

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 23 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 5 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、土地売却収益は増加したものの、未利用地売却益等の雑収益が前年度に比べ減少したことなどにより、当年度純利益は前年度に比べ 8 億 7 千万円減少し、13 億 4 千万円を計上した。この結果、前年度繰越利益剰余金の 78 万円を加えた当年度未処分利益剰余金は 13 億 4 千万円となっている。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 6 百万円増加し、534 億 4 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、造成された土地の売却収入を主として企業債を償還するという枠組みを持つ大規模、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。

企業債の償還が本格化している当会計の平成 23 年度のキャッシュ・フローでは、740 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 468 億円の元利金債を発行し、さらに、基金からの取崩しにより 272 億円を繰入れ、営業活動における土地売却収益では約 163 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、117 億円の増加となっている。

この結果、平成 23 年度末の貸借対照表では、企業債残高（借入資本金）の 2,602 億円に対し、流動資産から流動負債を差し引いた資金在高（いわゆる運転資本）が 534 億円、土地造成勘定の残高は 2,788 億円となっている。（このほか、平成 24 年度の新都市整備事業基金廃止に伴い、予定貸借対

照表に計上された同基金保有の有価証券は 250 億円、現金は 382 億円である。）

企業債残高は、ピーク時の平成 20 年度に比べ、1,101 億円が減少したが、一方で、資金在高も 540 億円減少し、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、今後の事業収入の動向や、企業債償還に向けた財政的な取り組みは、引き続き重要な課題である。

平成 20 年秋以降の世界的な景気後退や、国内経済の低迷等による企業の投資意欲の減退等、土地売却をめぐる状況は、なお厳しい状況にあるが、企業誘致活動等に努めたことにより、平成 21 年度に 61 億円であった契約額は、22 年度は 93 億円、23 年度は、公共事業や神戸テクノ・ロジスティックパーク等内陸団地への企業進出件数の急増などもあり、235 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、企業債償還財源等、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、早期土地売却の更なる促進に努めるとともに、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、企業債の計画的解消のため、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

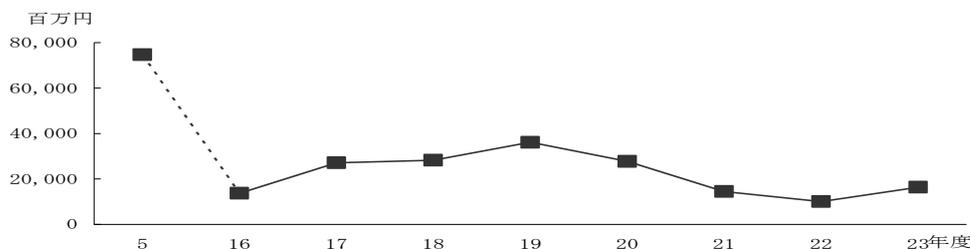
(1) 土地売却収益の推移

ア 土地売却収益

土地売却収益は、ポートアイランド（第 2 期）等の売却収益が減少する一方で、神戸複合産業団地等の売却収益が増加したことなどにより、前年度に比べ 63 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、平成 16 年度までの土地売却収益は減少傾向で推移し、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。平成 20 年度以降は、景気後退の影響等により再び減少傾向にあったが、当年度は増加に転じた。

第 1 図 土 地 売 却 収 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	16	17	18	19	20	21	22	23
土地売却収益	74,701	13,722	27,116	28,235	36,133	27,722	14,503	10,089	16,391

