

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 21 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活用し、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 3 万㎡の土地売却契約を締結し、また、定期借地等の進出支援制度による土地賃貸契約は、約 3 万 8 千㎡となった。

イ 経営面（「4 経営成績」参照）

経営面では、土地売却収益及び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 24 億 7 千万円減少し、8 億 5 千万円を計上した。この結果、前年度繰越利益剰余金の 70 万円を加えた当年度末処分利益剰余金は 8 億 5 千万円となっている。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、企業債の償還等により前年度末に比べ 210 億円減少し、865 億 2 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もって企業債を償還するという枠組みを有する大規模な事業であり、土地の造成から売却までには相当の期間を要し、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、他の公営企業以上に資産、負債等について継続的に留意していく必要がある。

新都市整備事業会計の平成 21 年度末貸借対照表の状況を見れば、流動資産から流動負債を差引いた資金在高（いわゆる運転資本）は 865 億円であり、土地造成勘定は 2,949 億円となっている。一方、企業債残高（借入資本金）は 3,375 億円であり、当年度末の現預金（預り金相当額等含む）、基金における現預金及び債券の合計額は企業債残高に対し約 5 割の水準となっている。

従って、当会計においては今後の事業収入の動向が一層会計的重要性を増してくるが、世界的な金融危機・同時不況の下、平成 21 年度の土地売却契約は 61 億円に留まっている。一方、企業債償

還額は当年度の 345 億円をはじめ、今後数年間に起債許可期間が順次経過し、近年の売却規模を大きく上回る高水準の償還が続くという厳しい局面を迎えている。

景気の谷を 2009 年 3 月とする判定も示されてはいるものの、国内の回復力にはまだ力強さがみられない状況であり、土地売却は景気動向に大きく左右される面があるが、当会計は、資金面を含めて本市財政上大きな役割を果たしており、今後の企業債償還に向けた財政的な取り組みは重要な課題である。

平成 22 年度予算では、民間のノウハウを活用した「企業誘致戦略強化事業」に取り組むとともに、企業債償還金に充当する企業債も計上されているが、引き続き、神戸の特性を最大限に活かし、土地売却の更なる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、管理経費や建設利息等も踏まえて全体最適化を図り、中長期的な観点から、より計画性・透明性の高い企業経営を推進されるよう要望する。

2 業 務 実 績

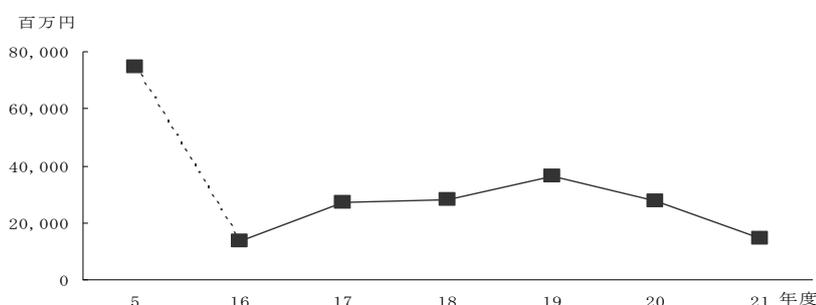
(1) 土地売却収益の推移

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）、ポートアイランド沖、神戸複合産業団地等の売却が減少したことなどにより、前年度に比べ 132 億円減少している。

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。しかしながら、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転じている。

第 1 図 土 地 売 却 収 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

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

(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（第2期）」、「西神住宅第2団地」及び「神戸複合産業団地」で15万8千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は2,810万7千㎡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2万㎡(4件)、48億4,141万円、「西神住宅第2団地」等宅地で1万1千㎡(32件)、13億588万円、「神戸複合産業団地」で73㎡(1件)、987万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：%)

