

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 22 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拡充し、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6万2千㎡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、土地売却収益は減少したものの、未利用地売却益等の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13億6千万円増加し、22億1千万円を計上した。この結果、前年度繰越利益剰余金の48万円を加えた当年度未処分利益剰余金は22億1千万円となっている。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、企業債の償還等により前年度末に比べ443億9千万円減少し、421億3千万円となっている。

(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、資産、負債等について継続的に留意していく必要がある。

平成22年度においては、725億円の企業債を償還する一方で、土地売却収益は約100億円を計上し、雑収益等を含めた営業活動及び投資活動によるキャッシュ・フロー、企業債の償還に充当するために発行した元利金債の200億円等を合わせ、当期現金預金の減少額は452億円となっている。

この結果、平成22年度末の貸借対照表では、企業債残高（借入資本金）は2,865億円となり、一方、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421億円、土地造成勘定の残高は2,902億円となっている。

当年度末の現金預金、基金における現金預金及び債券の合計額では、企業債残高に対し約47%の

水準を確保してはいるものの、新都市整備事業会計では、この数年間に、起債許可期限の経過から近年の売却規模を大きく上回る高水準の企業債償還が続くという厳しい局面にあつて、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が、急速に重要性を増している。

東日本大震災の日本経済への影響等、景気の先行きは依然不透明感が漂っているが、地方公営企業の経営の基本原則の下、引き続き、産業団地への企業誘致等を通じた公共の福祉と市政、財政への貢献を図るため、市場動向の変化等を的確に捉えつつ、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、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、より一層計画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

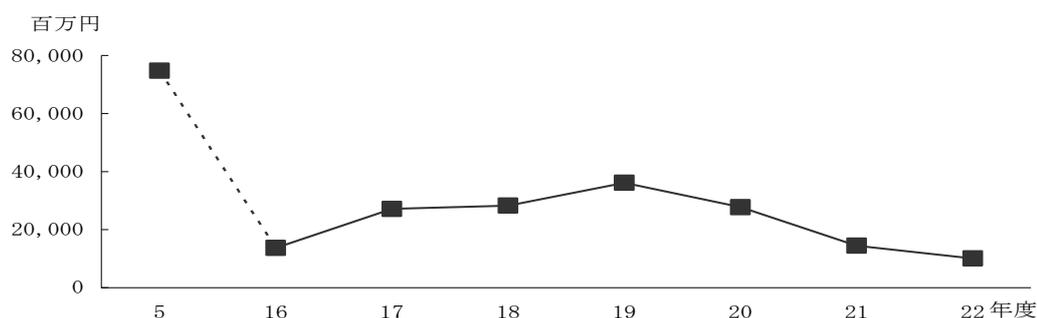
(1) 土地売却収益の推移

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）等の売却収益が増加する一方で、ポートアイランド沖等の売却収益が減少したことなどにより、前年度に比べ44億円減少している。

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、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。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	22
土地売却収益	74,701	13,722	27,116	28,235	36,133	27,722	14,503	10,089

