	1.1	285	0.3	54	-	-	1.3	339
スカイタウン	住宅用地	0.7	286	-	-	0.0	10	0.6	276
計		6.1	10,347	0.3	54	0.0	10	6.3	10,390

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 26 年度				平成 27 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	27.1	329	15.1	24.9	27.8	331	14.9	
りんくうタウン	59.8	65.1	1,771	81.4	57.0	63.6	1,804	81.4	
阪南	産業用地	6.5	7.1	66	3.1	7.1	74	3.3	
スカイタウン	住宅用地	0.7	0.7	8	0.4	0.6	8	0.4	
計		91.8	100.0	2,174	100.0	89.6	100.0	2,217	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) 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 35 億 3,500 万円に対し、費用は 46 億 8,100 万円となっており、当年度純損失が 11 億 4,600 万円となっている。

#### 損益計算書

科 目	平成27年度		平成26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>まちづくり促進事業収益</b>	<b>3,535</b>	<b>100.0</b>	<b>2,181</b>	<b>100.0</b>	<b>1,355</b>	<b>162.1</b>
<b>営業収益</b>	<b>3,531</b>	<b>99.9</b>	<b>2,174</b>	<b>99.7</b>	<b>1,356</b>	<b>162.4</b>
土地貸付収益	2,217	62.7	2,174	99.7	43	102.0
土地売却収益	1,314	37.2	-	-	1,314	皆増
<b>営業外収益</b>	<b>4</b>	<b>0.1</b>	<b>6</b>	<b>0.3</b>	<b>△ 2</b>	<b>74.3</b>
受取利息	3	0.1	3	0.1	0	107.2
雑収益	1	0.0	3	0.1	△ 2	42.7
<b>まちづくり促進事業費用</b>	<b>4,681</b>	<b>100.0</b>	<b>8,263</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 3,582</b>	<b>56.7</b>
<b>営業費用</b>	<b>2,222</b>	<b>47.5</b>	<b>558</b>	<b>6.8</b>	<b>1,663</b>	<b>398.0</b>
土地売却原価	1,658	35.4	-	-	1,658	皆増
一般管理費	564	12.0	558	6.8	6	101.0
<b>営業外費用</b>	<b>303</b>	<b>6.5</b>	<b>518</b>	<b>6.3</b>	<b>△ 215</b>	<b>58.4</b>
支払利息及び企業債取扱諸費	299	6.4	514	6.2	△ 215	58.2
雑支出	1	0.0	-	-	1	皆増
繰延勘定償却	2	0.1	4	0.0	△ 1	68.3
<b>特別損失</b>	<b>2,157</b>	<b>46.1</b>	<b>7,187</b>	<b>87.0</b>	<b>△ 5,030</b>	<b>30.0</b>
減損損失	2,157	46.1	7,074	85.6	△ 4,917	30.5
貸倒引当金繰入額	-	-	72	0.9	△ 72	皆減
退職給付引当金繰入額	-	-	38	0.5	△ 38	皆減
その他の特別損失	-	-	3	0.0	△ 3	皆減
<b>当年度純損失</b>	<b>1,146</b>	<b>-</b>	<b>6,083</b>	<b>-</b>	<b>△ 4,937</b>	<b>18.8</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 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 22 億 1,700 万円は、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、りんくうタウン 18 億 400 万円、二色の浜 3 億 3,100 万円、阪南スカイタウン 7,400 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 13 億 1,400 万円は、りんくうタウンの定期借地事業者等に対する土地の売却である。

土地貸付収益については前年度比で 4,300 万円増加しているが、これ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ことが主な要因である。土地売却収益に関しては、当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おり、皆増となっている。これらの結果、営業収益全体は、前年度比で 13 億 5,600 万円増加している。

