

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 18 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が、特に当年度は、土地の売却が事業の中心になるという転換期を迎えた年といえる。

そのような状況の中で業務面では、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土地売却を進め、また、ポートアイランド（第2期）及び神戸複合産業団地においては、期間とエリアを限定した分譲価格の割引等の分譲促進制度を中心に土地売却を進めた結果、新たに19万㎡の土地売却契約を締結した。

一方、定期借地等のインセンティブ策により、6万㎡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、土地売却益や未利用地等の売却の増による雑収益の増加等により、当年度純利益は前年度に比べ50億9千万円増加し、64億8千万円を計上した。その結果、前年度繰越利益剰余金は2万円であるため、当年度未処分利益剰余金も64億8千万円となった。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203億5千万円増加し、558億円となっている。

(2) 審査意見

西神住宅第2団地など一部を除いて、住宅宅地の処分は収束段階を迎えたといえ、今後は産業用地の処分を中心に進めていくことになるが、産業用地の処分においては、神戸空港の開港や国内景気の回復等社会経済環境が好転する状況に加え、分譲促進制度の積極的活用により、土地売却の動きに明るい兆しが見えたといえる。

平成19年度は分譲促進制度の最終年度であり、また、一方で企業債については、ある程度借換で対応するとしても、償還額の増加が見込まれることから、その財源確保のため、より一層の営業活動の活発化、販路拡大等により土地売却の促進に努められたい。

なお、企業債については、近年は主に起債の許可期間内であることと、企業の進出意欲が高まっており、それに機動的に対応するために手元流動性を高めておく必要があることから、借換を行なっているが、長い期間を要する事業も折り返し点を過ぎたといえる状況であるので、できる限り企業債を償還していくことが望ましく、また、企業債の多くを占めるポートアイランド沖事業についても、積極的な用地処分が必要と思われる。

一部に明るい兆しが見えたとはいえ、依然として、土地売却が困難な状況が続く中ではあるが、

今後増加が見込まれる企業債償還の財源確保のためにも引き続き、土地売却の促進に努められ、税源の涵養、雇用機会の拡大とあわせて市民の生活基盤の向上と経済基盤の確立に寄与されるよう希望する。

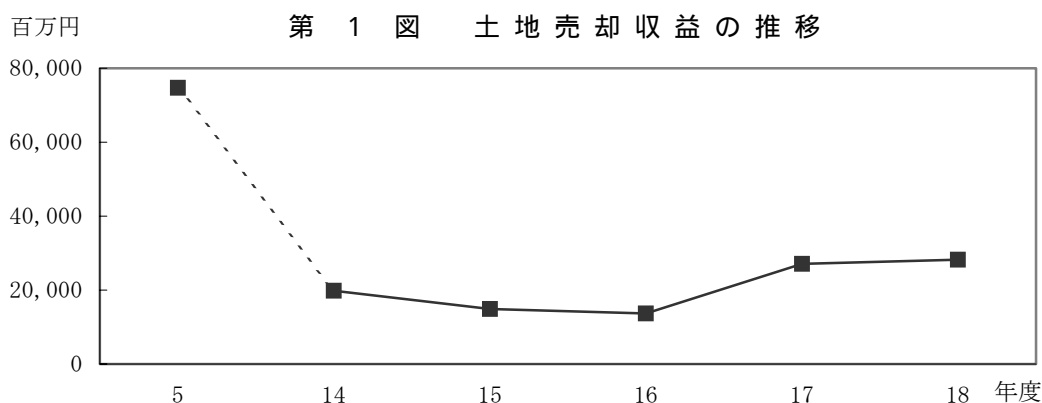
2 業務実績

(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）の用地売却の増により前年度に比べ11億1千万円増加している。

直近5年間の推移を見ると、住宅団地のうち、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、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14年度の土地売却収益はかなり落ちこんでいるが、その後、民間活力を導入したコンペ方式による売却や、西神住宅第2団地及びポートアイランド沖の造成が進んだこともあって順調に回復している。



(単位 金額：百万円)

| 年 度 | 5 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 土 地 売 却 収 益 | 74,701 | 19,806 | 14,851 | 13,722 | 27,116 | 28,235 |

(2) 土地造成等の状況

ア 土地造成

当年度、引き続き土地造成を推進した結果、40万3千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は2,738万5千㎡となっている。

イ 土地売却

分譲促進制度の活用により、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5万7千㎡（19件）、72億713万円、「神戸複合産業団地」において8千㎡（2件）、

6億2,073万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10万5千㎡(80件)、114億480万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，比率：%)

