

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 25 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、市民生活の向上、雇用の確保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、民間活力を最大限に活用するなど多様な供給手法により事業を引き続き進めたほか、産業団地においては、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「投資額」や「雇用者数」などの項目に応じて割引率を変動する進出支援制度を延長し、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 20 万 7 千㎡の土地売却契約を締結した。

イ 経営面（「4 経営成績」参照）

経営面では、土地売却収益や雑収益が前年度に比べ増加したことなどにより、当年度純利益は前年度に比べ 7 億円増加し、22 億 2 千万円を計上した。当会計では前年度未処分利益剰余金を当年度に減債積立金等に処分しているため、当年度未処分利益剰余金は当年度純利益とほぼ同額となっている。一方、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 113 億 1 千万円増加し、1,024 億 7 千万円となっている。

(2) 審査意見

複合的な都市機能を備えたまちづくりを行う新都市整備事業は、企業債を原資に土地を造成し、主として造成された土地の売却収入により企業債を償還する、大規模かつ長期に渡る事業であり、営業収益も年度間で大きく増減することから、単年度における損益収支だけではなく、複数年度の視点で、資産、負債等について留意していく必要がある。

平成 25 年度末の貸借対照表では、企業債残高（借入資本金）の 2,254 億円に対し、流動資産から流動負債を差引いた資金在高が 1,024 億円、土地造成勘定の残高は 2,695 億円となっている。

引き続き、今後の当会計の運営にあたっては、産業団地への企業誘致等を通じた雇用の確保や市政・財政への貢献、事業運営上必要となる着実な財源確保の観点からも、神戸の特性を最大限に活かし、企業債の計画的解消のため、早期土地売却の更なる促進に努められたい。また、経常的な管理経費や支払利息等も踏まえた経営の最適化を図り、以下の点に留意しながら、中長期的な観点から、より一層質の高い企業経営を推進されたい。

ア 企業債償還財源の確保

土地売却は、社会・経済情勢に左右される面があるが、平成21年度に61億円であった契約額は、その後、93億円、235億円、158億円となり、当年度はポートアイランド（第2期）や神戸複合産業団地への企業進出の増加もあり、241億円となっている。また、平成24年度には、「神戸エンタープライズプロモーションビューロー」による26年度までの10年間で「産業用地100ヘクタール売却」の目標を達成したことにより、今後は「26年度までに150ヘクタールの産業用地売却」を新たな目標として、官民一体となり、引き続き精力的に企業誘致に取り組むこととしており、当年度末時点の土地売却面積は135.5ヘクタール、目標達成率は90.3%となっている。

企業債の償還が本格化している当会計の平成25年度のキャッシュ・フローでは、513億円の企業債を償還する一方で、企業債の償還に充当するために367億円の元利金債を発行し、さらに、㈱OMこうべからの貸付金繰上償還により70億円を、営業活動における土地売却収益では約272億円を計上することなどにより、当期現金預金の増減額は、190億円の増加となっている。

このように土地売却は回復傾向にあり、企業債残高は、ピーク時の平成20年度に比べて1,449億円減少したものの、ここ数年間は、未だ高水準の企業債償還が続く厳しい局面にあることから、引き続き早期土地売却による企業債償還財源の確保に努められたい。

イ ニュータウンの魅力向上

全市的に、計画的開発団地におけるオールドタウン化の課題解決に向けて取り組む中、新都市整備事業で整備を進めてきたニュータウンにおいても、近隣センターのバリアフリー化や利便性の向上に向けた設備の更新を行っており、引き続き、少子超高齢社会の進展等に伴って生じる地域ニーズの変化を注視・把握して、あらゆる世代にとって住みやすいまちとなるよう、ニュータウンの魅力向上に努められたい。

2 業 務 実 績

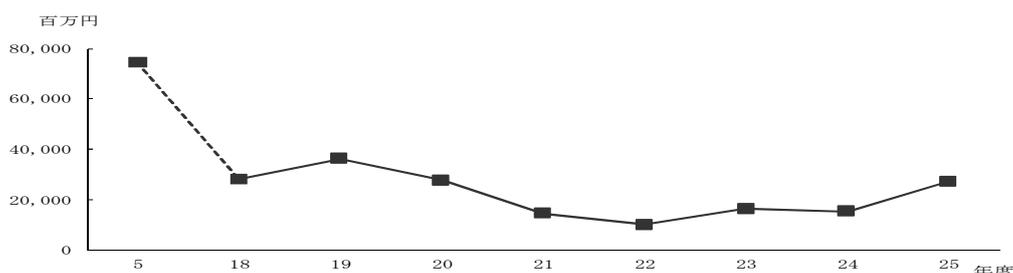
(1) 土地売却収益の推移

ア 土地売却収益

土地売却収益は、神戸研究学園都市等の売却収益が減少したものの、ポートアイランド（第2期）等の売却収益が増加したことなどにより、前年度に比べ118億円増加している。