イ 営業外収益は 400 万円で、受取利息が 300 万円、雑収益として事業用定期借地貸付料延滞金等 100 万円が計上されている。

ウ 営業費用は、土地売却原価 16 億 5,800 万円及び一般管理費 5 億 6,400 万円で、土地売却原価は、当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おり、皆増となっている。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 2,000 万円及び人件費等 3,600 万円である。

エ 営業外費用は、3 億 300 万円で、その主な内訳は、支払利息及び企業債取扱諸費 2 億 9,900 万円及び企業債発行差金の当年度償却 200 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 2 億 1,500 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、減損損失 21 億 5,700 万円で、帳簿価額に比して評価額が著しく下落した土地があったため計上されたものである。前年度と比べ 49 億 1,700 万円減少しているが、これは、前年度は、新会計基準の適用に伴い、新たに減損損失を計上したことが要因である。

## (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27年度		平成26年度		増減 (A-B)	比率 (A/B×100)
	金額(A)	構成比	金額(B)	構成比		
<b>固 定 資 産</b>	百万円 <b>113,573</b>	% <b>93.7</b>	百万円 <b>117,344</b>	% <b>94.9</b>	百万円 <b>△ 3,771</b>	% <b>96.8</b>
有 形 固 定 資 産	113,573	93.7	117,344	94.9	△ 3,771	96.8
土 地	113,573	93.7	117,344	94.9	△ 3,771	96.8
投 資 そ の 他 の 資 産	-	-	-	-	-	-
破 産 更 生 債 権 等	73	0.1	72	0.1	1	100.8
貸 倒 引 当 金	△ 73	△ 0.1	△ 72	△ 0.1	△ 1	100.8
<b>流 動 資 産</b>	<b>7,649</b>	<b>6.3</b>	<b>6,301</b>	<b>5.1</b>	<b>1,347</b>	<b>121.4</b>
現 金 預 金	7,649	6.3	6,301	5.1	1,347	121.4
未 収 金	0	0.0	-	-	0	皆増
<b>繰 延 勘 定</b>	<b>2</b>	<b>0.0</b>	<b>4</b>	<b>0.0</b>	<b>△ 2</b>	<b>44.2</b>
企 業 債 発 行 差 金	2	0.0	4	0.0	△ 2	44.2
<b>資 産 合 計</b>	<b>121,223</b>	<b>100.0</b>	<b>123,650</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 2,427</b>	<b>98.0</b>
<b>固 定 負 債</b>	<b>74,628</b>	<b>61.6</b>	<b>105,891</b>	<b>85.6</b>	<b>△ 31,264</b>	<b>70.5</b>
企 業 債	74,582	61.5	105,849	85.6	△ 31,267	70.5
退 職 給 付 引 当 金	46	0.0	40	0.0	6	114.3
長 期 前 受 収 益	-	-	3	0.0	△ 3	皆減
<b>流 動 負 債</b>	<b>38,648</b>	<b>31.9</b>	<b>8,708</b>	<b>7.0</b>	<b>29,940</b>	<b>443.8</b>
企 業 債	36,308	30.0	6,295	5.1	30,013	576.8
未 払 金	4	0.0	2	0.0	3	240.4
未 払 費 用	25	0.0	25	0.0	△ 0	99.5
前 受 収 益	3	0.0	3	0.0	-	100.0
賞 与 引 当 金	2	0.0	2	0.0	0	105.3
法 定 福 利 費 引 当 金	0	0.0	0	0.0	0	109.3
そ の 他 流 動 負 債	2,305	1.9	2,381	1.9	△ 76	96.8
<b>負 債 合 計</b>	<b>113,276</b>	<b>93.4</b>	<b>114,600</b>	<b>92.7</b>	<b>△ 1,324</b>	<b>98.8</b>
<b>資 本 金</b>	<b>11,962</b>	<b>9.9</b>	<b>11,918</b>	<b>9.6</b>	<b>44</b>	<b>100.4</b>
資 本 金	11,962	9.9	11,918	9.6	44	100.4
<b>欠 損 金</b>	<b>△ 4,014</b>	<b>△ 3.3</b>	<b>△ 2,868</b>	<b>△ 2.3</b>	<b>△ 1,146</b>	<b>140.0</b>
利 益 剰 余 金	△ 4,014	△ 3.3	△ 2,868	△ 2.3	△ 1,146	140.0
減 債 積 立 金	-	-	0	0.0	△ 0	皆減
利 益 積 立 金	2,661	2.2	2,661	2.2	-	100.0
当 年 度 未 処 理 欠 損 金	△ 6,675	△ 5.5	△ 5,530	△ 4.5	△ 1,146	120.7
<b>資 本 合 計</b>	<b>7,948</b>	<b>6.6</b>	<b>9,050</b>	<b>7.3</b>	<b>△ 1,103</b>	<b>87.8</b>
<b>負 債 ・ 資 本 合 計</b>	<b>121,223</b>	<b>100.0</b>	<b>123,650</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 2,427</b>	<b>98.0</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 固定資産について