(2) 土地造成等の状況

ア 土地造成

当年度は、「神戸複合産業団地」で13万4千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は2,862万㎡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6万4千㎡(7件)、137億3,998万円、「西神住宅第2団地」等宅地で2万1千㎡(53件)、23億3,551万円、「神戸複合産業団地」等産業団地で11万㎡(18件)、67億6,719万円、さらに「完成団地(西神第2工業団地)」で1万㎡(1件)、7億296万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 人 口 年 度	事 業 年 度	造 成 面 積				売 却 可 能 面 積 (計画) (E)	平 成 22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 22年度 ま だ (B)	平 成 23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	—	12,300	—	12,300	97.9	6,975	4,611	64	7	13,739,980	4,675	67.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド [*] (第2期)	3,900	—	S61~H21	3,900	—	3,900	100.0	1,778	421	59	4	12,288,403	480	27.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	2,720	—	H11~H24	2,450	—	2,450	90.1	2,432	1,538	5	2	1,395,017	1,543	63.4
六 甲 ア イ ラ ン ド	5,950	30,000	S47~H4	5,950	—	5,950	100.0	2,765	2,652	0	1	56,560	2,652	95.9
宅 地	14,449	123,100	—	13,253	—	13,253	91.7	8,645	7,388	21	53	2,335,513	7,409	85.7
西 神 住 宅 団 地	6,340	61,000	S46~H24	6,325	—	6,325	99.8	4,089	3,820	4	6	558,731	3,824	93.5
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,147	35,000	S55~H25	2,979	—	2,979	71.8	2,240	1,503	13	30	1,385,177	1,516	67.7
神 戸 研 究 学 園 都 市	3,029	20,000	S55~H22	3,029	—	3,029	100.0	1,870	1,723	3	13	329,493	1,726	92.3
ひよどり台第2期住宅団地	283	2,000	S55~H20	280	—	280	98.9	120	67	—	—	—	67	55.8
押 部 谷 第 2 団 地	650	5,100	S52~H20	640	—	640	98.5	326	275	1	4	62,112	276	84.8
産 業 団 地	3,830	—	—	2,933	134	3,067	80.1	2,453	990	110	18	6,767,190	1,100	44.8
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H25	1,803	134	1,937	71.7	1,729	361	109	17	6,662,260	470	27.2
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H19	1,130	—	1,130	100.0	724	629	1	1	104,930	630	87.0
小 計	30,849	153,100	—	28,486	134	28,620	—	18,073	12,989	195	78	22,842,683	13,184	72.9
完 成 団 地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	1	702,960	—	—
合 計	30,849	153,100	—	28,486	134	28,620	—	18,073	12,989	205	79	23,545,643	13,184	72.9

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75.7%、収益的支出の執行率は73.8%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		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	25,792,000	100.0	19,519,659	100.0	—	△ 6,272,341	75.7
(1) 営業収益	24,392,000	94.6	17,532,312	89.8	—	△ 6,859,688	71.9
(2) 営業外収益	1,400,000	5.4	1,987,347	10.2	—	587,347	142.0
1 新都市整備事業費	24,650,000	100.0	18,200,332	100.0	32,000	6,417,668	73.8
(1) 営業費用	23,788,000	96.5	17,834,430	98.0	32,000	5,921,570	75.0
(2) 営業外費用	762,000	3.1	365,902	2.0	—	396,098	48.0
(3) 予備費	100,000	0.4	—	—	—	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99.9%となっている。これは主として、雑収入が増加する一方で、建設改良費の減に伴う企業債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95.8%となっている。これは主として、ポートアイランド(第2期)、ポートアイランド沖等の土地造成事業費等、建設改良費で不用額及び翌年度繰越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	79,830,000	100.0	79,738,064	100.0	—	△ 91,936	99.9
(1) 企業債	47,852,000	59.9	47,698,200	59.8	—	△ 153,800	99.7
(2) 財産収入	763,000	1.0	694,720	0.9	—	△ 68,280	91.1
(3) 繰入金	27,247,000	34.1	27,201,800	34.1	—	△ 45,200	99.8
(4) 受託工事収入	142,000	0.2	118,126	0.1	—	△ 23,874	83.2
(5) 国庫支出金	4,000	0.0	3,669	0.0	—	△ 331	91.7
(6) 雑収入	3,822,000	4.8	4,021,549	5.0	—	199,549	105.2
1 資本的支出	88,579,000	100.0	84,860,028	100.0	195,000	3,523,972	95.8
(1) 建設改良費	11,624,000	13.1	8,368,421	9.9	195,000	3,060,579	72.0
(2) 投資資金	2,861,000	3.2	2,491,607	2.9	—	369,393	87.1
(3) 企業債償還金	74,000,000	83.5	74,000,000	87.2	—	0	100.0
(4) 予備費	94,000	0.1	—	—	—	94,000	—

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	3,455	187	
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費	1,397	—	港湾会計に対する負担金(1,028)
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費	595	90	神戸空港造成及びその他整備工事(167) 神戸空港取付誘導路等整備工事(160)
六 甲 ア イ ラ ン ド 事 業 費	601	26	道路整備工事(97) 港湾会計に対する負担金(220) リバーモール改築工事(10)
神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費	724	47	区画道路20号線築造等周辺整備工事(47) 神戸複合産業団地環状線及び区画道路17号線他舗装工事(26) 神戸複合産業団地他防災工事(103) 神戸複合産業団地安全柵設置工事(21) しあわせの森緑地事業負担金(296)
関 連 事 業 費	4,655	5	建設利息及企業債取扱諸費(3,624)
完 成 土 地 整 備 費	259	3	PI南公園多目的広場改修工事(111)

