

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 20 年度決算の概要

ア 業務面（「2 業務実績」参照）

新都市整備事業は、土地の造成から売却まで相当の期間を要する事業であり、市民生活の向上と経済基盤の強化を図るため、住宅宅地や産業用地の供給を計画的に実施している。当年度は前年度に引き続き、土地の売却が事業の中心となった。

業務面では、西神住宅第 2 団地等の住宅団地において、民間活力を最大限活用した事業を引き続き進めたほか、産業団地においては、神戸エンタープライズゾーン条例の期限を平成 22 年度末まで 3 年間延長するとともに、ポートアイランド（第 2 期）及び神戸複合産業団地（神戸テクノ・ロジスティックパーク）において新たな進出支援制度を導入し土地売却を進めた。当年度は、住宅団地、産業団地をあわせて約 9 万㎡の土地売却契約を締結した。また、定期借地等のインセンティブ策により、約 2 万㎡の土地賃貸契約を締結した。

イ 経営面（「4 経営成績」参照）

経営面では、土地売却収益は減少したが、前年度に比べ未利用地売却益等の雑収益が増加したことなどにより、当年度純利益は前年度に比べ 3 千万円増加し 33 億 2 千万円を計上した。その結果、前年度繰越利益剰余金の 88 万円を加えた当年度末処分利益剰余金は 33 億 2 千万円となった。また、当年度末の流動資産から流動負債を差し引いた資金在高は、前年度末に比べ 230 億 5 千万円増加し、1,075 億 3 千万円となっている。

(2) 審査意見

当年度の土地売却を取り巻く情勢は、資材高騰等による設備投資や住宅販売の減速傾向に加え、昨年 9 月以降の世界同時不況の影響により急速に悪化した。

こうした中で、進出支援制度の導入、神戸エンタープライズゾーン条例の期限延長、企業立地促進法の対象業種拡大などを図り、企業誘致の取り組みを進めた結果、医療関連産業等の集積に一定の成果を上げた。また、平成 23 年春開院予定の新中央市民病院用地の有償移管も開始された。しかし、住宅団地の売却がおおむね収束段階を迎えていることもあり、当年度の土地売却収益は、平成 11 年度以降最高額であった前年度に比べて大幅に減少した。

次年度以降、起債許可期間が順次経過し企業債の償還が本格化するが、当年度末の現預金、基金の現預金及び債券の合計額は企業債残高の約 5 割となっており、当面の償還財源は確保されている。しかし、土地売却は景気動向に大きく左右されるものであるほか、当会計は、平成 18 年度以降一般会計への繰出を行っていないとはいえ、資金面を含めて本市財政上大きな役割を果たして

いることから、今後の償還に向けた財政的な取り組みは重要な課題である。

景気の先行きについては下げ止まりつつあるとの見通しが示されているが、急速な回復が望める状況にはないことから、引き続き粘り強く土地売却の促進に努めるとともに、今後の当会計の運営にあたっては、中長期的な視点に立って検討されるよう要望する。

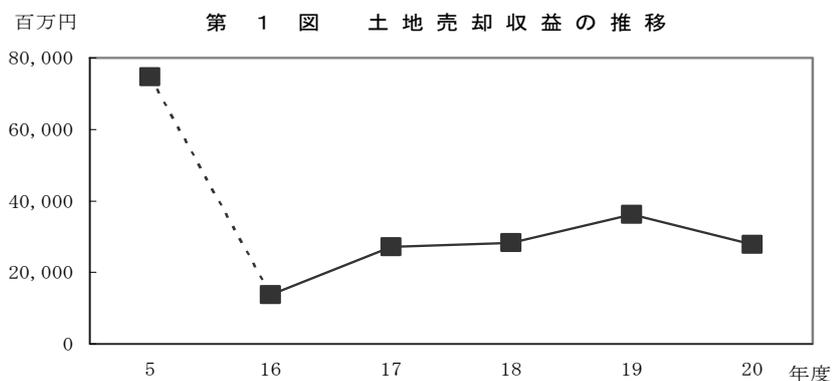
2 業 務 実 績

(1) 土地売却収益の推移

ア 土地売却収益

土地売却収益は、西神住宅第2団地などの住宅団地でコンペ方式による新規の売却を行わなかったこと、ポートアイランド（第2期）の売却が減少したことなどにより前年度に比べ84億1千万円減少している。

六甲アイランドや西神住宅団地の売却が好調であった平成5年度と比べると、西神住宅団地や神戸研究学園都市の売却率が平成13年度末でほぼ9割に達していたこともあって、平成16年度までの土地売却収益は減少傾向であったが、平成17年度以降、ポートアイランド沖（空港用地）の処分とともに、住宅団地にあつては民間活力を導入したコンペ方式による売却、産業団地にあつてはポートアイランド（第2期）を始めとした分譲促進制度を活用した企業誘致による土地処分によって、土地売却収益を伸ばしてきた。しかし、当年度は景気後退の影響により住宅団地、産業団地ともに売却が減少したため減少へ転じている。



(単位 金額：百万円)