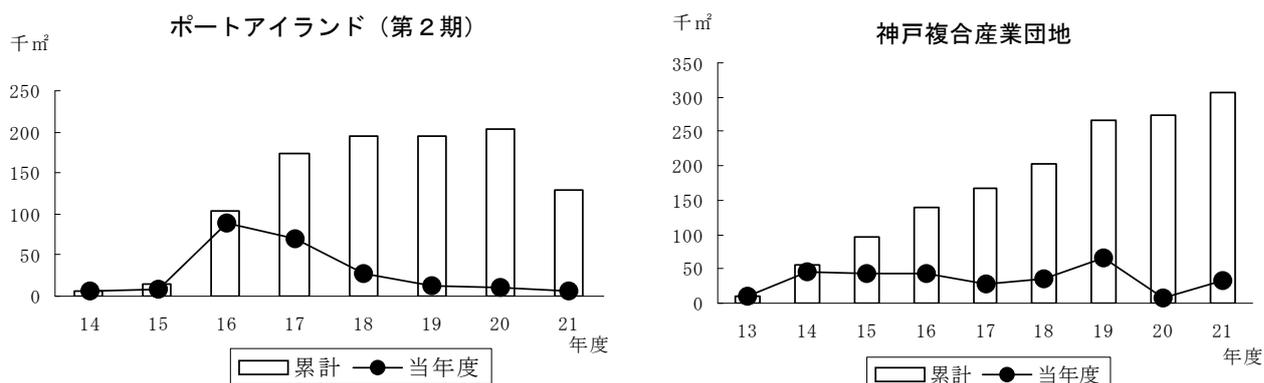
項 目	全 体 計 画 面 積 (A)	計 画 人 口	事 業 年 度	造 成 面 積				売 却 能 力 面 積 (計画) (E)	平 成 20年度 までの 契約済 面積 (F)	当年度売却契約			売 却 契 約 済 面 積 (H=F+G)	売 却 率 (H/E×100)
				平 成 20年度 まで (B)	平 成 21年度 (C)	計 画 (D=B+C)	進 捗 率 (D/A×100)			面 積 (G)	件 数	金 額		
埋 立 地	12,570	30,000	—	12,270	30	12,300	97.9	6,975	4,558	20	4	4,841,411	4,578	65.6
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第2期)	3,900	—	S61~H21	3,870	30	3,900	100.0	1,778	376	18	3	4,647,396	394	22.2
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 六 甲 ア イ ラ ン ド	2,720	—	H11~H24	2,450	—	2,450	90.1	2,432	1,530	1	1	194,015	1,531	63.0
宅 地	5,950	30,000	S47~H4	5,950	—	5,950	100.0	2,765	2,652	—	—	—	2,652	95.9
西 神 住 宅 団 地	14,449	123,100	—	12,988	69	13,057	90.4	8,645	7,358	11	32	1,305,886	7,369	85.2
西 神 住 宅 第 2 団 地	6,340	61,000	S46~H22	6,325	—	6,325	99.8	4,089	3,820	0	2	54,528	3,820	93.4
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,147	35,000	S55~H22	2,723	69	2,792	67.3	2,240	1,470	10	29	1,236,689	1,480	66.1
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	72	—	—	—	72	60.0
押 部 谷 第 2 団 地	650	5,100	S52~H20	640	—	640	98.5	326	273	0	1	14,669	273	83.8
産 業 団 地	3,830	—	—	2,691	59	2,750	71.8	2,453	988	0	1	9,877	988	40.3
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H22	1,561	59	1,620	60.0	1,729	359	0	1	9,877	359	20.8
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H19	1,130	—	1,130	100.0	724	629	—	—	—	629	86.9
合 計	30,849	153,100	—	27,949	158	28,107	—	18,073	12,904	31	37	6,157,174	12,935	71.6

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

平成20年度より実施している進出支援制度による当年度の土地賃貸契約は、「ポートアイランド（第2期）」において6千㎡(2件)、「神戸複合産業団地」において3万2千㎡(3件)となっている。

