

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 27 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が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 15 万㎡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、土地売却収益が前年度に比べ増加したものの雑収益が減少したことにより、経常利益は 4 億 4 千万円減少し 15 億 9 千万円を、特別利益 3 百万円を加えた当年度純利益は前年度に比べ 4 億 4 千万円増加し 15 億 9 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（企業債を除く）を差し引いた資金在高は、前年度末に比べ 160 億 3 千万円減少し、1,098 億 8 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 27 年度末の貸借対照表では、企業債残高の 1,746 億円に対し、流動資産から流動負債（企業債を除く）を差し引いた資金在高が 1,098 億円、土地造成勘定の残高は 2,312 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、神戸市が次代の基幹産業の育成に取り組んでいる、「航空機」「水素」「ロボット」の各成長分野における企業集積に繋がる土地売却に努めるとともに、以下の点に留意しながら、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り、平成 23 年度に 235 億円であった契約額は、その後、158 億円、241 億円、223 億円と推移し、当年度は 143 億円となっている。また、「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「平成 17 年度から 28 年度までに 200 ヘクタールの産業用地を売却」という目標については、当年度末時点の土地売却面積は 179.5 ヘクタール、目標達成率は 89.8%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 27 年度のキャッシュ・フローでは、業務活動における土地売却収益で 207 億円を計上する一方で、347 億円の企業債を償還しており、当期現金預金は、141 億円の減少となっている。

このように土地売却が着実に進み、企業債残高はピーク時の平成 20 年度に比べて 1,956 億円減少したものの、28 年度までは高水準の企業債償還が続くことから、保有資金も活用して計画的な企業債残高の削減に取り組み、経常的な管理経費や企業債支払利息等の節減による経営の最適化を図られたい。

イ ニュータウンの魅力向上

全市的に、計画的開発団地のリノベーションに向けた取組みを推進している中、新都市整備事業で整備を進めてきたニュータウン等においても、新たに若年世帯を呼び込める住機能を導入した名谷南センターのリニューアルや施設の老朽化に伴う鶴甲会館の再整備など地域コミュニティの活性化に取り組んでいる。

また、平成 30 年 3 月にまちびらき 30 周年を迎える六甲アイランドでは、まちの賑わいを創出し魅力向上をはかるためリバーモールのライトアップに取り組んでいる。市保有地では住宅用地としての処分も進んでいるが、引き続き活性化に資する機能の立地促進に取り組まれない。

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、それぞれのニュータウンにふさわしい魅力向上に努められたい。

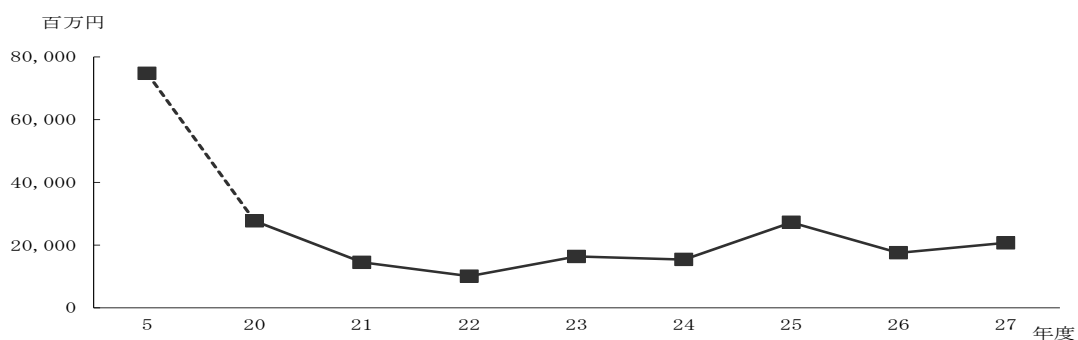
2 業務実績

(1) 土地売却収益の推移

ア 土地売却収益

土地売却収益は、神戸複合産業団地等の売却収益が減少したものの、六甲アイランド、西神住宅第2団地等の売却収益が増加したこと、前年度に売却した土地の分割代金収入が増加したことなどから、31億円増加し207億円となった。

第 1 図 土 地 売 却 収 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	20	21	22	23	24	25	26	27
土地売却収益	74,701	27,722	14,503	10,089	16,391	15,399	27,226	17,542	20,709

(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」で67万8千㎡、「神戸複合産業団地」で42万1千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は3,056万㎡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3万2千㎡(10件)、46億3,265万円、「西神住宅第2団地」等宅地で2万5千㎡(5件)、37億1,147万円、「神戸複合産業団地」等産業団地で9万2千㎡(16件)、59億8,320万円の売却契約を締結した。

土地売却収益の規模は持ち直しており、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土地利用条件付一般競争入札による売却、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取り組んでいる。