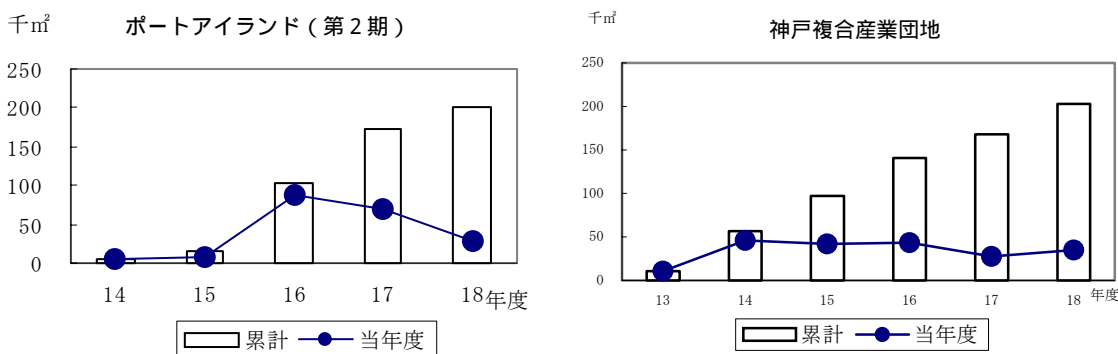
| 項 目 | 全 体 計 画 面 積 (A) | 計 画 人 口 | 事 業 年 度 | 造 成 面 積 | | | | 売 却 可 能 面 積 (計画) (E) | 平 成 17 年 度 までの 契 約 済 面 積 (F) | 当 年 度 売 却 契 約 | | | 売 却 契 約 済 面 積 (H=F+G) | 売 却 率 (H/E×100) |
|-------------------------|--------------------|---------|---------|----------------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------|-----|------------|--------------------------|--------------------|
| | | | | 平 成 17 年 度 まで (B) | 平 成 18 年 度 (C) | 計 画 (D=B+C) | 進 捗 率 (D/A×100) | | | 面 積 (G) | 件 数 | 金 額 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 埋 立 地 | 12,570 | — | — | 12,220 | 50 | 12,270 | 97.6 | 7,099 | 4,276 | 79 | 21 | 7,819,239 | 4,355 | 61.3 |
| ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) | 3,900 | — | S61~H20 | 3,870 | — | 3,870 | 99.2 | 1,902 | 159 | 57 | 19 | 7,207,130 | 216 | 11.4 |
| ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 | 2,720 | — | H11~H19 | 2,400 | 50 | 2,450 | 90.1 | 2,432 | 1,465 | 22 | 2 | 612,109 | 1,487 | 61.1 |
| 六 甲 ア イ ラ ン ド | 5,950 | — | S47~H4 | 5,950 | — | 5,950 | 100.0 | 2,765 | 2,652 | — | — | — | 2,652 | 95.9 |
| 宅 地 | 14,447 | 119,100 | — | 12,832 | 75 | 12,907 | 89.3 | 8,645 | 7,099 | 105 | 80 | 11,404,806 | 7,204 | 83.3 |
| 西 神 住 宅 団 地 | 6,340 | 61,000 | S46~H19 | 6,325 | 0 | 6,325 | 99.8 | 4,089 | 3,761 | 34 | 14 | 3,591,626 | 3,795 | 92.8 |
| 西 神 住 宅 第 2 団 地 | 4,145 | 31,000 | S55~H22 | 2,642 | 50 | 2,692 | 64.9 | 2,240 | 1,321 | 52 | 51 | 6,312,398 | 1,373 | 61.3 |
| 神 戸 研 究 学 園 都 市 | 3,029 | 20,000 | S55~H19 | 3,020 | 0 | 3,020 | 99.7 | 1,870 | 1,723 | — | — | — | 1,723 | 92.1 |
| ひ よ り 台 第 2 期 住 宅 団 地 | 283 | 2,000 | S55~H20 | 205 | 25 | 230 | 81.3 | 120 | 29 | 14 | 6 | 1,133,740 | 43 | 35.8 |
| 押 部 谷 第 2 団 地 | 650 | 5,100 | S52~H20 | 640 | — | 640 | 98.5 | 326 | 265 | 5 | 9 | 367,042 | 270 | 82.8 |
| 産 業 団 地 | 3,830 | — | — | 1,930 | 278 | 2,208 | 57.7 | 2,453 | 893 | 8 | 2 | 620,730 | 901 | 36.7 |
| 神 戸 複 合 産 業 団 地 | 2,700 | — | H 3~H19 | 904 | 278 | 1,182 | 43.8 | 1,729 | 268 | 8 | 2 | 620,730 | 276 | 16.0 |
| 神 戸 流 通 業 務 団 地 | 1,130 | — | S50~H19 | 1,026 | — | 1,026 | 90.8 | 724 | 625 | — | — | — | 625 | 86.3 |
| 合 計 | 30,847 | 119,100 | - | 26,982 | 403 | 27,385 | - | 18,197 | 12,268 | 193 | 103 | 19,844,775 | 12,460 | 68.5 |

* 六甲アイランドについては、精査の結果、売却可能面積及び契約済面積を見直している。

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2万8千㎡(9件)、「神戸複合産業団地」において3万5千㎡(9件)の土地を賃貸した。