(2) 土地造成等の状況

ア 土地造成

当年度は、「西神住宅第2団地」、「神戸研究学園都市」及び「神戸複合産業団地」で37万9千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は2,848万6千㎡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3万3千㎡(5件)、60億6,533万円、「西神住宅第2団地」等宅地で2万4千㎡(33件)、27億5,285万円、「神戸複合産業団地」で1千㎡(1件)、1億1,162万円、さらに「完成団地(ポートアイランド)」で3千㎡(1件)、4億874万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 積 (計画) (E)	平 成 21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 21年度 まで	平 成 22年度	計	進 捗 率			面 積	件 数	金 額		
				(B)	(C)	(D=B+C)	(D/A×100)							
埋 立 地	12,570	30,000	—	12,300	—	12,300	97.9	6,975	4,578	33	5	6,065,335	4,611	66.1
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期)	3,900	—	S61~H21	3,900	—	3,900	100.0	1,778	394	26	4	5,140,981	421	23.7
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	2,720	—	H11~H24	2,450	—	2,450	90.1	2,432	1,531	7	1	924,354	1,538	63.2
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	—	13,057	196	13,253	91.7	8,645	7,363	24	33	2,752,853	7,388	85.5
西 神 住 宅 団 地	6,340	61,000	S46~H24	6,325	—	6,325	99.8	4,089	3,820	—	—	—	3,820	93.4
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,147	35,000	S55~H25	2,792	187	2,979	71.8	2,240	1,480	22	27	2,652,864	1,503	67.1
神 戸 研 究 学 園 都 市	3,029	20,000	S55~H22	3,020	9	3,029	100.0	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	67	—	—	—	67	55.8
押 部 谷 第 2 団 地	650	5,100	S52~H20	640	—	640	98.5	326	273	2	6	99,989	275	84.5
産 業 団 地	3,830	—	—	2,750	183	2,933	76.6	2,453	988	2	1	111,629	990	40.4
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H25	1,620	183	1,803	66.8	1,729	359	2	1	111,629	361	20.9
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H19	1,130	—	1,130	100.0	724	629	—	—	—	629	86.9
小 計	30,849	153,100	—	28,107	379	28,486	—	18,073	12,930	59	39	8,929,817	12,989	71.9
完 成 団 地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	1	408,740	—	—
合 計	30,849	153,100	—	28,107	379	28,486	—	18,073	12,930	62	40	9,338,557	12,989	71.9

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。

3 予算の執行状況

(1) 収益的収支

収益的収入の執行率は64.3%、収益的支出の執行率は57.8%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。なお、営業外費用が予算額に対し超過する額は、不納欠損処理に伴う雑支出の増によるものである。

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	20,576,000	100.0	13,220,714	100.0	△ 7,355,286	64.3
(1) 営業収益	18,456,000	89.7	10,088,505	76.3	△ 8,367,495	54.7
(2) 営業外収益	2,120,000	10.3	3,132,210	23.7	1,012,210	147.7
1 新都市整備事業費用	19,104,000	100.0	11,032,826	100.0	8,071,174	57.8
(1) 営業費用	18,844,000	98.6	10,492,369	95.1	8,351,631	55.7
(2) 営業外費用	226,000	1.2	540,456	4.9	△ 314,456	239.1
(3) 予備費用	34,000	0.2	—	—	34,000	—

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99.8%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等があったことによる。

資本的支出の執行率は92.8%となっている。これは主として、ポートアイランド(第2期)、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 関係する 繰越額又は 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	28,350,250	100.0	28,283,698	100.0	—	△ 66,552	99.8
(1) 企業債	22,577,000	79.6	21,498,140	76.0	—	△ 1,078,860	95.2
(2) 財産収入	887,000	3.1	808,520	2.9	—	△ 78,480	91.2
(3) 受託工事収入	750,000	2.6	333,909	1.2	—	△ 416,091	44.5
(4) 雑収入	3,856,000	13.6	5,354,078	18.9	—	1,498,078	138.9
(5) 国庫支出金	280,250	1.0	289,050	1.0	—	8,800	103.1
1 資本的支出	90,751,000	100.0	84,207,586	100.0	671,000	5,872,414	92.8
(1) 建設改良費	17,359,000	19.1	10,978,313	13.0	671,000	5,709,687	63.2
(2) 投資	792,000	0.9	729,273	0.9	—	62,727	92.1
(3) 企業債償還金	72,500,000	79.9	72,500,000	86.1	—	0	100.0
(4) 予備費用	100,000	0.1	—	—	—	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	3,940	655	
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費	1,252	204	歩行者用デッキ新築工事(102) 港湾事業会計に対する負担金及び分担金(580) 道路整備工事(259)
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費	527	304	造成及びその他整備工事(296)
六 甲 ア イ ラ ン ド 事 業 費	624	101	港湾事業会計に対する負担金及び分担金(184) 道路整備工事(97) ファッションプラザ管理委託(61)
西 神 住 宅 第 2 団 地 事 業 費	314	—	井吹台北町2丁目公益施設用地整備工事(88) 井吹台北町1号線他道路整備工事(36) 北町集会所新築工事(69)
神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費	802	46	防災工事(125) 周辺橋梁耐震工事(50) 区画道路20号線築造等周辺整備工事(36) しあわせの森用地取得にかかる負担金(345)
神 戸 流 通 業 務 団 地 事 業 費	355	—	流通ストックパイル跡地粗造成工事(327)
関 連 事 業 費	6,515	13	建設利息及び企業債取扱諸費(4,792) 新都市整備事業区域樹木管理作業及び樹木補植 (108)
完 成 土 地 整 備 費	521	3	東部4工区内水排除施設(土木)設置他工事(210) 東部4工区内水排除施設設備工事(129)