年 度	5	16	17	18	19	20
土地売却収益	74,701	13,722	27,116	28,235	36,133	27,722

(2) 土地造成等の状況

ア 土地造成

当年度、引き続き神戸複合産業団地などで土地造成を推進した結果、30万8千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は2,794万9千㎡となっている。

イ 土地売却

進出支援制度の活用により、積極的に土地売却を進めた結果、当年度は、「ポートアイランド(第2期)」において2万4千㎡(7件)、51億9,595万円、「神戸複合産業団地」において3万㎡(3件)、21億4,189万円の売却契約を締結した。

また、宅地では、「西神住宅第2団地」等で、当年度1万㎡(30件)、11億6,519万円の売却契約を締結している。

第1表 土地造成及び売却の状況

(単位 面積：千㎡，人口：人，金額：千円，比率：%)

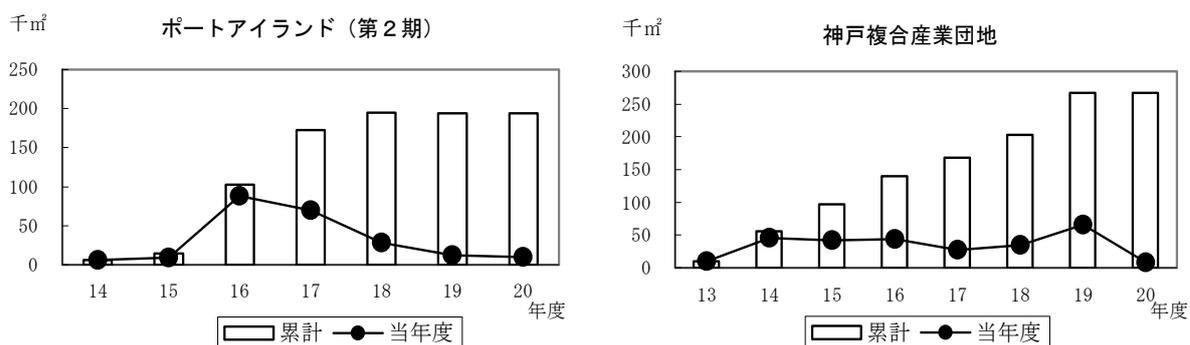
項目	全 計 面 積 (A)	計 画 人 口 (B)	事 業 年 度 (C)	造 成 面 積				売 却 面 積 (計 画) (E)	平 成 19年 度 ま だ の 契 約 済 面 積 (F)	当年度売却契約			売 却 契 約 済 面 積 (H=F+C)	売 却 率 (H/E×100)
				平 成 19年 度 ま だ (B)	平 成 20年 度 (C)	計 (D=B+C)	進 捗 率 (D/A×100)			面 積 (G)	件 数	金 額		
埋 立 地	12,570	30,000	—	12,270	—	12,270	97.6	7,099	4,510	47	9	8,306,400	4,557	64.2
ポ ー ト アイ ラ ン ド (第 2 期)	3,900	—	S61~H21	3,870	—	3,870	99.2	1,902	351	24	7	5,195,950	375	19.7
ポ ー ト アイ ラ ン ド 神 戸	2,720	—	H11~H24	2,450	—	2,450	90.1	2,432	1,507	23	2	3,110,450	1,530	62.9
六 甲 アイ ラ ン ド	5,950	30,000	S47~H4	5,950	—	5,950	100.0	2,765	2,652	—	—	—	2,652	95.9
宅 地	14,447	123,100	—	12,975	13	12,988	89.9	8,645	7,347	10	30	1,165,191	7,357	85.1
西 神 住 宅 団 地	6,340	61,000	S46~H22	6,325	—	6,325	99.8	4,089	3,816	4	4	485,328	3,820	93.4
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,145	35,000	S55~H22	2,710	13	2,723	65.7	2,240	1,465	5	24	647,612	1,470	65.6
神 戸 研 究 学 園 都 市	3,029	20,000	S55~H22	3,020	—	3,020	99.7	1,870	1,723	—	—	—	1,723	92.1
ひよどり台第2期住宅団地	283	2,000	S55~H20	280	—	280	98.9	120	71	—	—	—	71	59.2
押 部 谷 第 2 団 地	650	5,100	S52~H20	640	—	640	98.5	326	272	1	2	32,251	273	83.7
産 業 団 地	3,830	—	—	2,396	295	2,691	70.3	2,453	954	34	4	2,586,943	988	40.3
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H22	1,266	295	1,561	57.8	1,729	329	30	3	2,141,899	359	20.8
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H19	1,130	—	1,130	100.0	724	625	4	1	445,044	629	86.9
合 計	30,847	153,100	—	27,641	308	27,949	—	18,197	12,811	91	43	12,058,534	12,902	70.9

備考：ポートアイランド(第2期)及び六甲アイランドの各面積には港湾事業会計分が含まれる。

ウ 土地の賃貸

土地の売却に加えて、インセンティブ策により、当年度は「ポートアイランド(第2期)」において1万㎡(1件)、「神戸複合産業団地」において8千㎡(2件)の土地を賃貸した。