第2図 土地の賃貸面積の推移



3 予算の執行状況

(1) 収益的収支

収益的収入の執行率は122.7%、収益的支出の執行率は116.1%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ない、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 | | 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 | 28,433,000 | 100.0 | 34,882,697 | 100.0 | 6,449,697 | 122.7 |
| (1) 営業収益 | 23,616,000 | 83.1 | 28,234,748 | 80.9 | 4,618,748 | 119.6 |
| (2) 営業外収益 | 4,817,000 | 16.9 | 6,647,949 | 19.1 | 1,830,949 | 138.0 |
| 1 新都市整備事業費 | 24,485,000 | 100.0 | 28,431,668 | 100.0 | 3,946,668 | 116.1 |
| (1) 営業費用 | 24,217,000 | 98.9 | 28,382,347 | 99.8 | △ 4,165,347 | 117.2 |
| (2) 営業外費用 | 168,000 | 0.7 | 49,322 | 0.2 | 118,678 | 29.4 |
| (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74.2%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53.7%となっている。これは主として、バルコン撤去工事関連及び企業債の借換に伴ない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 財源充当 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 | 12,111,250 | 100.0 | 8,986,020 | 100.0 | — | 3,125,230 | 74.2 |
| (1) 企業債 | 4,554,000 | 37.6 | 2,491,950 | 27.7 | — | △ 2,062,050 | 54.7 |
| (2) 財産収入 | 593,000 | 4.9 | 834,253 | 9.3 | — | 241,253 | 140.7 |
| (3) 受託工事収入 | 2,543,250 | 21.0 | 805,223 | 9.0 | — | △ 1,738,027 | 31.7 |
| (4) 雑収入 | 4,421,000 | 36.5 | 4,729,085 | 52.6 | — | 308,085 | 107.0 |
| (5) 国庫支出金 | — | — | 125,509 | 1.4 | — | 125,509 | — |
| 1 資本的支出 | 42,260,000 | 100.0 | 22,682,558 | 100.0 | 2,063,000 | 17,514,442 | 53.7 |
| (1) 建設改良費 | 32,536,000 | 77.0 | 21,676,124 | 95.6 | 2,063,000 | 8,796,876 | 66.6 |
| (2) 投資 | 895,000 | 2.1 | 882,434 | 3.9 | — | 12,566 | 98.6 |
| (3) 企業債償還金 | 8,800,000 | 20.8 | 124,000 | 0.5 | — | 8,676,000 | 1.4 |
| (4) 予備費 | 29,000 | 0.1 | — | — | — | 29,000 | — |

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)

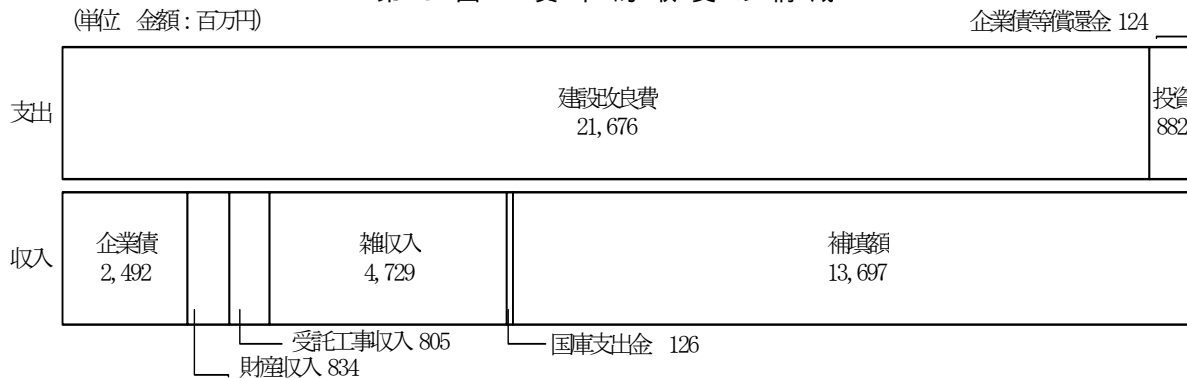
| 費 目 | 当年度事業費 | 翌年度繰越額 | 主 な 事 業 |
|-------------------------------|--------|--------|--|
| 土 地 造 成 事 業 費 | 10,690 | 783 | |
| ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費 | 4,928 | 280 | 港湾事業等の負担金及び分担金 (4,040) |
| ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費 | 1,816 | — | 神戸空港造成及びその他整備工事 (477) ポートアイランド沖護岸築造工事 (370) |
| 西 神 住 宅 第 2 団 地 事 業 費 | 910 | — | 櫛谷町池谷用地買収 (158) |
| 神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費 | 1,793 | 503 | 水道・ガス等付帯工事 (410) 木見中央公園整備工事 (166) |
| 関 連 事 業 費 | 9,859 | 1,251 | 企業債支払利息及び取扱諸費 (4,637) 須磨土砂運搬施設撤去工事 (3,055) |
| 完 成 土 地 整 備 費 | 1,127 | 29 | 神戸ポートピアランド施設解体撤去工事 (288) 排水設備増強工事 (173) |