イ 資 本 的 収 支 の 構 成

当年度の資本的収入の決算額は282億8,369万円である。これに対し、資本的支出の決算額は842億758万円となっている。資本的収入額が資本的支出額に不足する額559億2,388万円は、損益勘定留保資金551億7,088万円及び減債積立金7億5,300万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 10,978	投資 729	企業債等償還金 72,500
収入	企業債 21,498	雑収入 5,354	国庫支出金 289
	財産収入 808	受託工事収入334	補填額 55,924

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22億1,729万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22億1,778万円となっている。

前年度と比べると、収益の減少幅が費用の減少幅よりも小さく、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、未利用地の土地売却益等である。

前年度と比べると、雑収益が増加(*2)したが、土地売却収益が減少(*1)したため、収益は27億5,916万円減少している。

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88.3%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、土地売却原価が減少(*3)したため、費用は41億2,368万円減少している。

第5表 損益状況の比較

(単位 金額：千円，比率：%)

項 目	平成22年度		平成21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)	13,208,081	100.0	15,967,245	△ 2,759,164	△ 17.3	
営業収益	10,088,505	76.4	14,529,062	△ 4,440,557	△ 30.6	*1 ポートアイランド沖、西神住宅団地及びひよどり台第2期住宅団地の土地売却収益が減少した
土地売却収益	10,088,505	76.4	14,503,415	△ 4,414,910 *1	△ 30.4	
受託工事収益	—	—	25,646	△ 25,646	皆減	
営業外収益	3,119,576	23.6	1,438,183	1,681,393	116.9	
受取利息及配当金	229,362	1.7	322,938	△ 93,576	△ 29.0	
雑収益	2,890,214	21.9	1,115,245	1,774,969 *2	159.2	*2 主に未利用地の売却収益が増加した
費 用 (B)	10,990,783	100.0	15,114,464	△ 4,123,681	△ 27.3	
営業費用	10,485,691	95.4	15,031,763	△ 4,546,072	△ 30.2	*3 ポートアイランド沖、西神住宅団地及びひよどり台第2期住宅団地の土地売却費用が減少した
土地売却原価	9,699,753	88.3	14,147,696	△ 4,447,943 *3	△ 31.4	
一般管理費	784,947	7.1	857,100	△ 72,153	△ 8.4	
減価償却費	935	0.0	1,130	△ 195	△ 17.3	
受託工事費	—	—	25,717	△ 25,717	皆減	
資産減耗費	56	0.0	120	△ 64	△ 53.3	
営業外費用	505,092	4.6	82,701	422,391	510.7	
雑支出	442,598	4.0	82,701	359,897 *4	435.2	*4 ひよどり台第2期住宅団地の契約解除に伴う不納欠損等が増加した
支払利息及企業債取扱諸費	62,494	0.6	—	62,494	皆増	
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	2,217,298	—	852,781	1,364,517	160.0	
前年度繰越利益剰余金(D)	483	—	702	△ 219	△ 31.2	
当年度未処分利益剰余金(C+D)	2,217,781	—	853,483	1,364,298	159.9	

