

# 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 28 年度の賃貸料収入は、20 億 8,100 万円（前年度比 6.1%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 28 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、定期借地事業者に対する土地売却により、4 件の契約が終了している。また、阪南スカイタウンの住宅用地の当年度契約解除分 2 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 27 年度		当年度 貸付	契約 解除	平成 28 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	57.0	57.0	-	5.8	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	-	0.1	0.6	0.6
計	89.6	89.6	-	5.8	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 2,700 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 27 年度末		当年度現物出資		現物出資返還		平成 28 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	276	-	-	0.1	27	249
計	6.3	10,390	-	-	0.1	27	6.2	10,363

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貸料収入額は、以下のとおりである。

	平成 27 年度				平成 28 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	27.8	331	14.9	24.9	29.7	337	16.2	
りんくうタウン	57.0	63.6	1,804	81.4	51.2	61.1	1,663	79.9	
阪南	産業用地	7.1	7.9	74	3.3	7.1	8.5	73	3.5
スカイタウン	住宅用地	0.6	0.7	8	0.4	0.6	0.7	7	0.4
計	89.6	100.0	2,217	100.0	83.8	100.0	2,081	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46億4,800万円に対し、費用は42億2,100万円となっており、当年度純利益が4億2,700万円となっている。

#### 損益計算書

科 目	平成28年度		平成27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	4,648	100.0	3,535	100.0	1,112	131.5
営業収益	4,630	99.6	3,531	99.9	1,100	131.1
土地貸付収益	2,086	44.9	2,217	62.7	△132	94.1
土地売却収益	2,545	54.8	1,314	37.2	1,231	193.7
営業外収益	17	0.4	4	0.1	13	384.5
受取利息	0	0.0	3	0.1	△3	2.1
雑収益	17	0.4	1	0.0	16	1,308.9
まちづくり促進事業費用	4,221	100.0	4,681	100.0	△461	90.2
営業費用	3,902	92.5	2,222	47.5	1,680	175.6
土地売却原価	3,344	79.2	1,658	35.4	1,687	201.7
一般管理費	558	13.2	564	12.0	△6	98.9
営業外費用	319	7.5	303	6.5	16	105.3
支払利息及び企業債取扱諸費	317	7.5	299	6.4	17	105.8
雑支出	-	-	1	0.0	△1	皆減
繰延勘定償却	2	0.0	2	0.1	△1	79.3
特別損失	-	-	2,157	46.1	△2,157	皆減
減損損失	-	-	2,157	46.1	△2,157	皆減
当年度純利益	427	-	△1,146	-	1,573	△37.3

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。

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20億8,600万円は、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16億6,300万円、二色の浜3億3,700万円、阪南スカイタウン7,800万円であり、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25億4,500万円は、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1億3,200万円減少しているが、これ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ことが主な要因である。土地売却収益に関しては、前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、前年度比で12億3,100万円増加となっている。これらの結果、営業収益全体は、前年度比で11億円増加している。

イ 営業外収益は1,700万円で、受取利息のほか、雑収益として人事異動に伴う退職給付引当金の戻入1,700万円が計上されている。

ウ 営業費用は、土地売却原価33億4,400万円及び一般管理費5億5,800万円で、土地売却原価は、前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、前年度比で16億8,700万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5億1,800万円及び人件費等3,900万円である。

エ 営業外費用は、3億1,900万円で、その主な内訳は、支払利息及び企業債取扱諸費3億1,700万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1,700万円増加しているが、その主な要因は企業債発行額の増加による発行手数料の増加である。