第 2 図 土地の賃貸面積の推移



備考：1 累計からは、賃貸から売却への切替分を除いている。
 2 新たなインセンティブ策(H13～19)及び進出支援制度(H20～)による賃貸のみ

3 予算の執行状況

(1) 収益的収支

収益的収入の執行率は73.7%、収益的支出の執行率は76.1%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	21,677,000	100.0	15,981,482	100.0	△ 5,695,518	73.7
(1) 営業収益	19,194,000	88.5	14,530,344	90.9	△ 4,663,656	75.7
(2) 営業外収益	2,483,000	11.5	1,451,138	9.1	△ 1,031,862	58.4
1 新都市整備事業費	19,919,000	100.0	15,153,557	100.0	4,765,443	76.1
(1) 営業費用	19,687,000	98.8	15,037,936	99.2	4,649,064	76.4
(2) 営業外費用	160,000	0.8	115,622	0.8	44,378	72.3
(3) 予備費	72,000	0.4	—	—	72,000	—

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93.6%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及び受託工事収入の減少があったことによる。

資本的支出の執行率は90.0%となっている。これは主として、ポートアイランド（第2期）、神戸複合産業団地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 対 し て 繰 越 額 は 繰 越 額 に 充 た ず 繰 越 額 に 充 た ず	予 算 額 に 対 し て の 増 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	16,258,686	100.0	15,224,502	100.0	—	△ 1,034,184	93.6
(1) 企 業 債 入	3,781,000	23.3	1,698,640	11.2	—	△ 2,082,360	44.9
(2) 財 産 収 入	1,136,000	7.0	967,238	6.4	—	△ 168,762	85.1
(3) 受 託 工 事 収 入	2,703,686	16.6	1,999,527	13.1	—	△ 704,159	74.0
(4) 雑 収 入	8,387,000	51.6	10,552,267	69.3	—	2,165,267	125.8
(5) 国 庫 支 出 金	251,000	1.5	6,830	0.0	—	△ 244,170	2.7
1 資 本 的 支 出	56,953,000	100.0	51,264,680	100.0	669,000	5,019,320	90.0
(1) 建 設 改 良 費	21,064,000	37.0	15,635,938	30.5	669,000	4,759,062	74.2
(2) 投 資	1,289,000	2.3	1,128,742	2.2	—	160,258	87.6
(3) 企 業 債 償 還 金	34,500,000	60.6	34,500,000	67.3	—	0	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	8,045	330	
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費	4,370	43	港湾事業会計に対する負担金及び分担金(780) 道路整備工事(2,734)
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費	920	138	造成及びその他整備工事(428) 東緑地整備工事(81)
六 甲 ア イ ラ ン ド 事 業 費	519	15	港湾事業会計に対する負担金及び分担金(160)
西 神 住 宅 第 2 団 地 事 業 費	201	91	室谷大橋塗装塗替負担金(45)
神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費	1,332	43	防災工事(194) 道路整備工事(281)
神 戸 流 通 業 務 団 地 事 業 費	506	—	流通ストックパイル跡地粗造成工事(469)
関 連 事 業 費	7,322	—	建設利息及び企業債取扱諸費(5,358) 土砂運搬施設跡地復旧工事(228)
完 成 土 地 整 備 費	269	339	市民広場管理委託(50) かるもプール解体撤去工事(43)

イ 資本的収支の構成

当年度の資本的収入の決算額は152億2,450万円である。これに対し、資本的支出の決算額は512億6,468万円となっている。資本的収入額が資本的支出額に不足する額360億4,017万円は、損益勘定留保資金252億3,217万円及び減債積立金108億円800万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)



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8億5,278万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8億5,348万円となっている。

前年度と比べると、収益の減少が費用の減少を上回り、経常利益が減少している。

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、貸地料等である。

前年度と比べると、土地売却収益及び営業外収益が減少(*1,2)し、収益は152億3,630万円減少している。

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「土地売却原価」で、費用の93.6%を占めている。営業外費用は全額「雑支出」で、主として過年度損益修正損である。