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、土地売却収益の規模は減少しているが、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、住宅団地にあっては民間活力を導入したコンペ方式による売却、産業団地にあっ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や進出支援制度を活用した企業誘致等による土地処分に組み込んでおり、平成21年度以来、土地売却収益は5年ぶりに200億円台に回復している。

第 1 図 土地売却収益の推移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	18	19	20	21	22	23	24	25
土地売却収益	74,701	28,235	36,133	27,722	14,503	10,089	16,391	15,399	27,226

(2) 土地造成等の状況

ア 土地造成

当年度は、「ポートアイランド沖」で27万㎡、「西神住宅第2団地」で30万6千㎡などを造成し、当年度末の造成済面積は2,921万㎡となっている。

イ 土地売却

当年度は、「ポートアイランド(第2期)」等埋立地で8万8千㎡(12件)、135億7,075万円、「西神住宅第2団地」等宅地で6万8千㎡(7件)、73億8,357万円、「神戸複合産業団地」等産業団地で5万1千㎡(8件)、31億7,108万円の売却契約を締結した。

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 体 計 画 面 積 (A)	計 画 事 業 年 度 人 口	造 成 面 積				進 捗 率 (D/A×100)	売 却 可 能 面 積 (計 画) (E)	平 成 24年 度 までの 契約 済 面 積 (F)	当 年 度 売 却 契 約			売 却 契 約 済 面 積 (H=F+G)	売 却 率 (H/E×100)
			平 成 24年 度 まで (B)	平 成 25年 度 (C)	計 (D=B+C)	平 成 24年 度 までの 契約 済 面 積 (F)				面 積 (G)	件 数	金 額		
埋 立 地	12,570	30,000	—	12,300	270	12,570	100.0	6,975	4,711	88	12	13,570,756	4,799	68.8
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期)	3,900	—	S61~H21	3,900	—	3,900	100.0	1,778	498	63	10	10,142,722	561	31.6
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	2,720	—	H11~H25	2,450	270	2,720	100.0	2,432	1,561	25	2	3,428,034	1,586	65.2
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	14,449	123,100	—	13,268	306	13,574	93.9	8,645	7,476	68	7	7,383,577	7,545	87.3
西 神 住 宅 団 地	6,340	61,000	S46~H24	6,340	—	6,340	100.0	4,089	3,824	—	—	—	3,824	93.5
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,147	35,000	S55~H27	2,979	306	3,285	79.2	2,240	1,547	66	4	5,868,253	1,613	72.0
神 戸 研 究 学 園 都 市	3,029	20,000	S55~H22	3,029	—	3,029	100.0	1,870	1,755	2	1	1,488,000	1,757	94.0
ひよどり台第2期住宅団地	283	2,000	S55~H20	280	—	280	98.9	120	74	—	—	—	74	61.7
押 部 谷 第 2 団 地	650	5,100	S52~H20	640	—	640	98.5	326	276	0	2	27,324	277	85.0
産 業 団 地	3,830	—	—	3,067	—	3,067	80.1	2,453	1,167	51	8	3,171,082	1,218	49.7
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H27	1,937	—	1,937	71.7	1,729	530	51	8	3,171,082	581	33.6
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H19	1,130	—	1,130	100.0	724	637	—	—	—	637	88.0
小 計	30,849	153,100	—	28,635	576	29,211	—	18,073	13,354	208	27	24,125,415	13,562	75.0
完 成 団 地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	30,849	153,100	—	28,635	576	29,211	—	18,073	13,354	208	27	24,125,415	13,562	75.0

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が含まれる。

3 予算の執行状況

(1) 収益的収支

収益的収入の執行率は133.7%、収益的支出の執行率は130.2%となっている。これは主として、土地売却が予定を上回ったことに伴い、土地売却収益及び土地売却原価が増加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		翌年度繰越額に係る財源充当額又は翌年度繰越額	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	23,033,000	100.0	30,801,345	100.0	—	7,768,345	133.7
(1) 営業収益	21,395,000	92.9	28,857,528	93.7	—	7,462,528	134.9
(2) 営業外収益	1,638,000	7.1	1,943,817	6.3	—	305,817	118.7
1 新都市整備事業費	21,964,000	100.0	28,597,302	100.0	—	△ 6,633,302	130.2
(1) 営業費用	20,475,000	93.2	27,889,250	97.5	—	△ 7,414,250	136.2
(2) 営業外費用	1,389,000	6.3	708,052	2.5	—	680,948	51.0
(3) 予備費	100,000	0.5	—	—	—	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98.2%となっている。これは主として、雑収入が増加する一方で、工程調整により土地造成工事を翌年度に繰り越したことにより、企業債及び受託工事収入の減少等があったことによる。