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 89 億 8,601 万円である。これに対し、資本的支出の決算額は 226 億 8,255 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 136 億 9,653 万円は、損益勘定留保資金 135 億 7,253 万円及び減債積立金 1 億 2,400 万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)



備考: 収入は当年度財源充当額

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 64 億 8,603 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 64 億 8,606 万円となっている。

前年度と比べると、収益が増加し、費用が減少した結果、経常損益は好転した。

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。

営業収益は、前年度と比べると、土地売却収益が増加(*1)したが、受託工事収益が皆減(*2)したため差引き減少したものの、営業外収益が増加(*3)したため、収益は42億4,514万円増加している。

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96.7%を占めている。営業外費用は全額「雑支出」で、主として収益的収支に係る控除対象外消費税である。

前年度と比べると、土地売却原価は増加(*4)したものの、受託工事費が皆減(*5)したため、費用は85億1,605万円減少している。

第5表 損益状況の比較

(単位 金額：千円，比率：%)

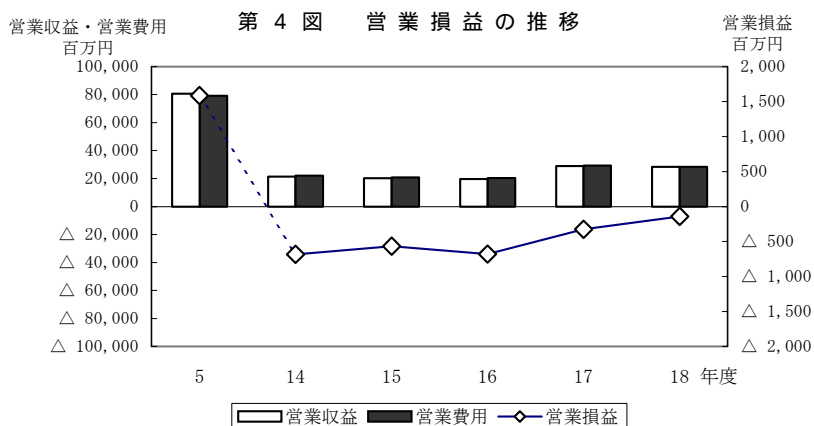
| 項 目 | 平成18年度 | | 平成17年度 | 対前年度 増 減 | 対前年度 増 減 率 | 対前年度増減理由 の主なもの |
|---------------------|------------|------------|------------|----------------|---------------|---|
| | 金 額 | 構 成 比 率 | 金 額 | | | |
| 収 益 (A) | 34,868,413 | 100.0 | 30,623,272 | 4,245,141 | 13.9 | |
| 営業収益 | 28,234,748 | 81.0 | 28,899,260 | △ 664,512 | △ 2.3 | *1 神戸空港用地の売却は減少したが、ポータリティ（第2期）の用地売却が増加した。 |
| 土地売却収益 | 28,234,748 | 81.0 | 27,116,391 | 1,118,357 *1 | 4.1 | |
| 受託工事収益 | — | — | 1,782,870 | △ 1,782,870 *2 | 皆減 | |
| 営業外収益 | 6,633,664 | 19.0 | 1,724,011 | 4,909,653 | 284.8 | *2 神戸空港関連施設整備工事の受託が終了した。 |
| 受取利息及配当金 | 139,576 | 0.4 | 119,303 | 20,273 | 17.0 | |
| 雑収益 | 6,494,088 | 18.6 | 1,604,708 | 4,889,380 *3 | 304.7 | *3 主に未利用地の売却益 |
| 費 用 (B) | 28,382,380 | 100.0 | 29,233,985 | 851,605 | 2.9 | |
| 営業費用 | 28,376,363 | 100.0 | 29,223,782 | △ 847,419 | △ 2.9 | *4 神戸空港用地の売却は減少したが、ポータリティ（第2期）の用地売却が増加した。 |
| 土地売却原価 | 27,436,941 | 96.7 | 26,587,980 | 848,961 *4 | 3.2 | |
| 受託工事費 | — | — | 1,782,954 | △ 1,782,954 *5 | 皆減 | *5 神戸空港関連施設整備工事の受託が終了した。 |
| 一般管理費 | 938,229 | 3.3 | 829,168 | 109,061 | 13.2 | |
| 減価償却費 | 1,193 | 0.0 | 23,680 | △ 22,487 *6 | △ 95.0 | *6 売却地の建物等を除却した。 |
| 営業外費用 | 6,017 | 0.0 | 10,203 | △ 4,186 | △ 41.0 | |
| 雑支出 | 6,017 | 0.0 | 10,203 | △ 4,186 | △ 41.0 | |
| 当年度純損益(経常損益)(C=A-B) | 6,486,033 | — | 1,389,287 | 5,096,746 | 366.9 | |
| 前年度繰越利益剰余金(D) | 29 | — | 742 | △ 713 | △ 96.1 | |
| 当年度未処分利益剰余金(C+D) | 6,486,061 | — | 1,390,029 | 5,096,032 | 366.6 | |