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127億6,226万円減少している。

第 5 表 損 益 状 況 の 比 較

(単位 金額：千円，比率：%)

項 目	平成21年度		平成20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)	15,967,245	100.0	31,203,547	△ 15,236,302	△ 48.8		
営 業 収 益	14,529,062	91.0	27,722,046	△ 13,192,984	△ 47.6	*1 ポートアイランド* (第2期), ポート アイランド* 沖及び神戸複合産業団 地の土地売却収益が減少した	
土 地 売 却 収 益	14,503,415	90.8	27,722,046	△ 13,218,631	△ 47.7		
受 託 工 事 収 益	25,646	0.2	—	25,646	皆増		
営 業 外 収 益	1,438,183	9.0	3,481,500	△ 2,043,317	△ 58.7		
受 取 利 息 及 配 当 金	322,938	2.0	364,558	△ 41,620	△ 11.4		
雑 収 益	1,115,245	7.0	3,116,942	△ 2,001,697	△ 64.2	*2 主に未利用地等の売却収益 が減少した	
費 用 (B)	15,114,464	100.0	27,876,728	△ 12,762,264	△ 45.8		
営 業 費 用	15,031,763	99.5	27,705,504	△ 12,673,741	△ 45.7	*3 ポートアイランド* (第2期), ポート アイランド* 沖及び神戸複合産業団 地の土地売却原価が減少した	
土 地 売 却 原 価	14,147,696	93.6	27,060,637	△ 12,912,941	△ 47.7		
一 般 管 理 費	857,100	5.7	643,434	213,666	*4 33.2		
減 価 償 却 費	1,130	0.0	1,264	△ 134	△ 10.6		
受 託 工 事 費	25,717	0.2	—	25,717	皆増		
資 産 減 耗 費	120	0.0	168	△ 48	△ 28.6	*4 退職給与引当金の充当減に より職員手当等が増加した	
営 業 外 費 用	82,701	0.5	171,225	△ 88,524	△ 51.7		
雑 支 出	82,701	0.5	171,225	△ 88,524	△ 51.7		
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	852,781	—	3,326,818	△ 2,474,037	△ 74.4		
前年度繰越利益剰余金(D)	702	—	884	△ 182	△ 20.6		
当年度未処分利益剰余金(C+D)	853,483	—	3,327,702	△ 2,474,219	△ 74.4		

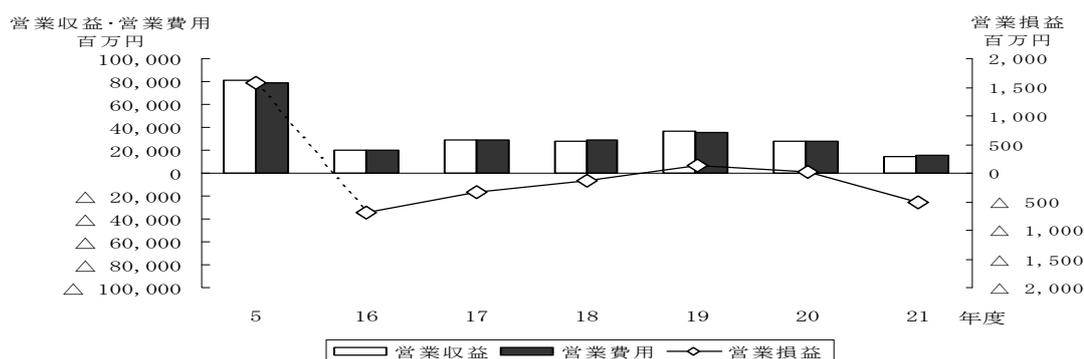
(2) 損益状況の推移

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。

当年度は、営業損益が前年度を下回り、予定利益では一般管理費をまかなえない状態となっている。

第 4 図 営 業 損 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	16	17	18	19	20	21
営 業 収 益	80,667	19,690	28,899	28,235	36,133	27,722	14,529
営 業 費 用	79,082	20,369	29,224	28,376	36,010	27,706	15,032
営 業 損 益	1,585	△ 679	△ 325	△ 142	123	17	△ 503