オ 特別損失は、減損対象物件（帳簿価額に比して評価額が著しく（＝50%未満）下落した土地）がなかったことによる減損損失の皆減となっている。

## (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28年度		平成27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>110,201</b>	<b>91.6</b>	<b>113,573</b>	<b>93.7</b>	<b>△ 3,372</b>	<b>97.0</b>
有形固定資産	110,201	91.6	113,573	93.7	△ 3,372	97.0
土地	110,201	91.6	113,573	93.7	△ 3,372	97.0
投資その他の資産	-	-	-	-	-	-
破産更生債権等	72	0.1	73	0.1	△ 0	99.6
貸倒引当金	△ 72	△ 0.1	△ 73	△ 0.1	0	99.6
<b>流 動 資 産</b>	<b>10,150</b>	<b>8.4</b>	<b>7,649</b>	<b>6.3</b>	<b>2,501</b>	<b>132.7</b>
現金預金	10,145	8.4	7,649	6.3	2,496	132.6
未収金	5	0.0	0	0.0	5	17,483.9
繰延勘定	-	-	2	0.0	△ 2	皆減
企業債発行差金	-	-	2	0.0	△ 2	皆減
<b>資 産 合 計</b>	<b>120,351</b>	<b>100.0</b>	<b>121,223</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 873</b>	<b>99.3</b>
<b>固 定 負 債</b>	<b>108,506</b>	<b>90.2</b>	<b>74,628</b>	<b>61.6</b>	<b>33,878</b>	<b>145.4</b>
企業債	108,477	90.1	74,582	61.5	33,895	145.4
退職給付引当金	29	0.0	46	0.0	△ 17	62.9
<b>流 動 負 債</b>	<b>3,498</b>	<b>2.9</b>	<b>38,648</b>	<b>31.9</b>	<b>△ 35,150</b>	<b>9.1</b>
企業債	1,320	1.1	36,308	30.0	△ 34,988	3.6
未払金	4	0.0	4	0.0	0	101.4
未払費用	15	0.0	25	0.0	△ 11	57.8
前受収益	-	-	3	0.0	△ 3	皆減
賞与引当金	2	0.0	2	0.0	△ 0	81.5
法定福利費引当金	0	0.0	0	0.0	△ 0	80.0
その他流動負債	2,157	1.8	2,305	1.9	△ 149	93.6
<b>負 債 合 計</b>	<b>112,003</b>	<b>93.1</b>	<b>113,276</b>	<b>93.4</b>	<b>△ 1,272</b>	<b>98.9</b>
<b>資 本 金</b>	<b>11,935</b>	<b>9.9</b>	<b>11,962</b>	<b>9.9</b>	<b>△ 27</b>	<b>99.8</b>
資本金	11,935	9.9	11,962	9.9	△ 27	99.8
<b>欠 損 金</b>	<b>3,587</b>	<b>3.0</b>	<b>4,014</b>	<b>3.3</b>	<b>△ 427</b>	<b>89.4</b>
利益剰余金	△ 3,587	△ 3.0	△ 4,014	△ 3.3	427	89.4
利益積立金	2,661	2.2	2,661	2.2	-	100.0
当年度未処理欠損金	6,249	5.2	6,675	5.5	△ 427	93.6
<b>資 本 合 計</b>	<b>8,347</b>	<b>6.9</b>	<b>7,948</b>	<b>6.6</b>	<b>400</b>	<b>105.0</b>
<b>負 債 ・ 資 本 合 計</b>	<b>120,351</b>	<b>100.0</b>	<b>121,223</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 873</b>	<b>99.3</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1,102億100万円で、その内訳は土地1,102億100万円、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売却33億4,400万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2,700万円により、33億7,200万円の減少となった。

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3,100万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、前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 繰延勘定について

企業債発行差金は企業債の額面価額と発行価額との差額であり、平成26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1,085億600万円であり、その内訳は、1年を超えて償還期限が到来する企業債1,084億7,700万円、退職給付引当金2,900万円である。

#### オ 流動負債について

流動負債は34億9,800万円であり、1年以内に償還される企業債13億2,000万円、平成28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21億5,700万円は、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119億3,500万円であり、当年度現物出資の返還により2,700万円の減少となっている。

#### キ 欠損金について

当年度純利益4億2,700万円が発生したため、当年度末では35億8,700万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35億8,900万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローは10億9,300万円の支出となった結果、資金増加額は24億9,600万円、期末資金残高は101億4,500万円となっている。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	平成28年度	平成27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	△ 518	△ 520	2	99.6
人件費支出	△ 29	△ 22	△ 7	131.4
その他の事業支出	△ 11	△ 14	3	77.2
営業収入	4,623	3,529	1,094	131.0
預り保証金の増減額	△ 149	△ 76	△ 73	196.0
<b>小計</b>	<b>3,916</b>	<b>2,897</b>	<b>1,019</b>	<b>135.2</b>
利息の受取額	0	3	△ 3	2.1
利息及び企業債取扱諸費の支払額	△ 327	△ 299	△ 28	109.3
<b>業務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,589</b>	<b>2,601</b>	<b>988</b>	<b>138.0</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	35,215	5,041	30,174	698.6
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	△ 36,308	△ 6,295	△ 30,013	576.8
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,093</b>	<b>△ 1,254</b>	<b>161</b>	<b>87.2</b>
<b>資金増加額</b>	<b>2,496</b>	<b>1,347</b>	<b>1,149</b>	<b>185.3</b>
<b>資金期首残高</b>	<b>7,649</b>	<b>6,301</b>	<b>1,347</b>	<b>121.4</b>
<b>資金期末残高</b>	<b>10,145</b>	<b>7,649</b>	<b>2,496</b>	<b>132.6</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46億2,300万円、市町村交付金支出△5億1,800万円、利息及び企業債取扱諸費の支払額△3億2,700万円、預り保証金の増減額△1億4,900万円等により、35億8,900万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 352 億 1,500 万円、償還による支出△363 億 800 万円により、10 億 9,300 万円の支出となった。