**(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５年度のまち会計の決算は、収益18億円（前年度比２億8,500万円減少）に対し、費用は７億6,000万円（前年度比２億1,200万円減少）となっており、当年度純利益10億4,000万円（前年度比7,200万円減少・前年度純利益11億1,200万円）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2,200万円、土地売却収益の減少２億6,300万円により、営業収益が前年度と比べ２億8,500万円減少した。

費用については、土地売却原価の減少２億5,000万円、一般管理費の減少800万円により、営業費用が前年度と比べ２億5,900万円減少した。また、企業債償還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4,700万円増加した。

イ　財政状態

令和５年度末の資産は893億6,700万円（前年度比172億1,200万円減少）、負債は795億4,900万円（前年度比195億7,000万円減少）、資本は98億1,800万円（前年度比23億5,900万円増加）となった。

資産については、主に企業債の償還による現金預金の減少159億7,300万円、土地の売却に伴う一般会計への土地の返還等により土地が12億2,700万円減少したことなどから、前年度と比べ減少した。

負債については、企業債の償還等により前年度と比べ減少した。

資本については、一般会計からの繰入金による資本剰余金の増加22億5,900万円、当年度純利益の発生による利益剰余金の増加10億4,000万円、現物出資返還による資本金の減少９億4,000万円により前年度と比べ増加した。

ウ　キャッシュ・フローの状況

令和５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13億3,200万円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローが22億5,900万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローが195億6,400万円の支出となった結果、当年度において資金が159億7,300万円減少している。

**(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、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５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870億2,100万円（減損損失控除後は852億6,900万円）であるのに対し、令和５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553億3,700万円であり、316億8,400万円の含み損（＝企業債償還原資の不足）を抱えている。

**（参考）令和５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 | 5,603 | △3,824 | 9,427 |
| りんくうタウン | | 75,424 | 48,139 | △27,284 | 73,828 |
| 阪南  スカイタウン | 産業用地 | 1,971 | 1,422 | △548 | 1,813 |
| 住宅用地 | 201 | 173 | △28 | 201 |
| 計 | | 87,021 | 55,337 | △31,684 | 85,269 |

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５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762億5,900万円と一般会計からの現物出資分90億1,000万円がある。

令和５年度において土地の売却により２億4,600万円収益を計上しているが、売却原価が２億8,700万円であったため、売却による損失が4,100万円発生している。

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６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、経済の動向等による地価の変動に留意する必要がある。