(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みなし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おり、このみなし利益が本業の収支を表す主な営業損益ということになる。

土地売却収益が急激に落ち込んだ平成 11 年度以降は、みなし利益で一般管理費をまかなえない状態が続いている。



(単位 金額：百万円)

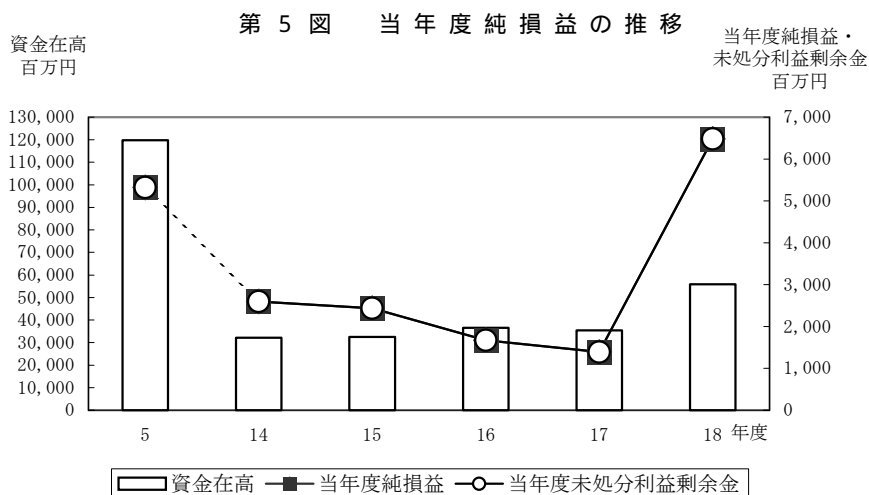
| 年 度 | 5 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 営 業 収 益 | 80,667 | 21,415 | 20,310 | 19,690 | 28,899 | 28,235 |
| 営 業 費 用 | 79,082 | 22,098 | 20,877 | 20,369 | 29,224 | 28,376 |
| 営 業 損 益 | 1,585 | △ 683 | △ 567 | △ 679 | △ 325 | △ 141 |

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。

直近 5 年間の推移をみると、平成 14 年度以降当年度純損益は減少傾向にあったが、当年度は雑収益が大幅に伸びたため、平成 5 年度を上回る額となっている。

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、減債積立等、法定の積立や平成 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 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|--------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 当 年 度 純 損 益 | 5,321 | 2,597 | 2,439 | 1,671 | 1,389 | 6,486 |
| 当年度未処分利益剰余金 (△未処理欠損金) | 5,322 | 2,597 | 2,439 | 1,672 | 1,390 | 6,486 |
| 資 金 在 高 | 119,730 | 32,186 | 32,541 | 36,492 | 35,445 | 55,804 |

(3) 土地売却収益と土地売却原価

土地売却収益 282 億 3,474 万円に対して、土地売却原価 274 億 3,694 万円で、7 億 9,780 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 2,541 万円及び「西神住宅第 2 団地」2 億 3,592 万円である。

なお、土地売却収益の約 1/4 を利益率ゼロのポートアイランド沖が占めていることから、全体の利益率は 2.9%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

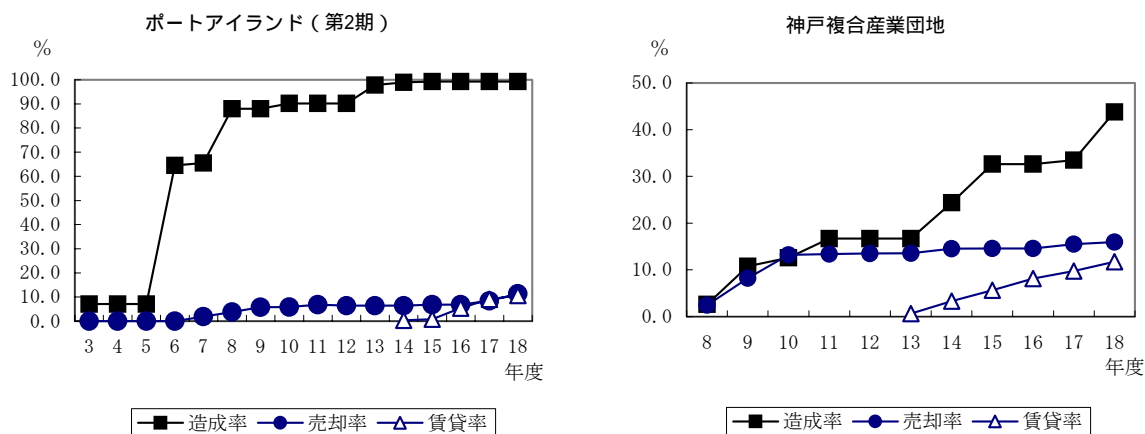
(単位 面積：千㎡，金額：千円，比率：%)

