

(1) まち会計の仕組み

まち会計は、大阪府地域整備事業会計（以下「地域会計」という。）で整備した産業用地について、定期借地方式で貸付けを行うことなどを目的として、平成15年4月1日に設置された。

平成23年度まで、地域会計で整備した土地について定期借地契約を行う場合は、当該土地を地域会計からまち会計に有償移管し、まち会計では、その支払資金のための企業債を発行してきた。まち会計は、定期借地による貸付料収入をもって企業債に係る利息と運営経費を賄い、土地の売却をもって企業債の元本を償還する仕組みである。

地域会計は、平成23年度末をもって一定の役割を終えたとして閉鎖され、一般会計に移行している。それに伴い、平成24年度からは、一般会計が引き継いだ土地で新たに定期借地を行う場合、一般会計からまち会計へ土地の現物出資を行い、まち会計において経理処理することとなった。

(2) 経営状況

ア 経営成績

令和3年度のまち会計の決算は、収益32億円（前年度比12億1,500万円増加）に対し、費用は28億1,600万円（前年度比19億1,500万円増加）となっており、当年度純利益3億8,400万円（前年度比7億円減少・前年度純利益10億8,400万円）を計上することとなった。

収益については、土地貸付収益の減少5,100万円、土地売却収益の増加12億6,900万円により、営業収益が前年度と比べ12億1,800万円増加した。

費用については、土地売却原価の増加18億5,500万円、一般管理費の減少1,700万円により、営業費用が前年度と比べ18億3,800万円増加した。また、企業債発行額の増加に伴う企業債取扱諸費の増加により、営業外費用が前年度と比べ7,600万円増加した。

イ 財政状態

令和3年度末の資産は1,058億8,200万円（前年度比20億4,200万円減少）、負債は992億7,600万円（前年度比24億2,600万円減少）、資本は66億600万円（前年度比3億8,400万円増加）となった。

資産については、現金預金2億3,900万円の増加、及び土地の売却による土地22億9,600万円の減少等により、前年度と比べ減少している。

負債については、企業債の償還等により減少している。

資本については、当年度純利益の発生による欠損金の減少により増加した。

ウ キャッシュ・フローの状況

令和3年度のまち会計のキャッシュ・フローの状況については、業務活動によるキャッシュ・フローが26億6,400万円の収入、財務活動によるキャッシュ・

フローが 24 億 2,500 万円の支出となった結果、当年度において資金が 2 億 3,900 万円増加している。

(3) 今後の課題

平成 27 年度から、定期借地事業者のニーズに対応するとともに、定期借地から分譲へと円滑に進むよう、令和 5 年度以降の貸付期間の終了を待たずに売却を進める方針としている。

まち会計は、保有している土地の売却により企業債を償還する仕組みであることから、平成 23 年度以前に取得した土地については取得価額（＝地域会計からの移管に伴う起債額）以上の価額で売却を進めていく必要がある。

令和 3 年度末現在、一般会計から現物出資を受けた土地も含め、保有している土地の取得価額（減損損失控除前）が 897 億 4,900 万円（減損損失控除後は 872 億 9,200 万円）であるのに対し、令和 3 年 1 月 1 日現在の相続税路線価等を基準に算出した評価額は 546 億 700 万円であり、351 億 4,200 万円の含み損（＝企業債償還原資の不足）を抱えている。

(参考) 令和 3 年度末まち会計有形固定資産（土地）明細

(単位：百万円)

資産の種類		取得価額	評価額	評価差額	(参考) 帳簿価額
二色の浜		9,427	5,409	△4,018	9,427
りんくうタウン		77,962	47,698	△30,264	75,726
阪南 スカイタウン	産業用地	2,140	1,302	△838	1,918
	住宅用地	221	198	△23	221
計		89,749	54,607	△35,142	87,292

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。

評価額は、令和 3 年 1 月 1 日現在の相続税路線価等を基準に算出したものとしている。

(参考) 帳簿価額は減損会計適用後の帳簿価額である。

まち会計が所有する固定資産（土地）には、まち会計企業債発行分 770 億 8,300 万円と一般会計からの現物出資分 102 億 900 万円がある。

令和 3 年度において土地の売却により 15 億 9,000 万円収益を計上しているが、売却原価が 22 億 9,600 万円であったため、売却による損失が 7 億 500 万円発生している。

財政課公表の「財政状況に関する中長期試算[粗い試算]」令和 4 年 2 月版において、一般会計で財政負担が見込まれる取得価額と評価額の差については織り込み済みであるものの、新型コロナウイルスの感染拡大による経済への影響が、ひいては地価の変動につながる可能性があることに留意する必要がある。