資本的支出の執行率は91.6%となっている。これは主として、工程調整によりポートアイランド(第2期)等の土地造成事業費等建設改良費において翌年度への繰越額8億600万円及び不用額44億7,572万円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充当額又は翌年度繰越額	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 資本的収入	42,985,000	100.0	42,210,258	100.0	69,000	△ 774,742	98.2
(1) 企業債	37,962,000	88.3	37,398,450	88.6	—	△ 563,550	98.5
(2) 財産収入	1,000	0.0	—	—	—	△ 1,000	—
(3) 受託工事収入	399,000	0.9	90,712	0.2	—	△ 308,288	22.7
(4) 国庫支出金	83,000	0.2	38,000	0.1	69,000	△ 45,000	45.8
(5) 雑収入	4,540,000	10.6	4,683,096	11.1	—	143,096	103.2
1 資本的支出	63,071,000	100.0	57,789,276	100.0	806,000	4,475,724	91.6
(1) 建設改良費	10,631,000	16.9	5,691,880	9.8	806,000	4,133,120	53.5
(2) 投資	966,000	1.5	723,396	1.3	—	242,604	74.9
(3) 企業債償還金	51,374,000	81.5	51,374,000	88.9	—	—	100.0
(4) 予備費	100,000	0.2	—	—	—	100,000	—

備考：予算額及び決算額には、消費税が含まれている。

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	2,997	806	
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費	1,027	433	港湾会計への負担金 (800)
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費	312	242	神戸空港造成及びその他整備工事 (103)
六 甲 ア イ ラ ン ド 事 業 費	493	—	公園整備工事 (49) , 芝生広場拡張整備 (45) 港湾会計への負担金 (229)
神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費	768	93	しあわせの森緑地事業負担金 (174) 東松山公園整備工事 (115)
神 戸 流 通 業 務 団 地 事 業 費	183	—	構造物等撤去工事 (129)
関 連 事 業 費	2,687	—	建設利息及企業債取扱諸費 (1,822) 新交通延伸事業負担金 (93) , 土取施設撤去工事 (94)
完 成 土 地 整 備 費	8	—	測量等 (7)

イ 資 本 的 収 支 の 構 成

当年度の資本的収入の決算額は422億1,025万円となっている。これに対し、資本的支出の決算額は577億8,927万円となっており、資本的収入額が資本的支出額に不足する額155億7,901万円は、減債積立金14億2,400万円及び損益勘定留保資金141億5,501万円で補てんしている。

第 2 図 資 本 的 収 支 の 構 成

(単位 金額：百万円)

支出	建設改良費 5,692	投資 723	企業債等償還金 51,374	
収入	企業債 37,398	受託工事収入 91	雑収入 4,683	補填額 15,579

国庫支出金

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22億2,829万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22億2,864万円となっている。

前年度と比べると、収益の増加幅が費用の増加幅よりも大きく、経常利益は増加している。

ア 収益

営業収益の主なものは「土地売却収益」である。営業外収益の主なものは「雑収益」で、貸地料等である。

前年度と比べると、受取利息及配当金(*2)が減少したが、土地売却収益(*1)及び雑収益が増加したため、収益は121億4,340万円の増加となっている。なお、営業収益には、造成地の管理運営費や営業外費用の支払利息及企業債取扱諸費に充当する繰入金として其他営業収益が計上されている。

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「土地売却原価」で、費用の92.2%を占めている。営業外費用は不納欠損処理等の「雑支出」及び「支払利息及企業債取扱諸費」である。

前年度と比べると、土地売却原価等が増加(*3)したため、費用は114億7,043万円増加している。

第5表 損益状況の比較

(単位 金額：千円、比率：%)