イ 資 本 的 収 支 の 構 成

当年度の資本的収入の決算額は797億3,806万円である。これに対し、資本的支出の決算額は848億6,002万円となっている。資本的収入額が資本的支出額に不足する額51億2,196万円は、損益勘定留保資金30億496万円及び減債積立金21億1,700万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 8,368	投資 2,492	企業債等償還金 74,000			
収入		企業債 47,698	財産収入 695	繰入金 27,202	雑収入 4,021	補填額 5,122
				受託工事収入 118		国庫支出金 4

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13億4,706万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13億4,784万円となっている。

前年度と比べると、収益の増加幅が費用の増加幅よりも小さく、経常利益は減少している。

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、未利用地の土地売却益等である。

前年度と比べると、雑収益が減少したが、土地売却収益が増加(*1)したため、収益は62億9,856万円増加している。なお、当年度の営業収益には、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新たに計上されている。

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89.3%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、土地売却原価が増加(*2)するとともに、営業費用に、維持管理費用として、管理業務費を新たに計上したため、費用は71億6,880万円増加している。

第5表 損益状況の比較

(単位 金額：千円，比率：%)

項 目	平成23年度		平成22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	金 額			
収 益 (A)	19,506,647	100.0	13,208,081	6,298,566	47.7		
営業収益	17,532,312	89.9	10,088,505	7,443,807	73.8		
土地売却収益	16,391,251	84.1	10,088,505	6,302,746 *1	62.5	*1 神戸複合産業団地等の土地売却収益が増加した	
其他営業収益	1,141,061	5.8	—	1,141,061	皆増		
営業外収益	1,974,336	10.1	3,119,576	△ 1,145,240	△ 36.7		
受取利息及配当金	188,270	0.9	229,362	△ 41,092	△ 17.9		
雑 収 益	1,786,066	9.2	2,890,214	△ 1,104,148	△ 38.2		
費 用 (B)	18,159,584	100.0	10,990,783	7,168,801	65.2		
営業費用	17,792,968	98.0	10,485,691	7,307,277	69.7	*2 神戸複合産業団地等の土地売却費用が増加した	
土地売却原価	16,223,189	89.3	9,699,753	6,523,436 *2	67.3	*3 維持管理費用計上のため、目を新設し皆増した	
管理業務費	880,882	4.9	—	880,882 *3	皆増		
一般管理費	78,840	0.4	784,947	△ 706,107 *4	△ 90.0	*4 管理運営的な事務費は新設した管理業務費に、人件費については新設した総係費へ計上し減少した	
総 係 費	609,345	3.4	—	609,345 *5	皆増		
減 価 償 却 費	651	0.0	935	△ 284	△ 30.4		
資 産 減 耗 費	60	0.0	56	4	7.1	*5 人件費用計上のため、目を新設し皆増した	
営業外費用	366,616	2.0	505,092	△ 138,476	△ 27.4		
支払利息及企業債取扱諸費	260,179	1.4	62,494	197,685 *6	316.3	*6 元利金債の利息が増加した	
雑 支 出	106,437	0.6	442,598	△ 336,161	△ 76.0		
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	1,347,064	—	2,217,298	△ 870,234	△ 39.2		
前年度繰越利益剰余金(D)	781	—	483	298	61.7		
当年度未処分利益剰余金(C+D)	1,347,844	—	2,217,781	△ 869,937	△ 39.2		