| 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) | |
|-------------------|-------------|---------------|---------------|----------------|------------------|------|
| | | | | | 18年度 | 17年度 |
| ポートアイランド（第 2 期） | 67 | 8,460,666 | 8,135,256 | 325,410 | 4.0 | 4.0 |
| ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 | 258 | 7,229,113 | 7,229,113 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| 西 神 住 宅 団 地 | 37 | 3,954,235 | 3,802,149 | 152,086 | 4.0 | 3.5 |
| 西 神 住 宅 第 2 団 地 | 52 | 6,215,338 | 5,979,413 | 235,925 | 3.9 | 3.5 |
| 神 戸 研 究 学 園 都 市 | 8 | 181,352 | 181,352 | 0 | 0.0 | 4.0 |
| ひよどり台第 2 期住宅団地 | 10 | 732,834 | 704,648 | 28,186 | 4.0 | 4.0 |
| 押 部 谷 第 2 団 地 | 9 | 568,422 | 546,560 | 21,862 | 4.0 | 4.0 |
| 神 戸 複 合 産 業 団 地 | 12 | 892,788 | 858,450 | 34,338 | 4.0 | 4.0 |
| 神 戸 流 通 業 務 団 地 | — | — | — | — | — | 4.0 |
| 合 計 | 453 | 28,234,748 | 27,436,941 | 797,807 | 2.9 | 2.0 |

(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、分譲促進制度を導入し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 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：賃貸率は、インセンティブ策による定期借地のみ。

5 財政状態

(1) 貸借対照表（カッコ内の*付数字は、第6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5,613億1,105万円で、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62.4%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65.7%を占めている。