項 目	平成25年度		平成24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)	30,784,220	100.0	18,640,813	12,143,406	65.1	
営業収益	28,856,193	93.7	16,907,626	11,948,568	70.7	
土地売却収益	27,226,030	88.4	15,398,634	11,827,396 *1	76.8	*1 PI2期等の土地売却収益が増加した
其他営業収益	1,630,163	5.3	1,508,991	121,172	8.0	
営業外収益	1,928,026	6.3	1,733,188	194,839	11.2	
受取利息及配当金	416,639	1.4	656,154	△ 239,514 *2	△ 36.5	*2 貸付金の減少により利息が減少した
雑収	1,511,387	4.9	1,077,034	434,353	40.3	
費 用 (B)	28,555,926	100.0	17,085,492	11,470,434	67.1	
営業費用	27,844,174	97.5	16,476,562	11,367,611	69.0	
土地売却原価	26,327,580	92.2	14,929,876	11,397,704 *3	76.3	*3 PI2期等の土地売却費用が増加した
管理業務費	1,007,860	3.5	1,027,364	△ 19,505	△ 1.9	
一般管理費	72,331	0.3	72,708	△ 378	△ 0.5	
総係費	425,128	1.5	446,159	△ 21,031	△ 4.7	
減価償却費	8,726	0.0	159	8,566 *4	ほぼ皆増	*4 無形固定資産の償却費が増加した
資産減耗費	2,549	0.0	295	2,254	764.2	
営業外費用	711,752	2.5	608,930	102,823	16.9	
支払利息及企業債取扱諸費	622,304	2.2	481,627	140,677 *5	29.2	*5 元利金債の利息が増加した
雑支出	89,449	0.3	127,303	△ 37,854	△ 29.7	
経常損益 (C=A-B)	2,228,294	7.8	1,555,322	672,972	43.3	
特別損失	—	—	31,819	△ 31,819	皆減	
その他特別損失	—	—	31,819	△ 31,819	皆減	
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	2,228,294	—	1,523,503	704,791	46.3	
前年度繰越利益剰余金(D)	347	—	844	△ 497	△ 58.9	
当年度未処分利益剰余金(C+D)	2,228,641	—	1,524,347	704,294	46.2	

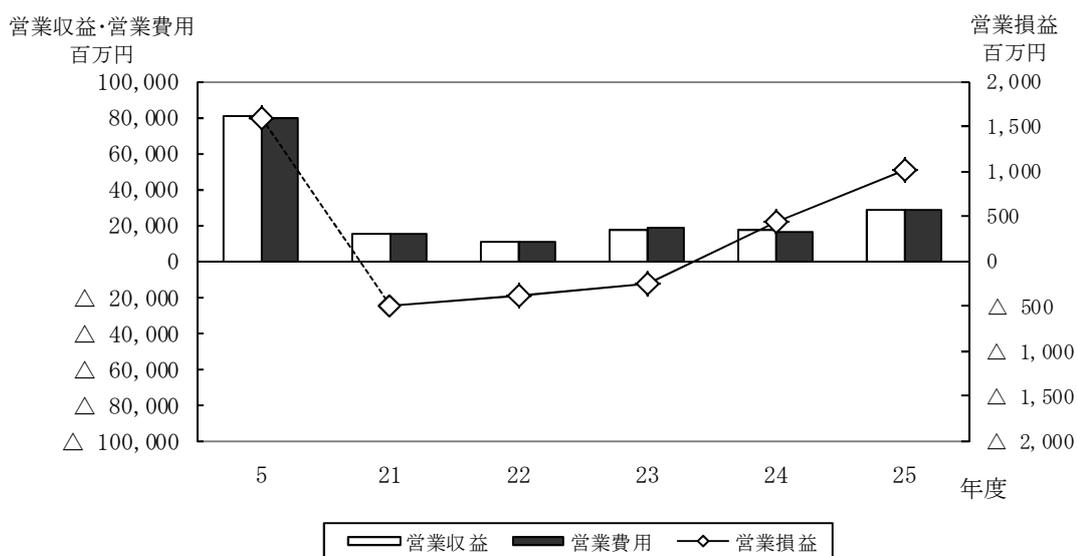
(2) 損益状況の推移

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。

本業の収支を表す営業損益では、土地売却収益が増加したことから、当年度の営業利益は前年度より増加している。

第 3 図 営 業 損 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	21	22	23	24	25
営 業 収 益	80,667	14,529	10,089	17,532	16,908	28,856
営 業 費 用	79,082	15,032	10,486	17,793	16,477	27,844
営 業 損 益	1,585	△ 503	△ 397	△ 261	431	1,012

イ 土地売却面積 1 m²あたりの営業収益費用の推移

新都市整備事業の指標として、土地売却面積 1 m²あたりの営業収益費用がある。当年度の 1 m²あたりの営業収益は増加している。また、1 m²あたりの営業費用は増加している。収益の増加幅が大きいため、1 m²あたりの営業損益は好転している。

第 6 表 土地売却面積 1 m²あたりの営業収益費用の推移

(単位 金額：円)