(2) 損益状況の推移

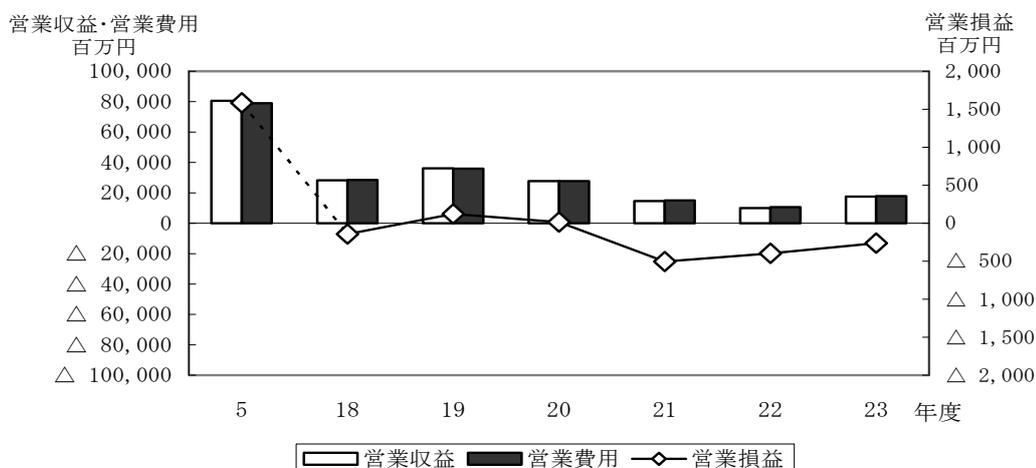
ア 営業損益の推移

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。

当年度も、営業損益は赤字となっており、予定利益では一般管理費等の期間費用をまかなえない状態となっている。

なお、比較可能性を高めるため、造成地の管理運営費等に充当する繰入金である其他営業収益及び管理業務費を除いた場合においても同様である。

第 3 図 営 業 損 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	18	19	20	21	22	23
営 業 収 益	80,667	28,235	36,133	27,722	14,529	10,089	17,532
営 業 費 用	79,082	28,376	36,010	27,706	15,032	10,486	17,793
営 業 損 益	1,585	△ 142	123	17	△ 503	△ 397	△ 261

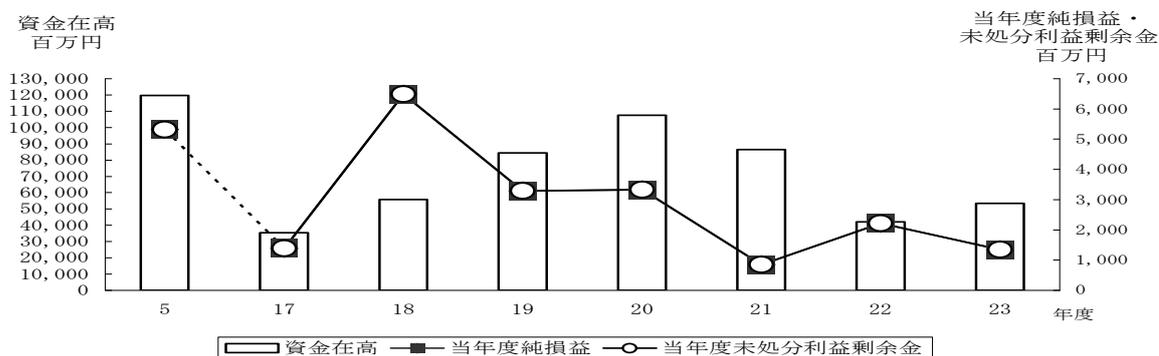
イ 当年度純損益の推移

上記の営業損益に貸地料及び未利用地処分等に係る雑収益等、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、平成 17 年度まで減少傾向にあったが、平成 18 年度には 64 億円の雑収益を計上し、平成 5 年度を上回る純損益となった。平成 19 年度以降も、営業損益の増減に加え、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、17 億円の雑収益を計上し、純損益は 13 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。

第 4 図 当年度純損益の推移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	17	18	19	20	21	22	23
当 年 度 純 損 益	5,321	1,389	6,486	3,289	3,327	853	2,217	1,347
当年度未処分利益剰余金 (△未処理欠損金)	5,322	1,390	6,486	3,289	3,328	853	2,218	1,348
資 金 在 高	119,730	35,445	55,804	84,480	107,531	86,526	42,134	53,440

備考：資本金在高＝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 163 億 9,125 万円に対して、土地売却原価は 162 億 2,318 万円、1 億 6,806 万円の粗利益となっている。うち、完成団地を除いた未成土地に係る粗利益は第 6 表のとおりであり、粗利益の主な内訳は、「ポートアイランド（第 2 期）」1 億 3,165 万円及び「西神住宅第 2 団地」1 億 5,333 万円、「神戸複合産業団地」2 億 2,249 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増加したこと、未成土地に係る全体の利益率は 3.6%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：%)

