

意 見

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の償還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。また、これまで地域会計で定期借地が行われていた阪南丘陵地区の住宅用地については、平成24年度からまち会計で経理処理している。

なお、地方公営企業法施行令等が一部改正されたことに伴い、平成26年度より改正後の地方公営企業会計基準（以下「新会計基準」という。）を適用している。

2 経営状況

(1) 経営成績

平成27年度のまち会計の決算は、収益35億3,500万円（前年度比13億5,500万円増加）に対し、費用は46億8,100万円（前年度比35億8,200万円減少）となっており、当年度純損失11億4,600万円（前年度比49億3,700万円減少）を計上することとなった。

収益については、定期借地事業者に対する土地売却等により、営業収益が前年度と比べ13億5,600万円増加した。

費用については、土地売却原価16億5,800万円の計上等により、営業費用が前年度と比べ16億6,300万円増加した。一方、営業外費用は、金利低下による支払利息の減少等により2億1,500万円減少し、特別損失も減損対象物件が減ったことによる減損損失の減少（49億1,700万円）等により、50億3,000万円減少した。

(2) 財政状態

平成27年度末の資産は1,212億2,300万円（前年度比24億2,700万円減少）、負債は1,132億7,600万円（前年度比13億2,400万円減少）、資本は79億4,800万円（前年度比11億300万円減少）となった。

資産については、現金預金が13億4,700万円増加した一方で、土地の売却や減損損失の計上等により土地が37億7,100万円減少したことなどから、減少している。

負債については、企業債の発行が50億4,100万円に対し、償還は62億9,500万円

であったことなどにより、減少している。

資本については、当年度純損失の発生による剰余金の減少等により、減少した。

(3) キャッシュ・フローの状況

平成 27 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、前年度比で 13 億 4,700 万円資金が増加している。

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、平成 35 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たところである。

これに従って、平成 27 年度は簿価 16 億 5,800 万円（取得価額 30 億 6,400 万円、平成 26 年度において減損損失を 14 億 600 万円計上）の土地を、定期借地事業者等に対して、13 億 1,400 万円で売却した結果、3 億 4,400 万円の売却損が計上された。

企業債償還のためには、平成 23 年度以前に取得した土地については、取得価額（＝移管に伴う起債額）以上の価額で売却することが必要であるが、平成 27 年度末現在、保有している土地の取得価額（減損損失控除前）は 1,213 億 9,800 万円であるのに対し、平成 27 年 1 月 1 日現在の相続税路線価等を基準に算出した土地の評価額は 759 億 3,200 万円であり、454 億 6,600 万円の含み損を抱えている。

府の行財政改革推進プラン（案）（平成 27 年 2 月）においても、まち会計について地価の下落により取得価額を大幅に下回っていることが、府の財政負担が生じる恐れがある「将来の財政リスク」として、認識が示されている。

今後、売却を進めることにより、含み損は顕在化し、一般会計から償還財源を補填していかざるを得なくなることが懸念されることから、今後のまちづくり促進事業の運営や経済の動向等に留意を要する。

(参考)平成 27 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		13,206	7,518	△5,688	13,206
りんくうタウン		104,117	65,828	△38,289	97,007
阪南	産業用地	3,799	2,317	△1,482	3,084
スカイタウン	住宅用地	276	268	△8	276
計		121,398	75,932	△45,466	113,573

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、平成 27 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、または鑑定評価額としている。

(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 1,110 億 800 万円と一般会計からの現物出資分 103 億 9,000 万円がある。