項 目	平成23年度		平成24年度		平成25年度	
	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額
営業収益	118,128	99,803	117,600	99,368	124,454	123,679
土地売却収益	109,052	93,307	106,093	90,500	109,830	116,692
其他営業収益	9,076	6,496	11,507	8,869	14,624	6,987
営業費用	115,203	101,287	113,632	96,835	118,969	119,342
土地売却原価	105,076	92,351	102,261	87,745	105,758	112,842
人件費	3,264	3,469	3,925	2,622	3,985	1,822
その他経費	6,862	5,467	7,446	6,468	9,226	4,678
営業損益	2,925	△ 1,484	3,968	2,533	5,485	4,338
売却面積 (ha)	20.6	17.6	20.6	17.0	17.2	23.3

備考：売却面積は当年度の収益に係る土地について計上している。

平成23年度決算額の営業損失については、完成土地にかかる土地売却原価を含むため。

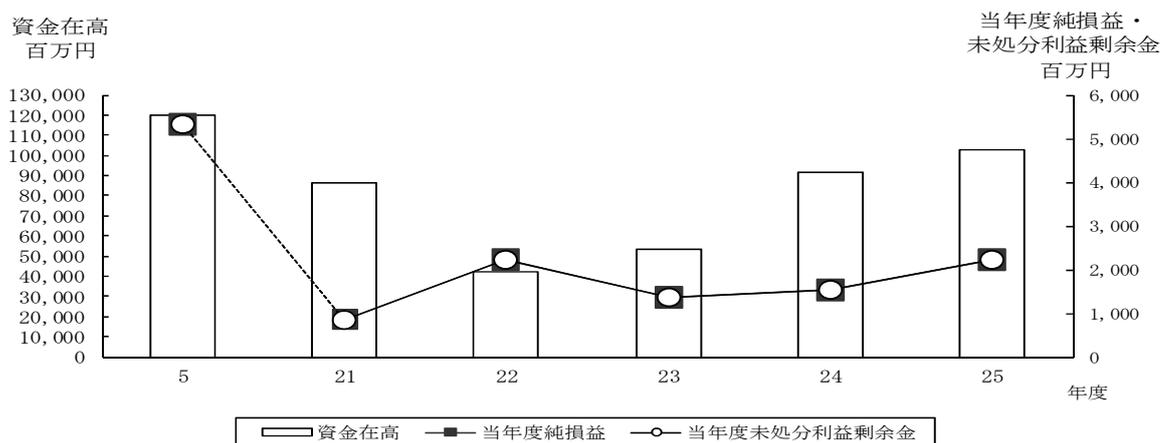
ウ 当年度純損益の推移

上記アの営業損益に、貸地料等に係る雑収益等営業外損益を加えた当年度純損益は、黒字を計上している。

当年度純損益は、雑収益の増減を主たる要因として推移しており、当年度においては、15 億円の雑収益を計上し、純損益は 22 億円となっている。

また、当年度未処分利益剰余金は、減債積立金の積立等により、当年度純損益とほぼ同額で推移している。

第 4 図 当年度純損益の推移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	21	22	23	24	25
当 年 度 純 損 益	5,321	853	2,217	1,347	1,524	2,228
当年度未処分利益剰余金 (△未処理欠損金)	5,322	853	2,218	1,348	1,524	2,228
資 金 在 高	119,730	86,526	42,134	53,440	91,157	102,472

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 272 億 2,603 万円に対して、土地売却原価は 263 億 2,758 万円で、8 億 9,845 万円の売上総利益となっている。うち、完成団地を除いた未成土地に係る売上総利益は第 7 表のとおりであり、主な内訳は、「ポートアイランド（第 2 期）」4 億 5,277 万円及び「西神住宅第 2 団地」2 億 2,528 万円、「神戸複合産業団地」1 億 6,103 万円である。

なお、利益率ゼロのポートアイランド沖等の占める割合が減少したことから、未成土地に係る全体の利益率は 3.5%となっている。

第 7 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：%)