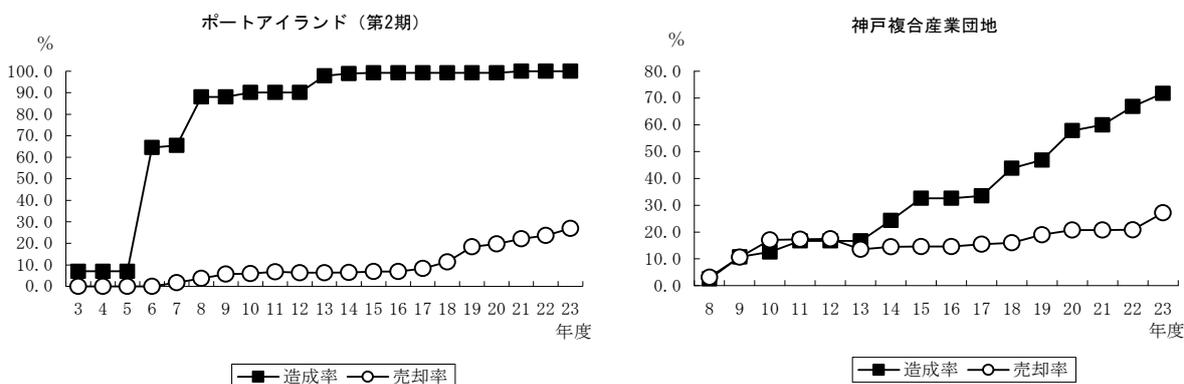
項 目	土地売却 面積	土地売却収益 (A)	土地売却原価 (B)	粗利益 (C=A-B)	利益率 (C/B×100)	
					23年度	22年度
ポートアイランド（第 2 期）	18	3,422,948	3,291,296	131,652	4.0	4.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	5	1,376,469	1,376,469	0	—	—
六 甲 ア イ ラ ン ド	0	56,560	54,385	2,175	4.0	—
西 神 住 宅 第 2 団 地	4	558,731	537,241	21,490	4.0	4.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	38	3,992,255	3,838,921	153,334	4.0	4.0
神 戸 研 究 学 園 都 市	3	329,493	316,820	12,673	4.0	—
ひよどり台第 2 期住宅団地	—	—	—	—	—	4.0
押 部 谷 第 2 団 地	1	62,112	59,723	2,389	4.0	4.0
神 戸 複 合 産 業 団 地	95	5,784,792	5,562,300	222,492	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	1	104,930	100,894	4,036	4.0	—
合 計	165	15,688,291	15,138,050	550,241	3.6	3.7

※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4,625億132万円で、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60.3%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56.3%を占めている。

ア 資産

資産の60.3%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、企業債償還金に充当する基金繰入金として「基金」を取り崩し(*1)、固定資産が減少したことで、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81.4%で、そのうちの資本金が70.9%、剰余金が10.4%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(*3)等により負債及び資本総額は減少している。

第 7 表 比較貸借対照表

(単位 金額:千円, 比率:%)