第 2 図 土地の賃貸面積の推移



備考：累計からは、賃貸から売却への切替分を除いている。

3 予算の執行状況

(1) 収益的収支

収益的収入の執行率は82.9%、収益的支出の執行率は82.9%となっている。これは主として、土地売却が予定を下回ったことに伴い、土地売却収益及び土地売却原価が減少したことによるものである。

第 2 表 収益的収支の執行状況

(単位 金額：千円, 比率：%)

項 目	予 算 額		決 算 額		予 算 額 に 比 べ 決 算 額 の 増 減 又 は 不 用 額	執 行 率 (B/A×100)
	金額(A)	構成比率	金額(B)	構成比率		
1 新都市整備事業収益	37,646,000	100.0	31,217,005	100.0	△ 6,428,995	82.9
(1) 営業収益	32,968,000	87.6	27,722,046	88.8	△ 5,245,954	84.1
(2) 営業外収益	4,678,000	12.4	3,494,958	11.2	△ 1,183,042	74.7
1 新都市整備事業費	33,672,000	100.0	27,921,041	100.0	5,750,959	82.9
(1) 営業費用	33,238,000	98.7	27,710,252	99.2	5,527,748	83.4
(2) 営業外費用	334,000	1.0	210,789	0.8	123,211	63.1
(3) 予備費	100,000	0.3	—	—	100,000	—

備考：予算額及び決算額には、消費税が含まれている。

(2) 資本的収支

ア 資本的収支の執行状況

資本的収入の執行率は80.7%となっている。これは主として、建設改良費に不用額を生じ企業債収入及び受託工事収入が減少したことによる。

資本的支出の執行率は65.8%となっている。これは主として、ポートアイランド(第2期)等の土地造成事業費及び高倉ストックパイル跡地復旧工事等の関連事業費で不用額を生じたことによる。

第 3 表 資 本 的 収 支 の 執 行 状 況

(単位 金額：千円，比率：%)

項 目	予 算 額		決 算 額		翌年度繰越額 に係る財源又は繰越額	予 算 額 比 率 の 増 減 額	に 算 入 減 額	執 行 率 (B / A × 100)
	金 額 (A)	構 成 比 率	金 額 (B)	構 成 比 率				
1 資 本 的 収 入	19,902,105	100.0	16,057,076	100.0	—	△ 3,845,029		80.7
(1) 企 業 債 償 還	6,169,000	31.0	3,100,000	19.3	—	△ 3,069,000		50.3
(2) 財 産 収 入	1,072,000	5.4	931,983	5.8	—	△ 140,017		86.9
(3) 受 託 工 事 収 入	3,134,105	15.7	1,786,015	11.1	—	△ 1,348,090		57.0
(4) 雑 収 入	9,526,000	47.9	10,203,895	63.5	—	677,895		107.1
(5) 国 庫 支 出 金	1,000	0.0	35,184	0.2	—	34,184	ほぼ皆増	
1 資 本 的 支 出	35,191,000	100.0	23,155,323	100.0	1,491,000	10,544,677		65.8
(1) 建 設 改 良 費	29,221,000	83.0	17,427,573	75.3	1,491,000	10,302,427		59.6
(2) 投 資	3,870,000	11.0	3,727,750	16.1	—	142,250		96.3
(3) 企 業 債 償 還 金	2,000,000	5.7	2,000,000	8.6	—	—		100.0
(4) 予 備 費	100,000	0.3	—	—	—	100,000		—

備考：1 予算額及び決算額には、消費税が含まれている。

2 資本的収入の翌年度繰越額に係る財源充当額は、決算額の内書である。

第 4 表 主 な 建 設 改 良 事 業

(単位 金額：百万円)

費 目	当年度事業費	翌年度繰越額	主 な 事 業
土 地 造 成 事 業 費	9,786	1,271	
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費	4,170	108	港湾事業会計に対する負担金及び分担金 (2,118) 島内道路事業 (775)
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費	1,309	449	造成及びその他整備工事 (259) 東緑地整備工事 (168)
六 甲 ア イ ラ ン ド 事 業 費	452	—	港湾事業会計に対する負担金及び分担金(140)
西 神 住 宅 第 2 団 地 事 業 費	299	—	水道工事負担金 (47)
ひよどり台第2期住宅団地事業費	237	—	下水道施設負担金(185)
神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費	3,102	167	水道工事負担金 (1,010) 区画道路22号線他街路築造及び宅地造成整備工事 (106)
神 戸 流 通 業 務 団 地 事 業 費	18	547	流通ストックパイル跡地粗造成工事(8)
関 連 事 業 費	7,511	220	企業債支払利息及び取扱諸費 (5,252) 土砂運搬施設充填工事 (284)
完 成 土 地 整 備 費	130	—	市民広場管理運営委託 (49)

イ 資本的収支の構成

当年度の資本的収入の決算額(=当年度財源充当額)は160億5,707万円である。これに対し、資本的支出の決算額は231億5,532万円となっている。資本的収入額が資本的支出額に不足する額70億9,824万円は、損益勘定留保資金50億9,824万円及び減債積立金20億円で補てんしている。