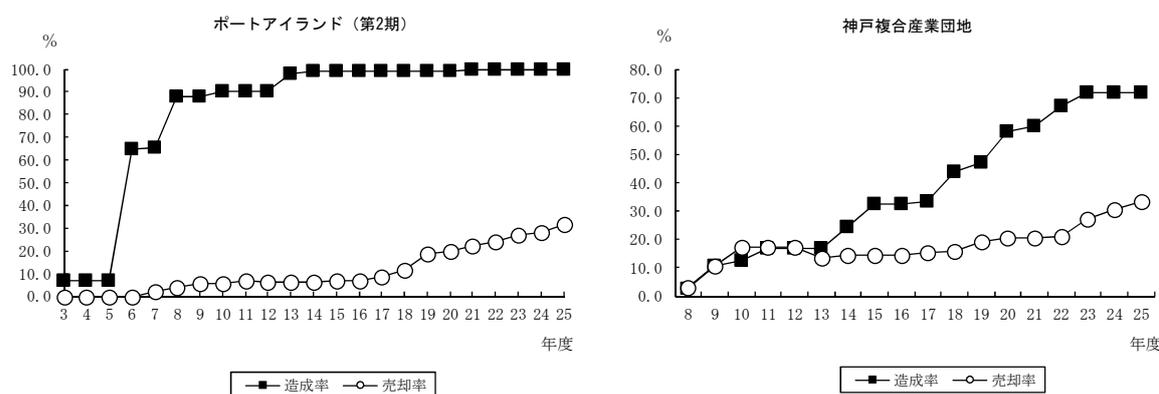
項 目	土地売却 面 積	土地売却収益 (A)	土地売却原価 (B)	売上総利益 (C=A-B)	利益率 (C/B×100)	
					25年度	24年度
					ポートアイランド（第 2 期）	70
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	26	3,508,711	3,508,711	—	—	—
六 甲 ア イ ラ ン ド	—	—	—	—	—	—
西 神 住 宅 団 地	0	25,021	24,059	962	4.0	4.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	66	5,863,063	5,637,774	225,288	4.0	3.4
神 戸 研 究 学 園 都 市	2	1,488,000	1,430,769	57,231	4.0	4.0
ひよどり台第 2 期住宅団地	—	—	—	—	—	4.0
押 部 谷 第 2 団 地	0	27,324	26,273	1,051	4.0	4.0
神 戸 複 合 産 業 団 地	67	4,187,018	4,025,979	161,039	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	—	—	—	—	—	4.0
合 計	232	26,871,400	25,973,049	898,351	3.5	3.2

※完成団地除く

(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・延長するなど積極的な売却に努めているポートアイランド（第2期）及び神戸複合産業団地の状況は、第5図のとおりである。

第 5 図 団地別造成率・売却率の推移



備考：売却率には、港湾事業会計分が入っている。

5 財政状態

(1) 貸借対照表（カッコ内の*付数字は、第8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4,433億7,600万円で、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60.8%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、企業債（借入資本金）が全体の50.9%を占めている。

ア 資 産

資産の60.8%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。

前年度末に比べると、未収金の回収や土地売却の推進により「流動資産」は増加(*2)しているものの、土地売却の推進により未成土地が減少(*1)したことで、資産総額は減少している。

イ 負債及び資本

負債及び資本のうち、資本が80.8%で、そのうちの資本金が66.7%、剰余金が14.1%である。

固定負債は「調整勘定」、流動負債は「未払金」及び「預り金」が主なものである。資本金の主なものは、「借入資本金」（企業債）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、企業債の償還に伴う「借入資本金」の減少(*4)等があり、負債及び資本総額は減少している。

第 8 表 比 較 貸 借 対 照 表

(単位 金額:千円, 比率:%)