科 目	平成23年度末		平成22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	462,501,328	100.0	487,654,622		△ 25,153,294	△ 5.2	
I 固 定 資 産	123,768,260	26.8	148,522,564		△ 24,754,304	△ 16.7	
1 有 形 固 定 資 産	3,052,131	0.7	3,052,592		△ 461	0.0	
(1) 土 地	3,051,427	0.7	3,051,427		0	0.0	
(2) 備 品	704	0.0	1,165		△ 461	△ 39.6	
2 無 形 固 定 資 産	1,942	0.0	2,029		△ 87	△ 4.3	
(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	147	0.0	234		△ 87	△ 37.2	
3 投 資 資 産	120,714,187	26.1	145,467,942		△ 24,753,755	△ 17.0	
(1) 出 資 金	789,100	0.2	789,100		0	0.0	
(2) 基 金	104,078,940	22.5	130,596,467		△ 26,517,527 *1	△ 20.3	*1 基金取り崩しに伴い減少
(3) 長 期 貸 付 金	7,411,000	1.6	7,444,000		△ 33,000	△ 0.4	
(4) 他 会 計 貸 付 金	8,363,249	1.8	6,595,915		1,767,334	26.8	
(5) そ の 他 投 資	71,899	0.0	42,461		29,438	69.3	
II 土 地 造 成 勘 定	278,844,674	60.3	290,252,918		△ 11,408,244	△ 3.9	
1 完 成 土 地	4,501,957	1.0	5,587,096		△ 1,085,139	△ 19.4	
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	4,261,783	0.9	4,261,783		0	0.0	
(2) 西 神 第 2 工 業 団 地	0	0.0	1,085,139		△ 1,085,139	△ 100.0	
(3) 返 還 土 地	240,174	0.1	240,174		0	0.0	
2 未 成 土 地	274,342,716	59.3	284,665,822		△ 10,323,106	△ 3.6	
III 流 動 資 産	59,888,394	12.9	48,879,140		11,009,254	22.5	
1 現 金 預 金	57,582,900	12.5	45,831,504		11,751,396	25.6	
2 未 収 金	2,271,631	0.5	3,002,556		△ 730,925	△ 24.3	
3 前 払 金	33,863	0.0	45,080		△ 11,217	△ 24.9	
負 債 及 び 資 本 負	462,501,328	100.0	487,654,622		△ 25,153,294	△ 5.2	
I 固 定 負 債	86,184,558	18.6	87,072,857		△ 888,299	△ 1.0	
1 調 整 勘 定	79,735,826	17.2	80,327,841		△ 592,015	△ 0.7	
2 退 職 給 与 引 当 金	78,720,536	17.0	79,374,551		△ 654,015	△ 0.8	
II 流 動 負 債	1,015,290	0.2	953,290		62,000	6.5	
1 未 払 金	6,448,732	1.4	6,745,016		△ 296,284	△ 4.4	
2 前 払 金	3,019,634	0.7	3,199,740		△ 180,106	△ 5.6	
3 前 受 金	645,570	0.1	633,195		12,375	2.0	
3 預 り 金	2,783,527	0.6	2,912,081		△ 128,554	△ 4.4	
資 本	376,316,770	81.4	400,581,765		△ 24,264,995	△ 6.1	
I 資 本 金	328,006,000	70.9	352,189,000		△ 24,183,000	△ 6.9	*2 企業債償還に伴い減債積立金を組入
1 自 己 資 本 金	67,793,000	14.7	65,676,000		2,117,000 *2	3.2	
2 借 入 資 本 金	260,213,000	56.3	286,513,000		△ 26,300,000 *3	△ 9.2	
II 剰 余 金	48,310,770	10.4	48,392,765		△ 81,995	△ 0.2	*3 企業債償還に伴い減少
1 資 本 剰 余 金	42,232,926	9.1	41,544,984		687,942	1.7	
(1) 企 業 債 減 額 差 金	834,000	0.2	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	2,867,666	0.6	2,863,997		3,669	0.1	
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	38,415,207	8.3	37,730,934		684,273	1.8	
2 利 益 剰 余 金	6,077,844	1.3	6,847,781		△ 769,937	△ 11.2	
(1) 建 設 改 良 積 立 金	4,730,000	1.0	4,630,000		100,000	2.2	
(2) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益)	1,347,844 (1,347,064)	0.3 -	2,217,781 (2,217,298)		△ 869,937 (△870,234)	△ 39.2 (△ 39.2)	

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は3,132千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(12,609,809千円)及び関連事業収入(110,676,237千円)がある。