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 人 口 年 度	造 成 面 積				進 捗 率 (D/A×100)	売 却 能 力 面 積 (計 画) (E)	平 成 26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 26年度 ま で (B)	平 成 27年度 (C)	計 画 (D=B+C)	面 積 (G)				件 数	金 額			
埋 立 地	12,570	30,000	—	12,570	—	12,570	100.0	6,975	4,824	33	10	4,632,658	4,857	69.6
ポ ー ト アイ ラ ン ド (第 2 期)	3,900	—	S61~H21	3,900	—	3,900	100.0	1,778	586	22	9	3,202,558	608	34.2
ポ ー ト アイ ラ ン ド 沖	2,720	—	H11~H25	2,720	—	2,720	100.0	2,432	1,586	—	—	—	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	11	1	1,430,100	2,663	96.3
宅 地	14,449	123,100	—	13,758	681	14,439	99.9	8,645	7,573	25	5	3,711,470	7,598	87.9
西 神 住 宅 団 地	6,340	61,000	S46~H24	6,340	—	6,340	100.0	4,089	3,826	0	1	25,000	3,826	93.6
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,147	35,000	S55~H27	3,469	678	4,147	100.0	2,240	1,639	25	4	3,686,470	1,664	74.3
神 戸 研 究 学 園 都 市	3,029	20,000	S55~H22	3,029	—	3,029	100.0	1,870	1,757	—	—	—	1,757	94.0
ひ よ り 台 第 2 期 住 宅 団 地	283	2,000	S55~H20	280	3	283	100.0	120	74	—	—	—	74	61.5
押 部 谷 第 2 団 地	650	5,100	S52~H20	640	—	640	98.5	326	277	—	—	—	277	85.0
産 業 団 地	3,830	—	—	3,130	421	3,551	92.7	2,453	1,455	92	16	5,983,202	1,547	63.1
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H30	2,000	421	2,421	89.7	1,729	761	90	15	5,638,520	851	49.2
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H19	1,130	—	1,130	100.0	724	694	2	1	344,682	696	96.1
小 計	30,849	153,100	—	29,458	1,102	30,560	—	18,073	13,852	150	31	14,327,330	14,002	77.5
完 成 団 地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	30,849	153,100	—	29,458	1,102	30,560	—	18,073	13,852	150	31	14,327,330	14,002	77.5

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 95.6%、収益的支出の執行率は 93.3%となっている。これは主として、道路等の移管が予定を下回ったためその費用及びその財源である収入が不用となったこと、企業債支払利息が利率の低下に伴い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 る 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	25,096,000	100.0	24,002,618	100.0	—	△ 1,093,382	95.6
(1) 営業収益	23,660,000	94.3	22,543,628	93.9	—	△ 1,116,372	95.3
(2) 営業外収益	1,416,000	5.6	1,455,879	6.1	—	39,879	102.8
(3) 特別利益	20,000	0.1	3,111	0.0	—	△ 16,889	15.6
1 新都市整備事業費	24,046,000	100.0	22,444,078	100.0	—	1,601,922	93.3
(1) 営業費用	22,301,000	92.7	21,639,361	96.4	—	661,639	97.0
(2) 営業外費用	1,645,000	6.8	804,716	3.6	—	840,284	48.9
(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 96.4%となっている。これは主として、土地売却による財産収入を計上した一方で、土地造成工事の減少に伴い企業債が減少したこと等による。

資本的支出の執行率は 91.2%となっている。これは主として、工程調整により複合産業団地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 9 億 2,900 万円及び不用額 31 億 52 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 る 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	6,444,000	100.0	6,212,366	100.0	15,400	△ 216,234	96.4
(1) 企業債	1,650,000	25.6	850,000	13.7	—	△ 800,000	51.5
(2) 受託工事収入	415,000	6.4	275,977	4.4	—	△ 139,023	66.5
(3) 国庫支出金	119,000	1.8	58,309	0.9	15,400	△ 45,291	49.0
(4) 雑収入	4,260,000	66.1	4,353,343	70.1	—	93,343	102.2
(5) 財産収入	—	—	674,738	10.9	—	674,738	皆増
1 資本的支出	45,890,000	100.0	41,860,475	100.0	929,000	3,100,525	91.2
(1) 建設改良費	10,045,000	21.9	6,660,625	15.9	929,000	2,455,375	66.3
(2) 投資	993,000	2.2	447,850	1.1	—	545,150	45.1
(3) 企業債償還金	34,752,000	75.7	34,752,000	83.0	—	—	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)