第3図 資本的収支の構成

(単位 金額：百万円)



4 経営成績

(1) 当年度の損益状況(カッコ内の*付数字は、第5表の「対前年度増減理由の主なもの」に対応)

当年度は、収益が費用を上回り、差引33億2,681万円の経常利益となっている。これに前年度繰越利益剰余金を加えた当年度未処分利益剰余金は33億2,770万円となっている。

前年度と比べると、収益は減少したが、費用がそれを上回って減少した結果、経常利益は増加している。

ア 収 益

営業収益は全て「土地売却収益」である。営業外収益の主なものは「雑収益」で、貸地料及び未利用地等の土地売却益等である。

前年度と比べると、営業外収益は増加(*2)したが、土地売却収益が減少(*1)したため、収益は81億9,695万円減少している。

イ 費 用

営業費用の主なものは当年度土地売却収益に計上した土地に係る売却原価である「土地売却原価」で、費用の97.1%を占めている。営業外費用は全額「雑支出」で、主として土地売却にかかる精算金である。

前年度と比べると、土地売却原価が減少(*3)したため、費用は82億3,495万円減少している。

第 5 表 損 益 状 況 の 比 較

(単位 金額：千円，比率：%)

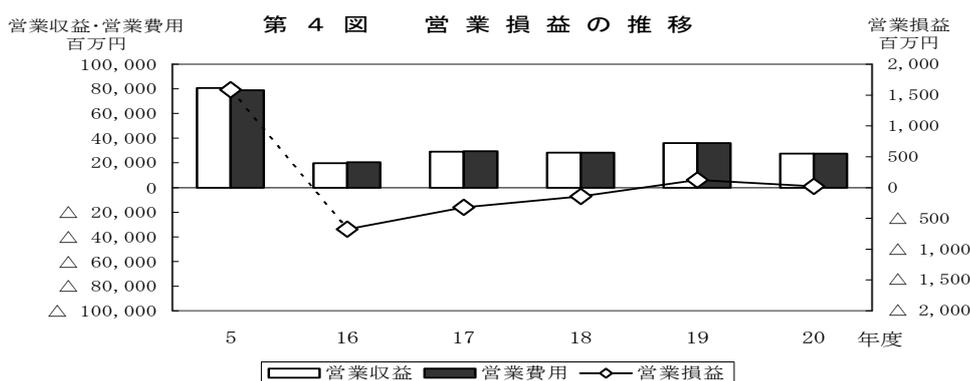
項 目	平成20年度		平成19年度	対前年度 増 減	対前年度 増 減 率	対前年度増減理由 の 主 な も の
	金 額	構 成 比 率	金 額			
収 益 (A)	31,203,547	100.0	39,400,500	△ 8,196,953	△ 20.8	
営 業 収 益	27,722,046	88.8	36,133,049	△ 8,411,003	△ 23.3	*1 西神住宅団地，西神住宅 第2団地及びポートアイラン ド(第2期)の土地売却収益が 減少した
土 地 売 却 収 益	27,722,046	88.8	36,133,049	△ 8,411,003 *1	△ 23.3	
営 業 外 収 益	3,481,500	11.2	3,267,451	214,049	6.6	
受 取 利 息 及 配 当 金	364,558	1.2	297,088	67,470	22.7	
雑 収 益	3,116,942	10.0	2,970,363	146,579 *2	4.9	*2 主に未利用地等の売却益 が増加した
費 用 (B)	27,876,728	100.0	36,111,678	△ 8,234,950	△ 22.8	
営 業 費 用	27,705,504	99.4	36,010,378	△ 8,304,874	△ 23.1	*3 西神住宅団地，西神住宅 第2団地及びポートアイラン ド(第2期)の土地売却収益が 減少した
土 地 売 却 原 価	27,060,637	97.1	35,156,732	△ 8,096,095 *3	△ 23.0	
一 般 管 理 費	643,434	2.3	852,519	△ 209,085 *4	△ 24.5	
減 価 償 却 費	1,264	0.0	1,128	136	12.1	*4 退職給与引当金の取崩し により職員手当等が減少した
資 産 減 耗 費	168	0.0	—	168	皆増	
営 業 外 費 用	171,225	0.6	101,300	69,925	69.0	
雑 支 出	171,225	0.6	101,300	69,925	69.0	
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	3,326,818	—	3,288,823	37,995	1.2	
前年度繰越利益剰余金(D)	884	—	61	823	ほぼ皆増	
当年度未処分利益剰余金(C+D)	3,327,702	—	3,288,884	38,818	1.2	

(2) 損益状況の推移

ア 営業損益の推移

新都市整備事業は、事業の性格により、土地売却収益から一定の予定利益を控除した額を土地売却原価とみなすという予定原価方式を採用している。

土地売却収益が急激に落ち込んだ平成11年度以降は、予定利益で一般管理費をまかなえない状態が続いていたが、当年度の営業損益は前年度に比べ減少したものの一般管理費をまかなえる状態であった。



