

意 見

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で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、定期借地期間満了時に土地を売却し、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ことで閉鎖され、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。なお、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。

平成25年度のまち会計の決算において、営業収益は20億4,500万円（前年度比8,700万円増加）、当年度純利益は6億2,300万円（前年度比400万円減少）となった。営業収益の増加要因は平成24年度下期に新規定期借地物件が増加したことなどにより、土地貸付収益が前年度と比べ8,700万円増加したためである。一方で、費用では企業債の発行額が平成24年度は13億2,000万円であったのに対し、平成25年度は382億7,900万円と大きく増加した影響で、企業債発行手数料が9,000万円増加している。これらの要因により当年度純利益は前年度比で若干減少する結果となっている。

平成25年度末の総資産は、定期借地の新規契約に伴う一般会計からの現物出資による土地の移管が9億3,200万円あったことなどから、1,301億8,800万円となり、前年度と比べ9億1,100万円増加している。なお、当年度中に償還期限を迎えた企業債389億100万円のうち6億2,200万円については、減債積立金を取り崩して償還したため、借り換えのための新規企業債（5年物）の発行は同額減少し382億7,900万円となった。この結果、当年度末の企業債の未償還残高は1,126億9,700万円となっている。

平成25年度末現在、土地1,242億8,600万円の評価額（注）は807億3,000万円であり、435億5,600万円の含み損が発生している。また近年、不動産鑑定価額が評価額を大幅に下回るケースが見受けられる。定期借地契約が終了する時点における土地の地価の状況によっては、府の財政負担が発生する可能性があるため、地価の動向には留意されたい。

(注) 評価額については、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の例により、産業用地については平成 25 年 1 月 1 日現在の相続税路線価等を基準に算出し、住宅用地については鑑定評価額としている。

(参考)平成 25 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		帳簿価額	評価額	評価差額
二色の浜		13,206	7,831	△5,375
りんくうタウン		107,181	70,523	△36,658
阪南	産業用地	3,585	2,061	△1,523
スカイタウン	住宅用地	314	314	-
計		124,286	80,730	△43,556

注：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 1,140 億 7,200 万円と一般会計からの現物出資分 102 億 1,400 万円がある。