ア 資産

資産の62.4%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、土地売却の推進等(*4,*5)により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83.6%で、そのうちの資本金が74.6%、剰余金が9.0%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、未払金の減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18年度末 | | 平成17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 | 561,311,057 | 100.0 | 565,146,209 | | 3,835,152 | 0.7 | |
| I 固 定 資 産 | 142,529,328 | 25.4 | 140,206,452 | | 2,322,876 | 1.7 | |
| 1 有 形 固 定 資 産 | 3,054,706 | 0.5 | 1,383,681 | | 1,671,025 | 120.8 | |
| (1) 土 地 | 3,051,427 | 0.5 | 1,190,643 | | 1,860,784 *1 | 156.3 | *1 ポートアイランド 土地を計上 |
| (2) 建 物 | — | — | 110,608 | | △ 110,608 | 皆減 | |
| (3) 機 械 及 装 置 | — | — | 79,500 | | △ 79,500 *2 | 皆減 | *2 売却地の建 物等を除却 |
| (4) 備 品 | 3,278 | 0.0 | 2,930 | | 348 | 11.9 | |
| 2 無 形 固 定 資 産 | 1,795 | 0.0 | 1,795 | | 0 | 0.0 | |
| (1) 電 話 加 入 権 | 1,795 | 0.0 | 1,795 | | 0 | 0.0 | |
| 3 投 資 資 産 | 139,472,828 | 24.8 | 138,820,976 | | 651,852 | 0.5 | |
| (1) 出 資 金 | 780,000 | 0.1 | 780,000 | | 0 | 0.0 | |
| (2) 基 金 | 127,457,965 | 22.7 | 126,948,457 | | 509,508 | 0.4 | |
| (3) 長 期 貸 付 金 | 5,591,000 | 1.0 | 5,717,000 | | △ 126,000 | △ 2.2 | *3 空港整備事 業への貸付 |
| (4) 他 会 計 貸 付 金 | 5,563,213 | 1.0 | 5,217,912 | | 345,301 *3 | 6.6 | |
| (5) そ の 他 投 資 | 80,650 | 0.0 | 157,607 | | △ 76,957 | △ 48.8 | |
| II 土 地 造 成 勘 定 | 350,497,156 | 62.4 | 363,565,898 | | △ 13,068,742 | △ 3.6 | |
| 1 完 成 土 地 | 5,953,707 | 1.1 | 7,996,522 | | △ 2,042,815 | △ 25.5 | |
| (1) ポートアイランド | 4,628,394 | 0.8 | 6,671,209 | | △ 2,042,815 *4 | △ 30.6 | *4 ポートアイランド 土地を振替 |
| (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 | 344,543,448 | 61.4 | 355,569,376 | | △ 11,025,928 *5 | △ 3.1 | *5 土地売却に 伴ない減少 |
| III 流 動 資 産 | 68,284,572 | 12.2 | 61,373,860 | | 6,910,712 | 11.3 | |
| 1 現 金 預 金 | 63,215,863 | 11.3 | 54,293,088 | | 8,922,775 | 16.4 | |
| 2 未 収 金 | 4,626,856 | 0.8 | 6,237,387 | | △ 1,610,531 | △ 25.8 | |
| 3 前 払 金 | 441,853 | 0.1 | 843,385 | | △ 401,532 | △ 47.6 | |
| 負 債 及 び 資 本 | 561,311,057 | 100.0 | 565,146,209 | | 3,835,152 | 0.7 | |
| 負 債 | 91,997,341 | 16.4 | 105,156,264 | | 13,158,923 | 12.5 | |
| I 固 定 負 債 | 79,517,156 | 14.2 | 79,227,244 | | 289,912 | 0.4 | |
| 1 調 整 勘 定 | 78,570,208 | 14.0 | 78,262,383 | | 307,825 | 0.4 | |
| 2 退 職 給 与 引 当 金 | 946,948 | 0.2 | 964,861 | | △ 17,913 | △ 1.9 | |
| II 流 動 負 債 | 12,480,185 | 2.2 | 25,929,019 | | △ 13,448,834 | △ 51.9 | |
| 1 未 払 金 | 8,943,748 | 1.6 | 22,591,741 | | △ 13,647,993 | △ 60.4 | |
| 2 前 受 り 金 | 745,866 | 0.1 | 946,509 | | △ 200,643 | △ 21.2 | |
| 3 預 り 金 | 2,790,571 | 0.5 | 2,390,770 | | 399,801 | 16.7 | |
| 資 本 | 469,313,715 | 83.6 | 459,989,945 | | 9,323,770 | 2.0 | |
| I 資 本 | 418,628,000 | 74.6 | 416,128,000 | | 2,500,000 | 0.6 | |
| 1 自 己 資 本 | 50,115,000 | 8.9 | 49,991,000 | | 124,000 | 0.2 | |
| 2 借 入 資 本 | 368,513,000 | 65.7 | 366,137,000 | | 2,376,000 | 0.6 | |
| II 剰 余 金 | 50,685,715 | 9.0 | 43,861,945 | | 6,823,770 | 15.6 | |
| 1 資 本 剰 余 金 | 37,962,654 | 6.8 | 37,500,917 | | 461,737 | 1.2 | |
| (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 | 289,333 | | △ 173,280 | △ 59.9 | |
| (3) 国 庫 補 助 金 | 2,420,169 | 0.4 | 2,294,660 | | 125,509 | 5.5 | |
| (4) そ の 他 資 本 剰 余 金 | 34,592,432 | 6.2 | 34,082,924 | | 509,508 | 1.5 | |
| 2 利 益 剰 余 金 | 12,723,061 | 2.3 | 6,361,029 | | 6,362,032 | 100.0 | |
| (1) 減 債 積 立 金 | 2,007,000 | 0.4 | 841,000 | | 1,166,000 | 138.6 | |
| (2) 建 設 改 良 積 立 金 | 4,230,000 | 0.8 | 4,130,000 | | 100,000 | 2.4 | |
| (3) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益) | 6,486,061 (6,486,033) | 1.2 — | 1,390,029 (1,389,287) | | 5,096,032 (5,096,746) | 366.6 (366.9) | |

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は4,204千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(31,758,443千円)及び関連事業収入(107,384,370千円)がある。

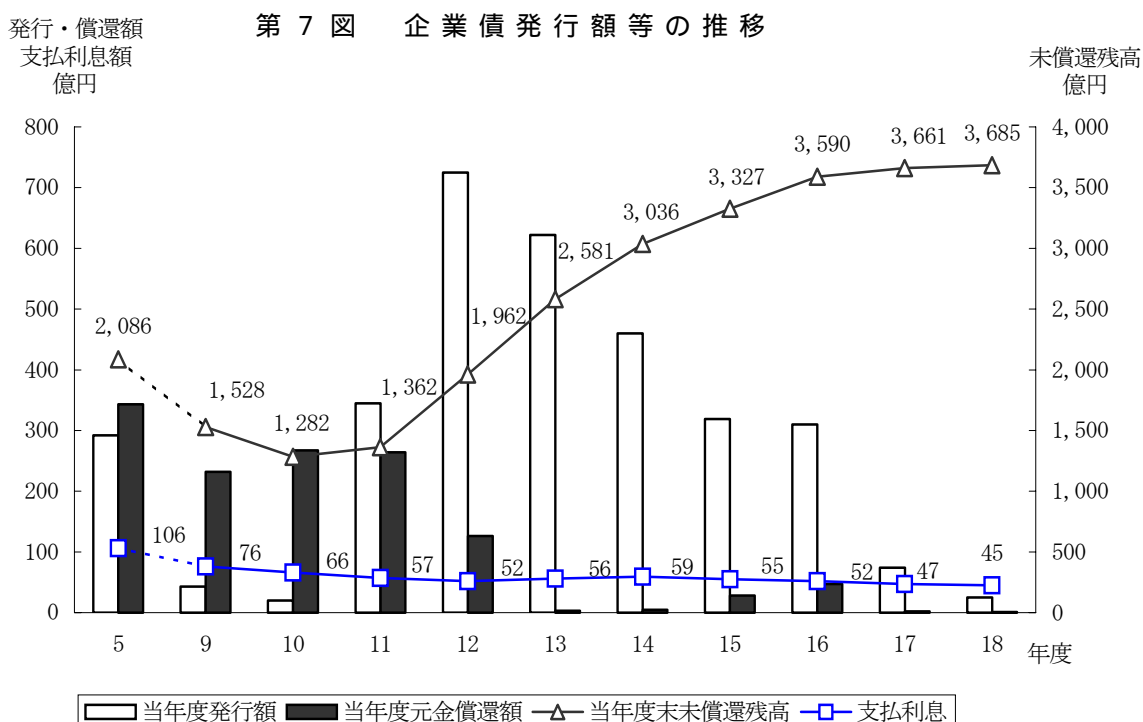
3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