(単位 金額：百万円)

年 度	5	16	17	18	19	20
営 業 収 益	80,667	19,690	28,899	28,235	36,133	27,722
営 業 費 用	79,082	20,369	29,224	28,376	36,010	27,706
営 業 損 益	1,585	△ 679	△ 325	△ 142	123	17

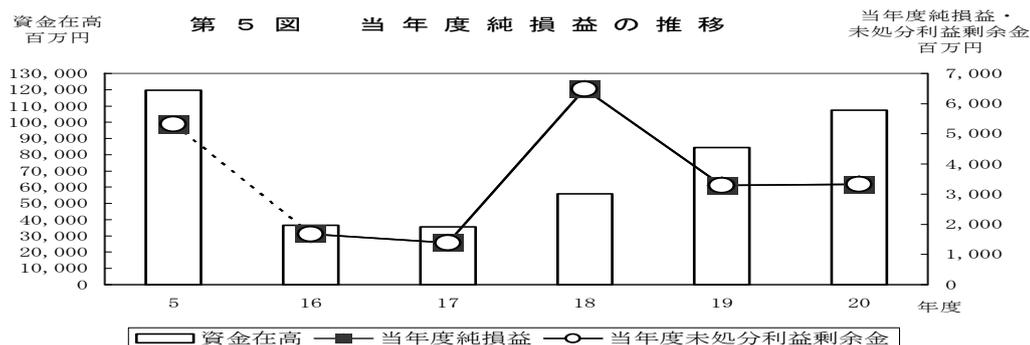
イ 当年度純損益の推移

上記の営業損益に賃貸料等の雑収益が主な内容である営業外損益を加えた当年度純損益は、当

年度も黒字を計上している。

当年度純損益は平成 17 年度まで減少傾向にあったが、平成 18 年度は雑収益が 64 億円と大幅に伸びたため、平成 5 年度を上回る額となっている。平成 19 年度以降は、営業損益の好転と合わせ、毎年度約 30 億円の雑収益を計上していることから、平成 17 年度を上回る額で推移している。

また、当年度純損益の累積結果を表す当年度未処分利益剰余金は、法定の減債積立等の積立や、平成 17 年度までは一般会計への繰出しを行っていたため、当年度純損益とほぼ同額で推移している。



(単位 金額：百万円)

年 度	5	16	17	18	19	20
当 年 度 純 損 益	5,321	1,671	1,389	6,486	3,289	3,327
当年度未処分利益剰余金 (△未処理欠損金)	5,322	1,672	1,390	6,486	3,289	3,328
資 金 在 高	119,730	36,492	35,445	55,804	84,480	107,531

備考：資金在高＝流動資産－流動負債

(3) 土地売却収益と土地売却原価

土地売却収益 277 億 2,204 万円に対して、土地売却原価 270 億 6,063 万円で 6 億 6,140 万円の粗利益となっている。粗利益の主な内訳は、「ポートアイランド (第 2 期)」3 億 3,022 万円及び「西神住宅第 2 団地」1 億 4,001 万円である。

なお、土地売却収益の約 4 割を利益率ゼロのポートアイランド沖等が占めていることから、全体の利益率は 2.4%となっている。

第 6 表 土地売却収益と土地売却原価の比較

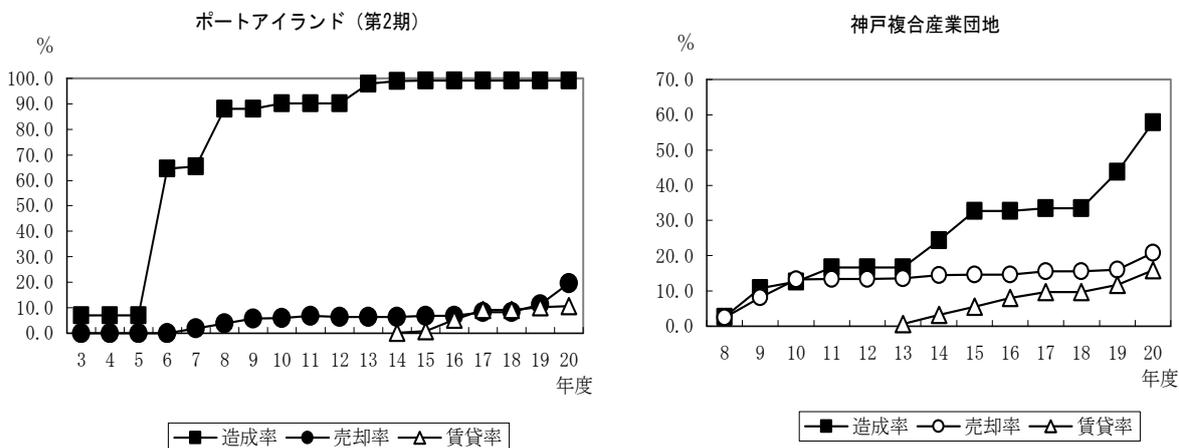
(単位 面積：千㎡，金額：千円，比率：%)