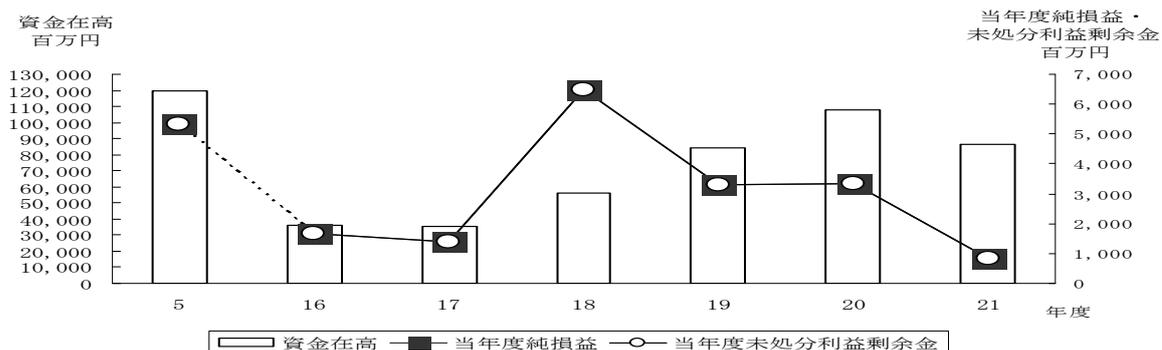
イ 当年度純損益の推移

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 年度には雑収益が 64 億円と大幅に増加し、平成 5 年度を上回る額となっていた。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、平成 17 年度を上回る額で推移していたが、当年度は土地売却収益及び雑収益の減少により、純損益は大きく減少している。

また、当年度未処分利益剰余金は、法定の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 5 図 当年度純損益の推移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	16	17	18	19	20	21
当 年 度 純 損 益	5,321	1,671	1,389	6,486	3,289	3,327	853
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	853
資 金 在 高	119,730	36,492	35,445	55,804	84,480	107,531	86,526

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 145 億 341 万円に対して、土地売却原価 141 億 4,769 万円で 3 億 5,571 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)」1 億 9,921 万円及び「西神住宅第 2 団地」1 億 354 万円である。

なお、土地売却収益の 3 割以上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 2.5%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

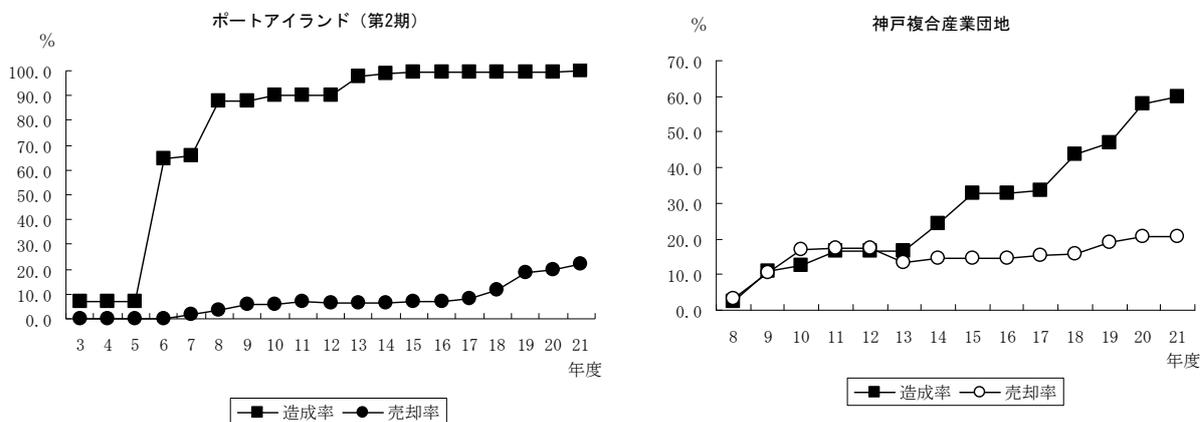
(単位 面積：千㎡，金額：千円，比率：%)