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なったこと、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。

なお、借換や新規発行の企業債の利率が低いことから、企業債支払利息は減少傾向にある。



(単位 金額：億円)

| 年 度 | 5 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 当年度発行額 | 292 | 43 | 20 | 345 | 725 | 622 | 460 | 319 | 310 | 74 | 25 |
| 当年度元金償還額 | 343 | 232 | 267 | 264 | 126 | 3 | 5 | 28 | 47 | 2 | 1 |
| 当年度末未償還残高 | 2,086 | 1,528 | 1,282 | 1,362 | 1,962 | 2,581 | 3,036 | 3,327 | 3,590 | 3,661 | 3,685 |
| 支 払 利 息 | 106 | 76 | 66 | 57 | 52 | 56 | 59 | 55 | 52 | 47 | 45 |

《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 18 年 度 | | | 平 成 17 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 | 2 | 皆増 | 0 | △ 6 | 皆減 |
| 造 成 面 積 | 千㎡ | 403 | △ 921 | △ 69.6 | 1,324 | 168 | 14.5 |
| 売 却 契 約 面 積 | 千㎡ | 193 | △ 1,237 | △ 86.5 | 1,430 | 1,247 | 681.4 |
| 金 額 | 百万円 | 19,845 | △ 39,732 | △ 66.7 | 59,577 | 43,331 | 266.7 |
| 職 員 数 | 人 | 152 | △ 15 | △ 9.0 | 167 | △ 7 | △ 4.0 |
| 損益勘定支弁職員 | 人 | 53 | 6 | 12.8 | 47 | 2 | 4.4 |
| 資本勘定支弁職員 | 人 | 99 | △ 21 | △ 17.5 | 120 | △ 9 | △ 7.0 |

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・フロー計算書

(単位 金額：千円)

| 項 目 | 平成18年度 | 平成17年度 | 平成16年度 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 22,654,317 | 33,730,086 | 14,154,919 |
| 当年度純利益（△純損失） | 6,486,033 | 1,389,287 | 1,670,891 |
| 土地売却原価 | 27,436,941 | 26,587,980 | 13,447,037 |
| 減価償却費 | 1,193 | 23,680 | 27,366 |
| 未収金の増減 | 1,610,531 | 5,228,814 | △ 343,500 |
| その他の流動資産の増減 | 401,532 | △ 454,510 | △ 273,741 |
| 未払金の増減 | △ 13,647,993 | △ 237,551 | 669,183 |
| 受託工事費 | — | 1,648 | 60,832 |
| 退職給与引当金 | 166,921 | 17,401 | 142,205 |
| その他の流動負債の増減 | 199,159 | 1,173,336 | △ 1,245,354 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 16,995,220 | 37,646,444 | 37,493,281 |
| 建設改良費 | △ 21,676,124 | △ 40,896,910 | △ 43,421,862 |
| 財産収入 | 834,253 | 574,161 | 255,552 |
| 雑収入 | 4,729,085 | 4,728,317 | 7,203,490 |
| 投資 | △ 882,434 | △ 2,052,012 | △ 1,530,461 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,263,678 | 8,579,525 | 26,096,192 |
| 企業債収入 | 2,491,950 | 7,393,250 | 30,913,400 |
| 国庫支出金 | 125,509 | — | — |
| 受託工事収入 | 805,223 | 1,946,028 | 1,422,043 |
| 企業債償還金 | △ 124,000 | △ 230,000 | △ 4,710,360 |
| 一般会計繰出金 | — | △ 500,000 | △ 1,500,000 |
| 消費税資本的収支調整額 | △ 35,004 | △ 29,753 | △ 28,891 |
| 当期現金預金増減額 | 8,922,775 | 4,663,167 | 2,757,829 |
| 現金預金期首在高 | 54,293,088 | 49,629,921 | 46,872,092 |
| 現金預金期末在高 | 63,215,863 | 54,293,088 | 49,629,921 |

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。