固定資産は1,135億7,300万円で、その内訳は土地1,135億7,300万円、破産更生債権等7,300万円、破産更生債権等に対する貸倒引当金△7,300万円である。土地については、一般会計からの現物出資の受け入れが5,400万円あったが、減損損失21億5,700万円の計上及び事業用定期借地用地の売却16億5,800万円により、37億7,100万円の減少となった。

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おり、当年度から一部を回収している。前年度から新会計基準を適用したことに伴い、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 繰延勘定について

企業債発行差金200万円は、企業債の額面価額と発行価額との差額である。前年度からの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746億2,800万円であり、その内訳は、1年を超えて償還期限が到来する企業債745億8,200万円、退職給付引当金4,600万円である。

#### オ 流動負債について

流動負債は386億4,800万円であり、1年以内に償還される企業債363億800万円、平成27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2,500万円、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23億500万円は、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

資本金は119億6,200万円であり、当年度現物出資により4,400万円（出資返還額控除後）の増加となっている。

#### キ 欠損金について

当年度純損失11億4,600万円が発生したため、当年度末では40億1,400万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・フローは26億100万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローは12億5,400万円の支出となった結果、資金増加額は13億4,700万円、期末資金残高は76億4,900万円となっている。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	平成27年度	平成26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	△ 520	△ 521	1	99.9
人件費支出	△ 22	△ 28	6	77.7
その他の事業支出	△ 14	△ 7	△ 7	207.2
営業収入	3,529	2,183	1,347	161.7
預り保証金の増減額	△ 76	△ 9	△ 67	879.6
<b>小計</b>	<b>2,897</b>	<b>1,618</b>	<b>1,280</b>	<b>179.1</b>
利息の受取額	3	3	0	107.2
利息及び企業債取扱諸費の支払額	△ 299	△ 518	219	57.8
一般会計納付金の支払額	-	△ 70	70	皆減
<b>業務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,601</b>	<b>1,032</b>	<b>1,569</b>	<b>251.9</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	-	-	-	-
<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	5,041	29,942	△ 24,901	16.8
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	△ 6,295	△ 30,495	24,200	20.6
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,254</b>	<b>△ 553</b>	<b>△ 701</b>	<b>226.8</b>
<b>資金増加額</b>	<b>1,347</b>	<b>479</b>	<b>868</b>	<b>281.0</b>
<b>資金期首残高</b>	<b>6,301</b>	<b>5,822</b>	<b>479</b>	<b>108.2</b>
<b>資金期末残高</b>	<b>7,649</b>	<b>6,301</b>	<b>1,347</b>	<b>121.4</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35億2,900万円、市町村交付金支出△5億2,000万円、利息及び企業債取扱諸費の支払額△2億9,900万円、預り保証金の増減額△7,600万円等により、26億100万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 50 億 4,100 万円、償還による支出△62 億 9,500 万円により、12 億 5,400 万円の支出となった。