3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

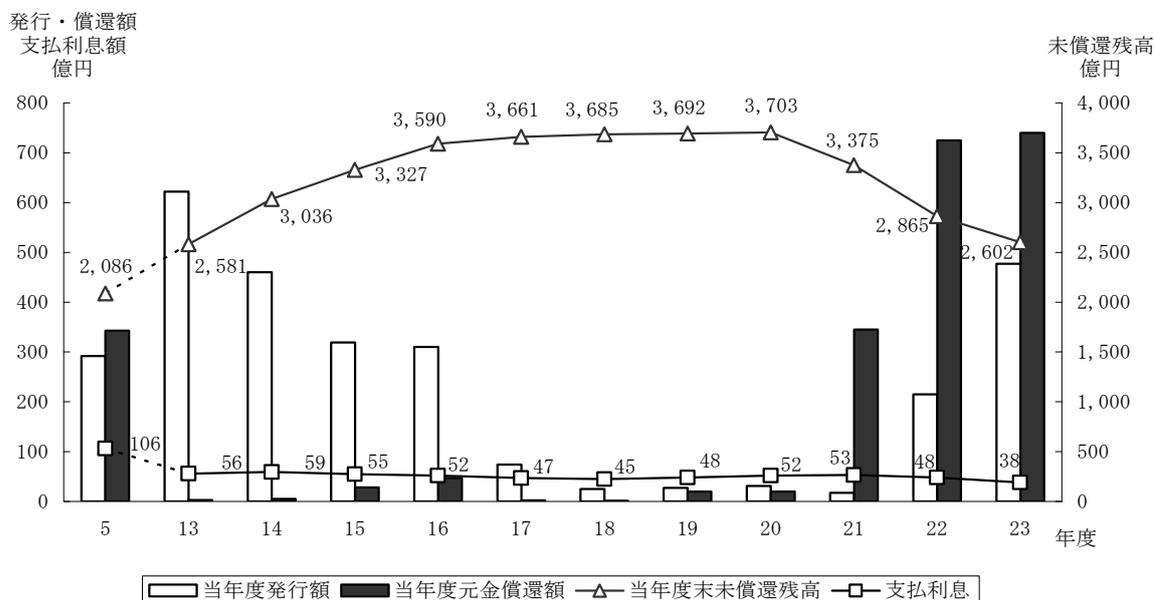
6 その他

(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23年度に発行した企業債のうち468億円は、「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	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
当年度発行額	292	622	460	319	310	74	25	27	31	17	215	477
当年度元金償還額	343	3	5	28	47	2	1	20	20	345	725	740
当年度末未償還残高	2,086	2,581	3,036	3,327	3,590	3,661	3,685	3,692	3,703	3,375	2,865	2,602
支 払 利 息	106	56	59	55	52	47	45	48	52	53	48	38

第8表 今後の企業債償還予定額

(単位 金額 : 億円)

年 度	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34~43	合計
償還予定額	631	486	503	269	151	66	70	56	54	48	270	2,602

備考：平成23年度末現在：2,602億円

《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 23 年 度			平成 22 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㎡	134	△ 245	△ 64.6	379	221	139.9
売 却 契 約 面 積	千㎡	205	143	230.6	62	31	100.0
金 額	百万円	23,546	14,207	152.1	9,339	3,182	51.7
職 員 数	人	115	△ 5	△ 4.2	120	△ 6	△ 4.8
損益勘定支弁職員	人	48	0	0.0	48	△ 2	△ 4.0
資本勘定支弁職員	人	67	△ 5	△ 6.9	72	△ 4	△ 5.3

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23年度	平成22年度	平成21年度	平成20年度
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	16,901,095	10,702,135	18,327,809	26,631,671
当年度純利益（△純損失）	1,347,064	2,217,298	852,781	3,326,818
土地売却原価	16,207,007	9,344,876	14,147,696	27,060,637
減価償却費	651	935	1,133	1,264
資産減耗費	60	56	120	168
企業債発行差金	1,800	1,500	—	—
未収金の増減	730,924	2,125,307	2,941,308	△ 1,558,363
その他の流動資産の増減	11,217	37,213	230,258	41,500
未払金の増減	△ 180,106	△ 2,952,334	265,758	△ 1,933,256
受託工事費	—	—	1,386	—
調整勘定繰入（其他営業収益）	△ 1,141,061	—	—	—
退職給与引当金	39,718	△ 3,562	57,157	△ 208,658
その他の流動負債の増減	△ 116,178	△ 69,153	△ 169,790	△ 98,440
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	21,058,041	△ 5,544,988	△ 5,245,175	△ 10,019,445
建設改良費	△ 8,368,421	△ 10,978,313	△ 15,635,938	△ 17,427,573
財産収入	694,720	808,520	967,238	931,983
繰入金	27,201,800	—	—	—
雑収入	4,021,549	5,354,078	10,552,267	10,203,895
投資	△ 2,491,607	△ 729,273	△ 1,128,742	△ 3,727,750
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 26,207,741	△ 50,408,310	△ 30,819,862	2,890,344
企業債収入	47,698,200	21,498,140	1,698,640	3,100,000
国庫支出金	3,669	289,050	6,830	35,184
受託工事収入	118,126	333,909	1,999,527	1,786,015
企業債償還金	△ 74,000,000	△ 72,500,000	△ 34,500,000	△ 2,000,000
消費税資本的収支調整額	△ 27,736	△ 29,409	△ 24,859	△ 30,855
IV 当期現金預金増減額	11,751,395	△ 45,251,162	△ 17,737,230	19,502,570
V 現金預金期首在高	45,831,504	91,082,666	108,819,897	89,317,327
VI 現金預金期末在高	57,582,900	45,831,504	91,082,666	108,819,897

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。