項 目	土地売却 面 積	土地売却収益 (A)	土地売却原価 (B)	粗利益 (C=A-B)	利益率 (C/B×100)	
					20年度	19年度
ポートアイランド (第 2 期)	49	8,585,772	8,255,550	330,222	4.0	4.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	297	10,407,174	10,407,174	0	—	—
西 神 住 宅 団 地	1	121,282	116,617	4,665	4.0	4.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	32	3,577,167	3,437,156	140,011	4.1	4.0
神 戸 研 究 学 園 都 市	8	181,352	181,352	0	—	—
ひよどり台第 2 期住宅団地	14	1,065,684	1,024,696	40,988	4.0	4.0
押 部 谷 第 2 団 地	2	111,161	106,886	4,275	4.0	4.0
神 戸 複 合 産 業 団 地	45	3,227,412	3,103,280	124,132	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	4	445,044	427,927	17,117	4.0	—
合 計	451	27,722,046	27,060,637	661,409	2.4	2.8

(4) 土地造成と土地売却率の推移

土地造成と土地売却は、立地条件や社会・経済情勢に大きく左右されるが、進出支援制度を導入するなど積極的な売却に努めたポートアイランド（第2期）及び神戸複合産業団地の状況は、第6図のとおりである。

第 6 図 団地別造成率・売却率等の推移



備考：1 賃貸率，売却率には，港湾事業会計分が入っていない。
 2 賃貸率は，インセンティブ策による定期借地のみとなっている。

5 財政状態

(1) 貸借対照表（カッコ内の*付数字は，第7表の「対前年度増減理由の主なもの」に対応）

資金の運用形態を示す「資産」の総額は5,700億8,573万円で，そのうち未売却の土地等に係る事業費の執行総額である未成土地等の土地造成勘定が53.7%を占めている。一方，資金の調達源泉を示す「負債及び資本」では，これらの有形固定資産獲得の源泉となった企業債（借入資本金）が全体の65.0%を占めている。

ア 資 産

資産の53.7%が土地造成勘定で，そのうち未成土地が大半を占めている。

固定資産のうち主なものは，「基金」である。

前年度末に比べると，土地売却の推進により未成土地は減少(*2)したが，長期貸付金及び現金預金が増加(*1,*3)したことで資産総額は増加している。

イ 負債及び資本

負債及び資本のうち，資本が84.1%で，そのうちの資本金が74.4%，剰余金が9.6%である。

固定負債は「調整勘定」，流動負債は「未払金」が主なものである。資本金の主なものは，企業債の「借入資本金」である。剰余金のうち資本剰余金の主なものは「その他資本剰余金」である。

前年度末に比べると，減債積立金の増(*5)等により負債及び資本総額は増加している。

第 7 表 比較貸借対照表

(単位 金額:千円, 比率:%)