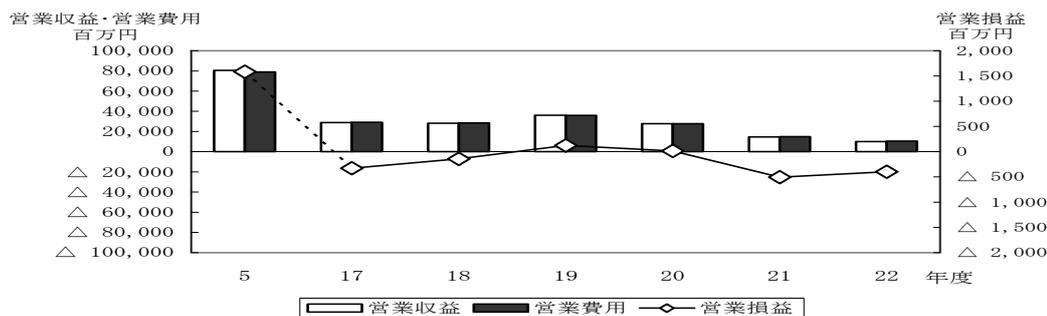
(2) 損益状況の推移

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をまかなえない状態となっている。

第 3 図 営 業 損 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	17	18	19	20	21	22
営業収益	80,667	28,899	28,235	36,133	27,722	14,529	10,089
営業費用	79,082	29,224	28,376	36,010	27,706	15,032	10,486
営業損益	1,585	△ 325	△ 142	123	17	△ 503	△ 397

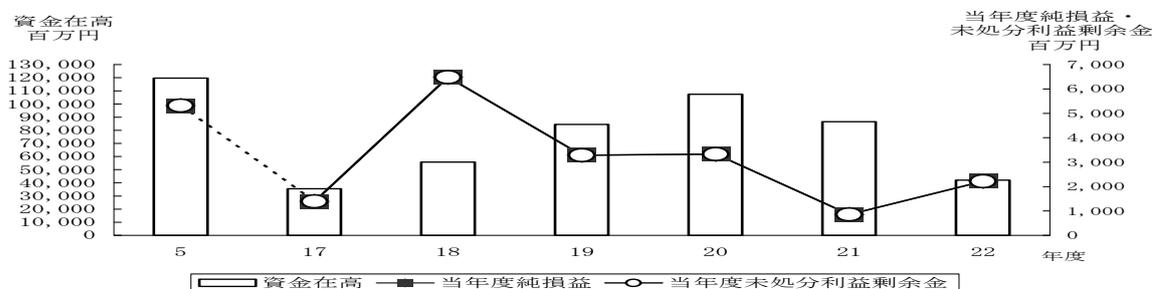
イ 当年度純損益の推移

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た。平成 19 年度以降は、営業損益の増減に加え、雑収益の増減とほぼ連動しながら推移しており、当年度の純損益は 28 億円の雑収益の計上により、前年度よりも好転している。

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 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
当 年 度 純 損 益	5,321	1,389	6,486	3,289	3,327	853	2,217
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
資 金 在 高	119,730	35,445	55,804	84,480	107,531	86,526	42,134

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 100 億 8,850 万円に対して、土地売却原価 96 億 9,975 万円で 3 億 8,875 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）」2 億 2,713 万円及び「西神住宅第 2 団地」9,638 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 3.7%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：%)