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)	
					21年度	20年度
ポートアイランド (第 2 期)	25	5,179,576	4,980,362	199,214	4.0	4.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	167	5,068,723	5,068,723	0	—	—
西 神 住 宅 団 地	4	418,315	402,226	16,089	4.0	4.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	26	2,696,850	2,593,304	103,546	4.0	4.1
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	12	920,552	885,147	35,405	4.0	4.0
押 部 谷 第 2 団 地	0	14,669	14,105	564	4.0	4.0
神 戸 複 合 産 業 団 地	0	23,377	22,478	899	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	—	—	—	—	—	4.0
合 計	242	14,503,415	14,147,696	355,719	2.5	2.4

(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・売却率の推移



備考：売却率には、港湾事業会計が入っている。

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5,391億2,772万円で、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54.7%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、企業債（借入資本金）が全体の62.6%を占めている。

ア 資産

資産の54.7%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(*1)し、企業債（借入資本金）の償還が増加(*4)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83.2%で、そのうちの資本金が74.6%、剰余金が8.5%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、企業債の償還に伴う「借入資本金」の減(*4)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21年度末		平成20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	539,127,720	100.0	570,085,733	△ 30,958,013	△ 5.4	
I 固 定 資 産	147,837,843	27.4	146,873,712	964,131	0.7	
1 有 形 固 定 資 産	3,053,496	0.6	3,054,455	△ 959	0.0	
(1) 土 地	3,051,427	0.6	3,051,427	0	0.0	
(2) 備 品	2,068	0.0	3,027	△ 959	△ 31.7	
2 無 形 固 定 資 産	2,116	0.0	2,206	△ 90	△ 4.1	
(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	322	0.0	412	△ 90	△ 21.8	
3 投 資 資 産	144,782,231	26.9	143,817,051	965,180	0.7	
(1) 出 資 金	789,100	0.1	789,100	0	0.0	
(2) 基 金	129,867,194	24.1	128,998,406	868,788	0.7	
(3) 長 期 貸 付 金	7,477,000	1.4	7,510,000	△ 33,000	△ 0.4	
(4) 他 会 計 貸 付 金	6,595,915	1.2	6,335,960	259,955	4.1	
(5) そ の 他 投 資 資 産	53,023	0.0	183,585	△ 130,562	△ 71.1	
II 土 地 造 成 勘 定	294,997,055	54.7	306,010,403	△ 11,013,348	△ 3.6	
1 完 成 土 地	5,953,707	1.1	5,953,707	0	0.0	
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	4,628,394	0.9	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	289,043,348	53.6	300,056,696	△ 11,013,348 *1	△ 3.7	*1 土地売却に伴い減少
III 流 動 資 産	96,292,822	17.9	117,201,618	△ 20,908,796	△ 17.8	
1 現 金 預 金	91,082,666	16.9	108,819,897	△ 17,737,231 *2	△ 16.3	*2 企業債の償還に伴い減少
2 未 収 金	5,127,862	1.0	8,069,171	△ 2,941,309	△ 36.5	
3 前 払 金	82,293	0.0	312,551	△ 230,258	△ 73.7	
負 債 及 び 資 本 負 債	539,127,720	100.0	570,085,733	△ 30,958,013	△ 5.4	
I 固 定 負 債	90,781,576	16.8	90,667,988	113,588	0.1	
1 調 整 勘 定	81,015,073	15.0	80,997,453	17,620	0.0	
2 退 職 給 与 引 当 金	79,968,272	14.8	80,034,799	△ 66,527	△ 0.1	
II 流 動 負 債	1,046,802	0.2	962,654	84,148	8.7	
1 未 払 金	9,766,503	1.8	9,670,535	95,968	1.0	
2 前 受 金	6,152,074	1.1	5,886,316	265,758	4.5	
3 預 り 金	623,849	0.1	630,469	△ 6,620	△ 1.1	
資 本 負 債	2,990,580	0.6	3,153,749	△ 163,169	△ 5.2	
資 本 金	448,346,144	83.2	479,417,745	△ 31,071,601	△ 6.5	
I 資 本 金	402,436,000	74.6	424,428,000	△ 21,992,000	△ 5.2	*3 企業債の償還に伴い、減債積立金を組入
1 自 己 資 本 金	64,923,000	12.0	54,115,000	10,808,000 *3	20.0	
2 借 入 資 本 金	337,513,000	62.6	370,313,000	△ 32,800,000 *4	△ 8.9	
II 剰 余 金	45,910,144	8.5	54,989,745	△ 9,079,601	△ 16.5	*4 企業債の償還に伴い減少
1 資 本 剰 余 金	40,526,661	7.5	39,651,043	875,618	2.2	
(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	2,574,947	0.5	2,568,117	6,830	0.3	
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	37,001,661	6.9	36,132,873	868,788	2.4	
2 利 益 剰 余 金	5,383,483	1.0	15,338,702	△ 9,955,219	△ 64.9	*5 未処分利益剰余金から積立及び企業債の償還のために取崩
(1) 減 債 積 立 金	0	0.0	7,581,000	△ 7,581,000 *5	皆減	
(2) 建 設 改 良 積 立 金	4,530,000	0.8	4,430,000	100,000	2.3	
(3) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益)	853,483	0.2	3,327,702	△ 2,474,219	△ 74.4	
	(852,781)	-	(3,326,818)	(△2,474,037)	(△ 74.4)	