科 目	平成25年度末		平成24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	443,376,007	100.0	455,230,773	△ 11,854,766	△ 2.6	
I 固 定 資 産	65,092,464	14.7	64,643,423	449,041	0.7	
1 有 形 固 定 資 産	3,051,693	0.7	3,054,284	△ 2,591	△ 0.1	
(1) 土 地	3,051,427	0.7	3,051,427	—	—	
(2) 建 物	—	0.0	2,520	△ 2,520	皆減	
(3) 備 品	266	0.0	337	△ 71	△ 21.1	
2 無 形 固 定 資 産	36,721	0.0	44,976	△ 8,255	△ 18.4	
(1) 電 話 加 入 権	1,795	0.0	1,795	—	—	
(2) そ の 他 無 形 固 定 資 産	34,926	0.0	43,181	△ 8,255	△ 19.1	
3 投 資 資 産	62,004,050	14.0	61,544,163	459,887	0.7	
(1) 投 資 有 価 証 券	38,867,414	8.8	38,867,414	—	—	
(2) 出 資 金	9,100	0.0	9,100	—	—	
(3) 長 期 貸 付 金	302,000	0.1	335,000	△ 33,000	△ 9.9	
(4) 他 会 計 貸 付 金	22,817,400	5.1	22,284,513	532,887	2.4	
(5) そ の 他 投 資	8,137	0.0	48,137	△ 40,000	△ 83.1	
II 土 地 造 成 勘 定	269,585,441	60.8	293,212,493	△ 23,627,052	△ 8.1	
1 完 成 土 地	7,532,853	1.7	7,887,385	△ 354,531	△ 4.5	
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	7,155,658	1.6	7,510,189	△ 354,531	△ 4.7	
(2) 返 還 土 地	377,196	0.1	377,196	—	—	
2 未 成 土 地	262,052,588	59.1	285,325,109	△ 23,272,521 *1	△ 8.2	*1 土地売却による減
III 流 動 資 産	108,698,101	24.5	97,374,856	11,323,245	11.6	
1 現 金 預 金	107,264,380	24.2	88,241,783	19,022,597 *2	21.6	*2 未収金回収等による増加
2 未 収 金	1,325,021	0.3	9,093,486	△ 7,768,465	△ 85.4	
3 前 払 金	108,700	0.0	39,587	69,113	174.6	
負 債 及 び 資 本	443,376,007	100.0	455,230,773	△ 11,854,766	△ 2.6	
負 債	84,912,671	19.2	85,060,980	△ 148,309	△ 0.2	
I 固 定 負 債	78,686,259	17.7	78,843,546	△ 157,287	△ 0.2	
1 調 整 勘 定	77,760,018	17.5	77,920,049	△ 160,031	△ 0.2	
2 退 職 給 与 引 当 金	926,241	0.2	923,496	2,744	0.3	
II 流 動 負 債	6,226,412	1.4	6,217,434	8,978	0.1	
1 未 払 金	3,024,620	0.7	3,032,874	△ 8,254	△ 0.3	
2 前 受 金	655,287	0.1	635,339	19,948	3.1	
3 預 り 金	2,546,505	0.6	2,549,222	△ 2,716	△ 0.1	
資 本	358,463,336	80.8	370,169,793	△ 11,706,457	△ 3.2	
I 資 本	295,923,000	66.7	308,473,000	△ 12,550,000	△ 4.1	
1 自 己 資 本 金	70,464,000	15.9	69,040,000	1,424,000 *3	2.1	*3 企業債償還に伴い減債積立金を組入
2 借 入 資 本 金	225,459,000	50.9	239,433,000	△ 13,974,000 *4	△ 5.8	*4 企業債償還に伴い減少
II 剰 余 金	62,540,336	14.1	61,696,793	843,543	1.4	
1 資 本 剰 余 金	55,381,695	12.5	55,342,446	39,249	0.1	
(1) 企 業 債 減 額 差 金	834,000	0.2	834,000	—	—	
(2) 受 贈 財 産 評 価 額	148,573	0.0	148,573	—	—	
(3) 国 庫 補 助 金	2,905,666	0.7	2,867,666	38,000	1.3	
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	38,415,207	8.7	38,415,207	—	—	
(5) 寄 付 金	13,078,249	2.9	13,077,000	1,249	0.0	
2 利 益 剰 余 金	7,158,641	1.6	6,354,347	804,294	12.7	
(1) 建 設 改 良 積 立 金	4,930,000	1.1	4,830,000	100,000	2.1	
(2) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益)	2,228,641 (2,228,294)	0.5 —	1,524,347 (1,523,503)	704,294 (704,791)	46.2 46.3	

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は232千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(13,220,807千円)及び関連事業収入(111,891,587千円)がある。