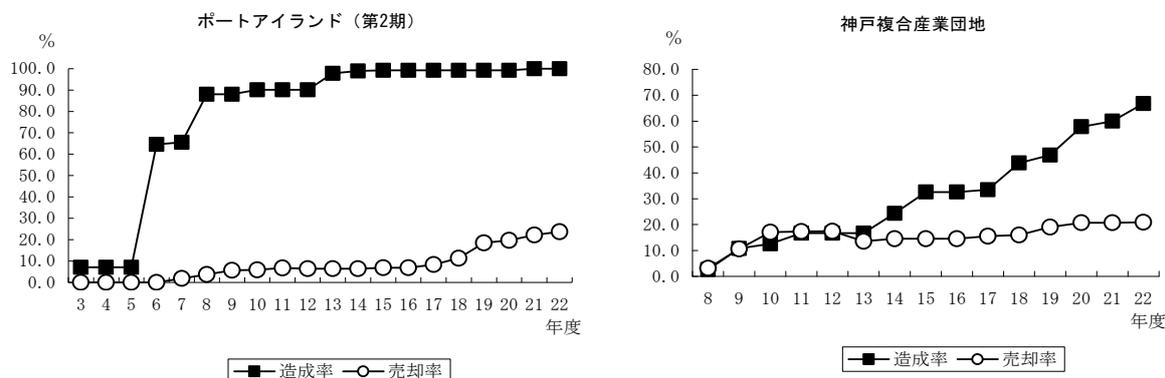
項 目	土地売却 面積	土地売却収益 (A)	土地売却原価 (B)	粗利益 (C=A-B)	利益率 (C/B×100)	
					22年度	21年度
ポートアイランド（第 2 期）	31	5,905,427	5,678,296	227,131	4.0	4.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	4	481,579	481,579	0	—	—
西 神 住 宅 第 2 団 地	—	—	—	—	—	4.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	24	2,510,742	2,414,353	96,389	4.0	4.0
神 戸 研 究 学 園 都 市	8	181,352	181,352	0	—	—
ひよどり台第 2 期住宅団地	6	429,547	413,026	16,521	4.0	4.0
押 部 谷 第 2 団 地	2	99,989	96,143	3,846	4.0	4.0
神 戸 複 合 産 業 団 地	1	71,129	68,393	2,736	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	—	—	—	—	—	—
合 計	75	9,679,765	9,333,142	346,623	3.7	2.5

※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4,876億5,462万円で、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59.5%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58.8%を占めている。

ア 資産

資産の59.5%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82.1%で、そのうちの資本金が72.2%、剰余金が9.9%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(*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22年度末		平成21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	487,654,622	100.0	539,127,720	△ 51,473,098		△ 9.5	
I 固 定 資 産	148,522,564	30.5	147,837,843	684,721		0.5	
1 有 形 固 定 資 産	3,052,592	0.6	3,053,496	△ 904		0.0	
(1) 土 地	3,051,427	0.6	3,051,427	0		0.0	
(2) 備 品	1,165	0.0	2,068	△ 903		△ 43.7	
2 無 形 固 定 資 産	2,029	0.0	2,116	△ 87		△ 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	234	0.0	322	△ 88		△ 27.3	
3 投 資 資 産	145,467,942	29.8	144,782,231	685,711		0.5	
(1) 出 資 金	789,100	0.2	789,100	0		0.0	
(2) 基 金	130,596,467	26.8	129,867,194	729,273		0.6	
(3) 長 期 貸 付 金	7,444,000	1.5	7,477,000	△ 33,000		△ 0.4	
(4) 他 会 計 貸 付 金	6,595,915	1.4	6,595,915	0		0.0	
(5) そ の 他 投 資 資 産	42,461	0.0	53,023	△ 10,562		△ 19.9	
II 土 地 造 成 勘 定	290,252,918	59.5	294,997,055	△ 4,744,137		△ 1.6	