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は2,451千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(6,356,856千円)及び関連事業収入(109,393,830千円)がある。

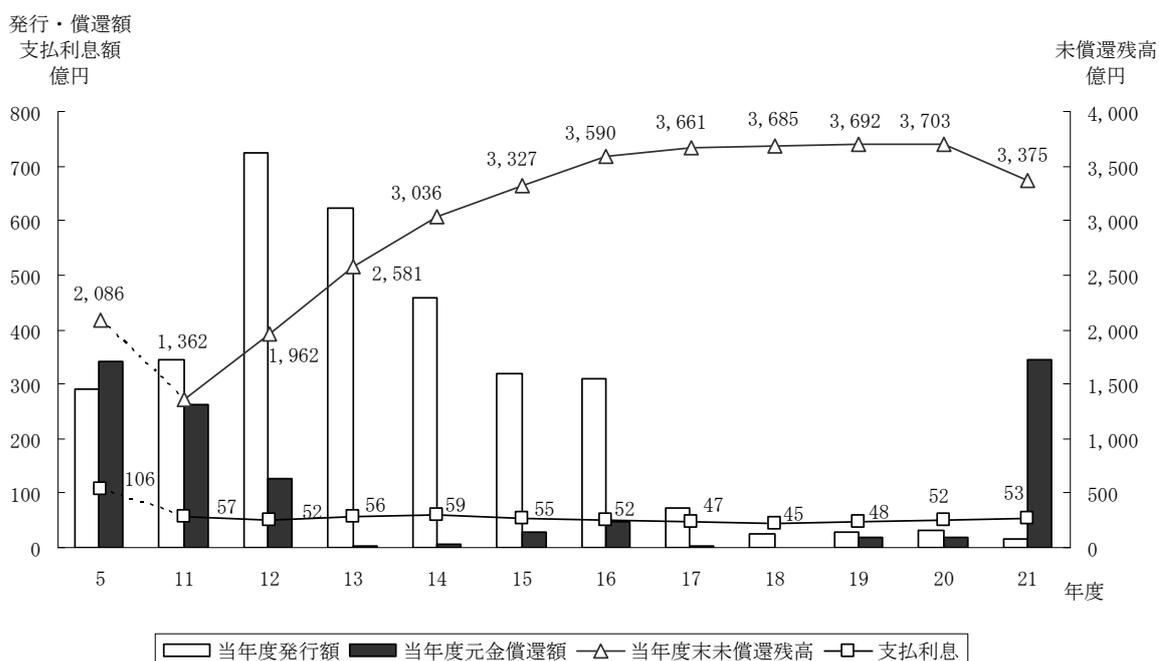
3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