科 目	平成20年度末		平成19年度末		対前年度増減 (A-B)	対前年度 増減率	対前年度増減 理由の主なもの
	金 額 (A)	構成 比率	金 額 (B)				
資 産	570,085,733	100.0	566,280,170		3,805,563	0.7	
I 固 定 資 産	146,873,712	25.8	143,190,522		3,683,190	2.6	
1 有 形 固 定 資 産	3,054,455	0.5	3,055,727		△ 1,272	0.0	
(1) 土 地	3,051,427	0.5	3,051,427		0	0.0	
(2) 備 品	3,027	0.0	4,299		△ 1,272	△ 29.6	
2 無 形 固 定 資 産	2,206	0.0	1,933		273	14.1	
(1) 電 話 加 入 権	1,795	0.0	1,795		0	0.0	
(2) そ の 他 無 形 固 定 資 産	412	0.0	138		274	198.6	
3 投 資 資 産	143,817,051	25.2	140,132,863		3,684,188	2.6	
(1) 出 資 金	789,100	0.1	780,000		9,100	1.2	
(2) 基 金	128,998,406	22.6	128,160,330		838,076	0.7	
(3) 長 期 貸 付 金	7,510,000	1.3	5,043,000		2,467,000 *1	48.9	*1 株ニュータウン開 発センターへの貸付
(4) 他 会 計 貸 付 金	6,335,960	1.1	5,959,444		376,516	6.3	
(5) そ の 他 投 資 資 産	183,585	0.0	190,088		△ 6,503	△ 3.4	
II 土 地 造 成 勘 定	306,010,403	53.7	326,907,463		△ 20,897,060	△ 6.4	
1 完 成 土 地	5,953,707	1.0	5,953,707		0	0.0	
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	4,628,394	0.8	4,628,394		0	0.0	
(2) 西 神 第 2 工 業 団 地	1,085,139	0.2	1,085,139		0	0.0	
(3) 返 還 土 地	240,174	0.0	240,174		0	0.0	
2 未 成 土 地	300,056,696	52.6	320,953,755		△ 20,897,059 *2	△ 6.5	*2 土地売却に 伴い減少
III 流 動 資 産	117,201,618	20.6	96,182,186		21,019,432	21.9	
1 現 金 預 金	108,819,897	19.1	89,317,327		19,502,570 *3	21.8	*3 土地売却に 伴い増加
2 未 収 金	8,069,171	1.4	6,510,808		1,558,363	23.9	
3 前 払 金	312,551	0.1	354,051		△ 41,500	△ 11.7	
負 債 及 び 資 本	570,085,733	100.0	566,280,170		3,805,563	0.7	
負 債	90,667,988	15.9	92,162,503		△ 1,494,515	△ 1.6	
I 固 定 負 債	80,997,453	14.2	80,460,272		537,181	0.7	
1 調 整 勘 定	80,034,799	14.0	79,355,662		679,137	0.9	
2 退 職 給 与 引 当 金	962,654	0.2	1,104,610		△ 141,956	△ 12.9	
II 流 動 負 債	9,670,535	1.7	11,702,231		△ 2,031,696	△ 17.4	
1 未 払 金	5,886,316	1.0	7,819,572		△ 1,933,256	△ 24.7	
2 前 受 金	630,469	0.1	778,580		△ 148,111	△ 19.0	
3 預 り 金	3,153,749	0.6	3,104,079		49,670	1.6	
資 本	479,417,745	84.1	474,117,667		5,300,078	1.1	
I 資 本	424,428,000	74.4	421,328,000		3,100,000	0.7	
1 自 己 資 本 金	54,115,000	9.5	52,115,000		2,000,000 *4	3.8	*4 企業債の償 還に伴い、減債 積立金を組入
2 借 入 資 本 金	370,313,000	65.0	369,213,000		1,100,000	0.3	
II 剰 余 金	54,989,745	9.6	52,789,667		2,200,078	4.2	
1 資 本 剰 余 金	39,651,043	7.0	38,777,783		873,260	2.3	
(1) 企 業 債 減 額 差 金	834,000	0.1	834,000		0	0.0	
(2) 受 贈 財 産 評 価 額	116,053	0.0	116,053		0	0.0	
(3) 国 庫 補 助 金	2,568,117	0.5	2,532,933		35,184	1.4	
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	36,132,873	6.3	35,294,797		838,076	2.4	
2 利 益 剰 余 金	15,338,702	2.7	14,011,884		1,326,818	9.5	
(1) 減 債 積 立 金	7,581,000	1.3	6,393,000		1,188,000 *5	18.6	*5 企業債の償 還のために取崩 した一方、未処 分利益剰余金か ら積立
(2) 建 設 改 良 積 立 金	4,430,000	0.8	4,330,000		100,000	2.3	
(3) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益)	3,327,702 (3,326,818)	0.6 —	3,288,884 (3,288,823)		38,818 (37,995)	1.2 (1.2)	

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は3,219千円である。

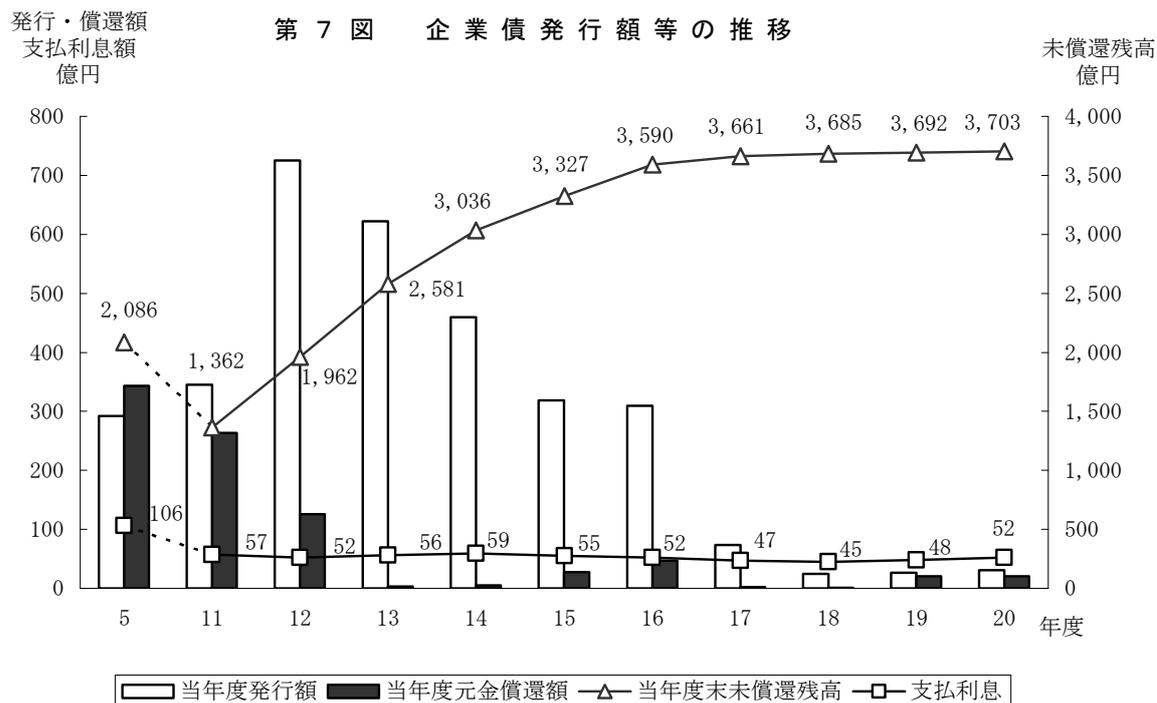
2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(14,703,356千円)及び関連事業収入(108,747,660千円)がある。