1 完 成 土 地	5,587,096	1.1	5,953,707	△ 366,611		△ 6.2	
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	4,261,783	0.9	4,628,394	△ 366,611		△ 7.9	
(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	284,665,822	58.4	289,043,348	△ 4,377,526	*1	△ 1.5	*1 土地売却に伴い減少
III 流 動 資 産	48,879,140	10.0	96,292,822	△ 47,413,682		△ 49.2	
1 現 金 預 金	45,831,504	9.4	91,082,666	△ 45,251,162	*2	△ 49.7	*2 企業債償還に伴い減少
2 未 収 金	3,002,556	0.6	5,127,862	△ 2,125,306		△ 41.4	
3 前 払 金	45,080	0.0	82,293	△ 37,213		△ 45.2	
負 債 及 び 資 本	487,654,622	100.0	539,127,720	△ 51,473,098		△ 9.5	
負 債	87,072,857	17.9	90,781,576	△ 3,708,719		△ 4.1	
I 固 定 負 債	80,327,841	16.5	81,015,073	△ 687,232		△ 0.8	
1 調 整 勘 定	79,374,551	16.3	79,968,272	△ 593,721		△ 0.7	
2 退 職 給 与 引 当 金	953,290	0.2	1,046,802	△ 93,512		△ 8.9	
II 流 動 負 債	6,745,016	1.4	9,766,503	△ 3,021,487		△ 30.9	
1 未 払 金	3,199,740	0.7	6,152,074	△ 2,952,334		△ 48.0	
2 前 受 金	633,195	0.1	623,849	9,346		1.5	
3 預 り 金	2,912,081	0.6	2,990,580	△ 78,499		△ 2.6	
資 本	400,581,765	82.1	448,346,144	△ 47,764,379		△ 10.7	
I 資 本	352,189,000	72.2	402,436,000	△ 50,247,000		△ 12.5	
1 自 己 資 本 金	65,676,000	13.5	64,923,000	753,000	*3	1.2	*3 企業債償還に伴い減債積立金を組入
2 借 入 資 本 金	286,513,000	58.8	337,513,000	△ 51,000,000	*4	△ 15.1	*4 企業債償還に伴い減少
II 剰 余 金	48,392,765	9.9	45,910,144	2,482,621		5.4	
1 資 本 剰 余 金	41,544,984	8.5	40,526,661	1,018,323		2.5	
(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	2,863,997	0.6	2,574,947	289,050		11.2	
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	37,730,934	7.7	37,001,661	729,273		2.0	
2 利 益 剰 余 金	6,847,781	1.4	5,383,483	1,464,298		27.2	
(1) 建 設 改 良 積 立 金	4,630,000	0.9	4,530,000	100,000		2.2	
(2) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益)	2,217,781 (2,217,298)	0.5 -	853,483 (852,781)	1,364,298 (1,364,517)		159.9 (160.0)	