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、当年度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。

第7図 企業債発行額等の推移



(単位 金額：億円)

年 度	5	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
当年度発行額	292	345	725	622	460	319	310	74	25	27	31	17
当年度元金償還額	343	264	126	3	5	28	47	2	1	20	20	345
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	3,375
支 払 利 息	106	57	52	56	59	55	52	47	45	48	52	53

第8表 今後の企業債償還予定額

(単位 金額：億円)

年 度	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	合計
償還予定額	725	730	592	448	464	230	112	27	31	17	3,375

備考：平成21年度末現在：3,375億円

《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 21 年 度			平成 20 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
造 成 面 積	千㎡	158	△ 150	△ 48.7	308	52	20.3
売 却 契 約 面 積	千㎡	31	△ 60	△ 65.9	91	△ 260	△ 74.1
金 額	百万円	6,157	△ 5,902	△ 48.9	12,059	△ 22,729	△ 65.3
職 員 数	人	126	△ 11	△ 8.0	137	△ 5	△ 3.5
損益勘定支弁職員	人	50	△ 1	△ 2.0	51	1	2.0
資本勘定支弁職員	人	76	△ 10	△ 11.6	86	△ 6	△ 6.5

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21年度	平成20年度	平成19年度	平成18年度
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	18,327,809	26,631,671	35,934,448	22,654,317
当年度純利益（△純損失）	852,781	3,326,818	3,288,823	6,486,033
土地売却原価	14,147,696	27,060,637	35,156,732	27,436,941
減価償却費	1,133	1,264	1,128	1,193
資産減耗費	120	168	—	—
未収金の増減	2,941,308	△ 1,558,363	△ 1,883,952	1,610,531
その他の流動資産の増減	230,258	41,500	87,803	401,532
未払金の増減	265,758	△ 1,933,256	△ 1,124,176	△ 13,647,993
受託工事費	1,386	—	—	—
退職給与引当金	57,157	△ 208,658	61,870	166,921
その他の流動負債の増減	△ 169,790	△ 98,440	346,222	199,159
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,245,175	△ 10,019,445	△ 11,887,096	△ 16,995,220
建設改良費	△ 15,635,938	△ 17,427,573	△ 17,834,968	△ 21,676,124
財産収入	967,238	931,983	807,872	834,253
雑収入	10,552,267	10,203,895	6,358,596	4,729,085
投資	△ 1,128,742	△ 3,727,750	△ 1,218,596	△ 882,434
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 30,819,862	2,890,344	2,054,112	3,263,678
企業債収入	1,698,640	3,100,000	2,698,800	2,491,950
国庫支出金	6,830	35,184	112,764	125,509
受託工事収入	1,999,527	1,786,015	1,298,090	805,223
企業債償還金	△ 34,500,000	△ 2,000,000	△ 2,000,000	△ 124,000
一般会計繰出金	—	—	—	—
消費税資本的収支調整額	△ 24,859	△ 30,855	△ 55,543	△ 35,004
IV 当期現金預金増減額	△ 17,737,230	19,502,570	26,101,464	8,922,775
V 現金預金期首在高	108,819,897	89,317,327	63,215,863	54,293,088
VI 現金預金期末在高	91,082,666	108,819,897	89,317,327	63,215,863

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。