3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

6 その他

(1) 企業債

企業債の発行・償還状況を見ると、平成12年度までは借換をせずに償還をしていたが、平成13年度以降は借換を行っていること、また、平成11年度から平成16年度にかけては、ポートアイランド沖や神戸複合産業団地の事業に充てるため多額の企業債を発行したことから、未償還残高は増加している。次年度以降、償還が本格化する見込みである。



(単位 金額 : 億円)

年 度	5	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
当年度発行額	292	345	725	622	460	319	310	74	25	27	31
当年度元金償還額	343	264	126	3	5	28	47	2	1	20	20
当年度末未償還残高	2,086	1,362	1,962	2,581	3,036	3,327	3,590	3,661	3,685	3,692	3,703
支 払 利 息	106	57	52	56	59	55	52	47	45	48	52

第8表 今後の企業債償還予定額

(単位 金額 : 億円)

年 度	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合計
償還予定額	345	725	730	592	448	464	230	112	27	31	3,703

備考：平成20年度末現在：3,703億円

《決算審査資料》

別表 1 業務量の比較

(単位 比率：%)

項 目	単位	平成 20 年 度			平成 19 年 度		
		実 数	対前年度 増 減	対前年度 増 減 率	実 数	対前年度 増 減	対前年度 増 減 率
買 収 面 積	千㎡	—	△ 2	皆減	2	0	0.0
造 成 面 積	千㎡	308	52	20.3	256	△ 147	△ 36.5
売 却 契 約 面 積	千㎡	91	△ 260	△ 74.1	351	158	81.9
金 額	百万円	12,059	△ 22,729	△ 65.3	34,788	14,943	75.3
職 員 数	人	137	△ 5	△ 3.5	142	△ 10	△ 6.6
損益勘定支弁職員	人	51	1	2.0	50	△ 3	△ 5.7
資本勘定支弁職員	人	86	△ 6	△ 6.5	92	△ 7	△ 7.1

備考：売却契約は土地売却収益に係るもので、契約年度に契約面積及び契約金額の全体をあげており、割賦基準面積及び収入とは異なる。

別表 2 キャッシュ・フローの推移

(単位 金額：千円)

項目	平成20年度	平成19年度	平成18年度	平成17年度
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	26,631,671	35,934,448	22,654,317	33,730,086
当年度純利益（△純損失）	3,326,818	3,288,823	6,486,033	1,389,287
土地売却原価	27,060,637	35,156,732	27,436,941	26,587,980
減価償却費	1,264	1,128	1,193	23,680
資産減耗費	168	—	—	—
未収金の増減	△ 1,558,363	△ 1,883,952	1,610,531	5,228,814
その他の流動資産の増減	41,500	87,803	401,532	△ 454,510
未払金の増減	△ 1,933,256	△ 1,124,176	△ 13,647,993	△ 237,551
受託工事費	—	—	—	1,648
退職給与引当金	△ 208,658	61,870	166,921	17,401
その他の流動負債の増減	△ 98,440	346,222	199,159	1,173,336
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,019,445	△ 11,887,096	△ 16,995,220	△ 37,646,444
建設改良費	△ 17,427,573	△ 17,834,968	△ 21,676,124	△ 40,896,910
財産収入	931,983	807,872	834,253	574,161
雑収入	10,203,895	6,358,596	4,729,085	4,728,317
投資	△ 3,727,750	△ 1,218,596	△ 882,434	△ 2,052,012
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	2,890,344	2,054,112	3,263,678	8,579,525
企業債収入	3,100,000	2,698,800	2,491,950	7,393,250
国庫支出金	35,184	112,764	125,509	—
受託工事収入	1,786,015	1,298,090	805,223	1,946,028
企業債償還金	△ 2,000,000	△ 2,000,000	△ 124,000	△ 230,000
一般会計繰出金	—	—	—	△ 500,000
消費税資本的収支調整額	△ 30,855	△ 55,543	△ 35,004	△ 29,753
IV 当期現金預金増減額	19,502,570	26,101,464	8,922,775	4,663,167
V 現金預金期首在高	89,317,327	63,215,863	54,293,088	49,629,921
VI 現金預金期末在高	108,819,897	89,317,327	63,215,863	54,293,088

備考：1 本表は間接法により作成している。

2 項目は、原則として損益計算書、貸借対照表の科目によっている。

雑収入については、その主たる内容によって区分している。

3 未収金の増減、その他の流動資産の増減の数値がプラスの場合はそれぞれの資産の減少を、マイナスの場合は資産の増加を表す。