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は3,110千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(5,606,908千円)及び関連事業収入(110,125,186千円)がある。

3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

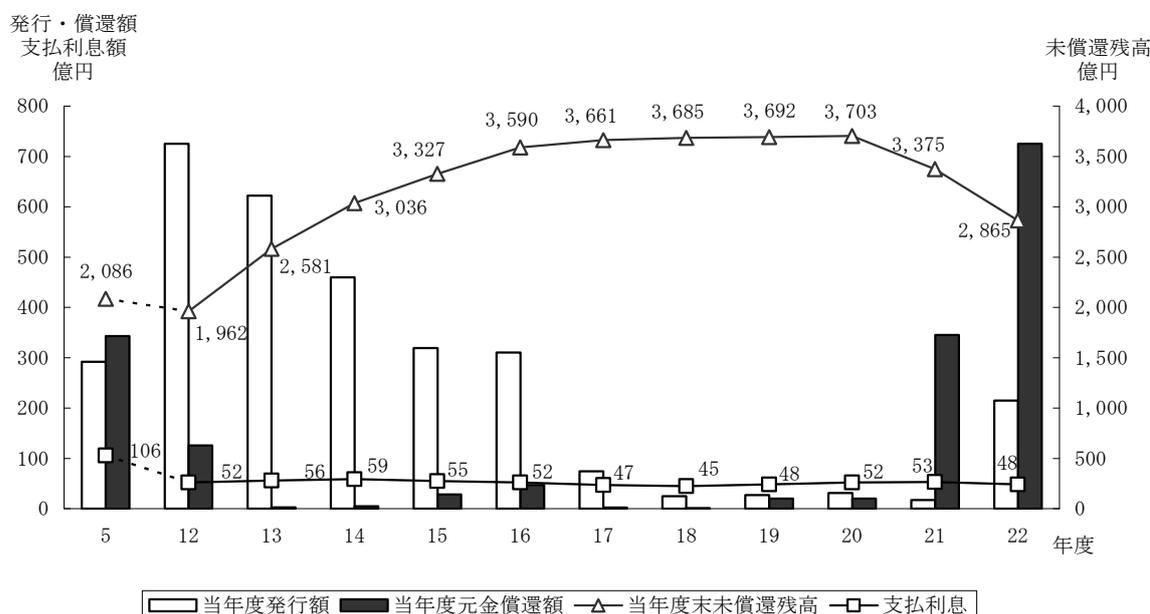
6 その他

(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。

なお、平成22年度に発行した企業債のうち200億円は、「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	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
当年度発行額	292	725	622	460	319	310	74	25	27	31	17	215
当年度元金償還額	343	126	3	5	28	47	2	1	20	20	345	725
当年度末未償還残高	2,086	1,962	2,581	3,036	3,327	3,590	3,661	3,685	3,692	3,703	3,375	2,865
支 払 利 息	106	52	56	59	55	52	47	45	48	52	53	48

第8表 今後の企業債償還予定額

(単位 金額 : 億円)

年 度	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33~42	合計
償還予定額	740	602	458	474	240	122	37	41	27	25	100	2,865

備考：平成22年度末現在：2,865億円

《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 22 年 度			平成 21 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㎡	379	221	139.9	158	△ 150	△ 48.7
売 却 契 約 面 積	千㎡	62	31	100.0	31	△ 60	△ 65.9
金 額	百万円	9,339	3,182	51.7	6,157	△ 5,902	△ 48.9
職 員 数	人	120	△ 6	△ 4.8	126	△ 11	△ 8.0
損益勘定支弁職員	人	48	△ 2	△ 4.0	50	△ 1	△ 2.0
資本勘定支弁職員	人	72	△ 4	△ 5.3	76	△ 10	△ 11.6

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22年度	平成21年度	平成20年度	平成19年度
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	10,702,135	18,327,809	26,631,671	35,934,448
当年度純利益（△純損失）	2,217,298	852,781	3,326,818	3,288,823
土地売却原価	9,344,876	14,147,696	27,060,637	35,156,732
減価償却費	935	1,133	1,264	1,128
資産減耗費	56	120	168	—
企業債発行差金	1,500	—	—	—
未収金の増減	2,125,307	2,941,308	△ 1,558,363	△ 1,883,952
その他の流動資産の増減	37,213	230,258	41,500	87,803
未払金の増減	△ 2,952,334	265,758	△ 1,933,256	△ 1,124,176
受託工事費	—	1,386	—	—
退職給与引当金	△ 3,562	57,157	△ 208,658	61,870
その他の流動負債の増減	△ 69,153	△ 169,790	△ 98,440	346,222
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,544,988	△ 5,245,175	△ 10,019,445	△ 11,887,096
建設改良費	△ 10,978,313	△ 15,635,938	△ 17,427,573	△ 17,834,968
財産収入	808,520	967,238	931,983	807,872
雑収入	5,354,078	10,552,267	10,203,895	6,358,596
投資	△ 729,273	△ 1,128,742	△ 3,727,750	△ 1,218,596
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 50,408,310	△ 30,819,862	2,890,344	2,054,112
企業債収入	21,498,140	1,698,640	3,100,000	2,698,800
国庫支出金	289,050	6,830	35,184	112,764
受託工事収入	333,909	1,999,527	1,786,015	1,298,090
企業債償還金	△ 72,500,000	△ 34,500,000	△ 2,000,000	△ 2,000,000
一般会計繰出金	—	—	—	—
消費税資本的収支調整額	△ 29,409	△ 24,859	△ 30,855	△ 55,543
IV 当期現金預金増減額	△ 45,251,162	△ 17,737,230	19,502,570	26,101,464
V 現金預金期首在高	91,082,666	108,819,897	89,317,327	63,215,863
VI 現金預金期末在高	45,831,504	91,082,666	108,819,897	89,317,327

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。