

# 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を適用している。

## 2 経営状況

### (1) 経営成績

平成29年度のまち会計の決算は、収益21億1,300万円（前年度比25億3,400万円減少）に対し、費用は6億7,500万円（前年度比35億4,500万円減少）となっており、当年度純利益14億3,800万円（前年度比10億1,100万円増加）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件数減等により、営業収益が前年度と比べ25億1,800万円減少した。

費用については、土地売却原価の減少33億4,300万円等により、営業費用が前年度と比べ33億5,200万円減少した。また、支払利息の利率低下による支払利息及び企業債取扱諸費の減少1億9,200万円等により、営業外費用が前年度と比べ1億9,300万円減少した。

### (2) 財政状態

平成29年度末の資産は1,217億7,300万円（前年度比14億2,200万円増加）、負債は1,119億9,700万円（前年度比700万円減少）、資本は97億7,600万円（前年度比14億2,900万円増加）となった。

資産については、現金預金が14億2,100万円増加したことなどから増加している。

負債については、定期借地契約に係る預り保証金の返還など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等により増加した。

### (3) キャッシュ・フローの状況

平成 29 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 14 億 2,100 万円の収入となった結果、前年度比で 14 億 2,100 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（＝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。

平成 29 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 1,152 億 9,000 万円であるのに対し、平成 29 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 707 億 300 万円であり、445 億 8,700 万円の含み損を抱えている。なお、保有している土地の貸借対照表計上額は 1,101 億 9,000 万円であり、過年度に 51 億円の減損損失を計上している。

今後、売却を進めることにより、この含み損が顕在化し、一般会計から償還財源を補てんせざるを得ないことが懸念される。また、「大阪府財政運営基本条例」に基づく公表で、まち会計について、「平成 35 年度以降、順次、定期借地期間が終了」するが、「起債の償還時までには土地が売却できない場合には財政負担が生じる恐れ」がある「土地が売却できない場合の将来の財政リスク」と示されており、かつ、財政状況に関する中長期試算〔粗い試算〕平成 30 年 2 月版においても、「保有地に係る起債償還額の財政負担分を想定されるリスクに算入。そのうち、土地売却に関わらず、現時点で、財政負担が見込まれる取得価格と評価額の差は、粗い試算に織り込み済み。」と「売却に伴う含み損への将来の財政リスク」として認識が示されていることでもあり、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 29 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		98,046	60,671	△37,375	93,661
阪南	産業用地	3,799	2,285	△1,514	3,084
スカイタウン	住宅用地	239	229	△10	239
計		115,290	70,703	△44,587	110,190

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 29 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 998 億 3,700 万円と一般会計からの現物出資分 103 億 5,300 万円がある。