3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

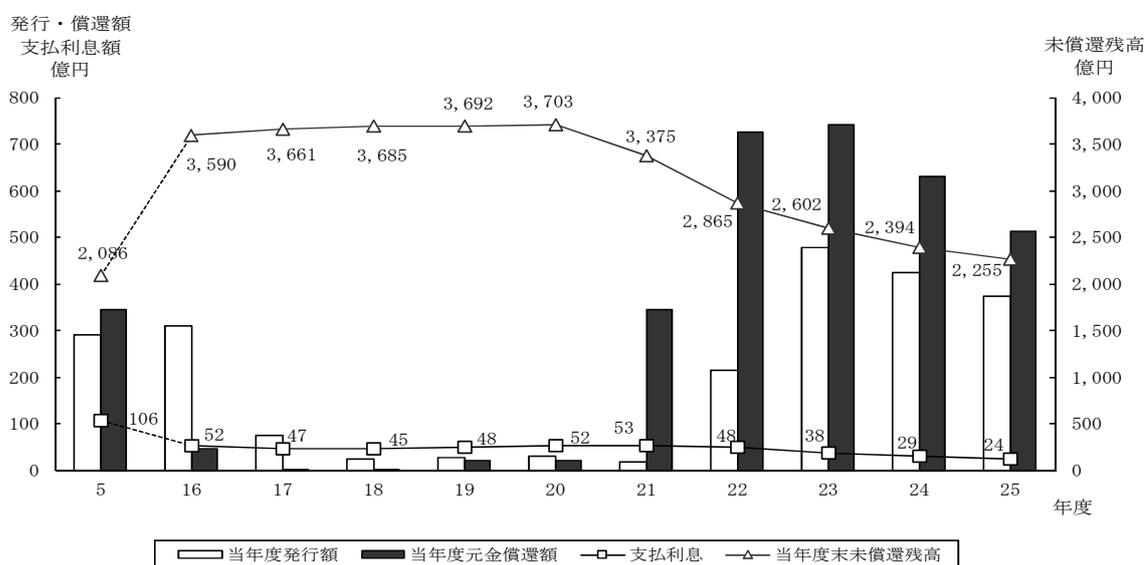
6 その他

(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たが、平成21年度以降は、これらにかかる企業債の償還により、未償還残高は減少している。

なお、平成25年度に発行した企業債のうち367億円は、「建設改良費の財源に充てるために起こした地方債の元金償還金」の財源に充てるために起こした「元利金債」である。

第6図 企業債発行額等の推移



(単位 金額 : 億円)

年 度	5	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
当年度発行額	292	310	74	25	27	31	17	215	477	423	374
当年度元金償還額	343	47	2	1	20	20	345	725	740	631	514
当年度末未償還残高	2,086	3,590	3,661	3,685	3,692	3,703	3,375	2,865	2,602	2,394	2,255
支払利息	106	52	47	45	48	52	53	48	38	29	24

第9表 今後の企業債償還予定額

(単位 金額 : 億円)

年 度	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36~45	合計
償還予定額	555	321	203	118	122	108	106	100	86	74	462	2,255

備考：平成25年度末現在：2,255億円

《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 25 年 度			平 成 24 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㎡	—	—	—	—	—	—
造 成 面 積	千㎡	576	561	ほぼ皆増	15	△ 245	△ 182.8
売 却 契 約 面 積	千㎡	208	35	20.0	173	143	0.1
金 額	百万円	24,125	8,280	52.3	15,846	14,207	0.0
職 員 数	人	112	△ 1	△ 0.9	113	△ 5	△ 4.2
損益勘定支弁職員	人	48	1	2.1	47	0	0.0
資本勘定支弁職員	人	64	△ 2	△ 3.0	66	△ 5	△ 6.9

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25年度	平成24年度	平成23年度	平成22年度
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	34,625,866	7,800,431	16,901,095	10,702,135
当年度純利益（△純損失）	2,228,294	1,523,503	1,347,064	2,217,298
土地売却原価	26,327,580	14,929,876	16,207,007	9,344,876
減価償却費	8,726	159	651	935
資産減耗費	2,549	295	60	56
企業債発行差金	1,550	431	1,800	1,500
特別損失	—	23,762	—	—
未収金の増減	7,768,465	△ 6,821,855	730,924	2,125,307
その他の流動資産の増減	△ 69,113	△ 5,724	11,217	37,213
未払金の増減	△ 8,254	13,240	△ 180,106	△ 2,952,334
調整勘定繰入（其他営業収益）	△ 1,603,478	△ 1,482,847	△ 1,141,061	—
退職給与引当金	△ 47,685	△ 135,873	39,718	△ 3,562
その他の流動負債の増減	17,231	△ 244,537	△ 116,178	△ 69,153
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,732,180	43,599,336	21,058,041	△ 5,544,988
建設改良費	△ 5,691,880	△ 5,816,110	△ 8,368,421	△ 10,978,313
財産収入	—	—	694,720	808,520
繰入金	—	38,275,945	27,201,800	—
雑収入	4,683,096	24,889,058	4,021,549	5,354,078
投資	△ 723,396	△ 13,749,557	△ 2,491,607	△ 729,273
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,871,089	△ 20,740,883	△ 26,207,741	△ 50,408,310
企業債収入	37,398,450	42,286,314	47,698,200	21,498,140
国庫支出金	38,000	—	3,669	289,050
受託工事収入	90,712	62,942	118,126	333,909
企業債償還金	△ 51,374,000	△ 63,067,000	△ 74,000,000	△ 72,500,000
消費税資本的収支調整額	△ 24,251	△ 23,139	△ 27,736	△ 29,409
IV 当期現金預金増減額	19,022,597	30,658,884	11,751,395	△ 45,251,162
V 現金預金期首在高	88,241,783	57,582,900	45,831,504	91,082,666
VI 現金預金期末在高	107,264,380	88,241,783	57,582,900	45,831,504

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。