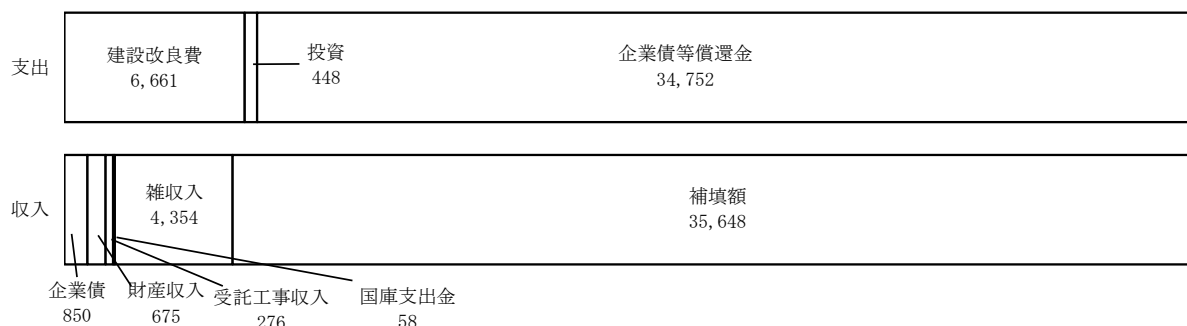
費 目	当年度事業費	翌年度繰越額	主 な 事 業
土 地 造 成 事 業 費	4,905	926	
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費	2,314	130	港湾会計への負担金 (1,947) 南公園周辺整備 (218)
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費	131	172	建設残土の受入及び整地 (125)
六 甲 ア イ ラ ン ド 事 業 費	1,007	—	港湾会計への負担金 (871)
西 神 住 宅 第 2 団 地 事 業 費	217	127	特別支援学校進出予定地周辺道路整備 (91)
ひよどり台第2期住宅団地事業費	16	—	防災対策 (15)
押 部 谷 第 2 団 地 事 業 費	0	—	
神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費	1,071	497	区画道路21号線整備 (220) 区画道路22号線整備 (169) 神戸三木線バイパス整備 (108)
神 戸 流 通 業 務 団 地 事 業 費	148	—	宅地造成工事 (128)
関 連 事 業 費	1,639	—	建設利息及企業債取扱諸費 (653) 新交通延伸事業負担金 (453)
完 成 土 地 整 備 費	117	3	市民広場エレベーター更新 (25)

イ 資 本 的 収 支 の 構 成

当年度の資本的収入の決算額は 62 億 1,236 万円となっている。これに対し、資本的支出の決算額は 418 億 6,047 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 356 億 4,810 万円は損益勘定留保資金で補てんしている。

第 2 図 資 本 的 収 支 の 構 成

(単位 金額：百万円)



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15億9,237万円の経常利益となっている。これに特別利益を加えた当年度純利益は15億9,548万円であり、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15億9,557万円となっている。

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。また、前年度は会計制度見直しによる貸倒引当金や賞与等引当金、完成土地の評価損を特別損失に計上していたため、当年度の純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、雑収益は減少したものの、土地売却収益が増加したため、収益は23億6,458万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89.0%を占めている。営業外費用は「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(*2)したため、費用は28億987万円増加している。

第5表 損益状況の比較

(単位 金額：千円、比率：%)

項目	平成27年度		平成26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)	23,974,836	100.0	21,610,251	2,364,585	10.9	
営業収益	22,543,303	94.0	19,198,502	3,344,801	17.4	
土地売却収益	20,709,056	86.4	17,542,040	3,167,015 *1	18.1	*1 西神住宅第2団地等土地売却収益の増
其他営業収益	1,834,248	7.7	1,656,462	177,786	10.7	
営業外収益	1,431,533	6.0	2,411,749	△ 980,216	△ 40.6	
受取利息及配当金	367,568	1.5	394,222	△ 26,653	△ 6.8	
雑収益	1,063,965	4.4	2,017,527	△ 953,562	△ 47.3	
費用 (B)	22,382,465	100.0	19,572,593	2,809,872	14.4	
営業費用	21,560,652	96.3	18,770,269	2,790,383	14.9	
土地売却原価	19,929,447	89.0	16,884,240	3,045,207 *2	18.0	*2 西神住宅第2団地等土地売却費用の増
管理業務費	1,088,452	4.9	916,668	171,783	18.7	
一般管理費	80,482	0.4	514,810	△ 434,328 *3	△ 84.4	*3 貸倒引当金繰入の減
総係費	452,644	2.0	443,710	8,933	2.0	
減価償却費	8,752	0.0	8,752	0	0.0	
資産減耗費	876	0.0	2,089	△ 1,212	△ 58.0	
営業外費用	821,813	3.7	802,324	19,489	2.4	
支払利息及企業債取扱諸費	745,796	3.3	739,794	6,002	0.8	
雑支出	76,017	0.3	62,530	13,486	21.6	
経常損益 (C=A-B)	1,592,372	—	2,037,658	△ 445,287	△ 21.9	
特別利益 (D)	3,111	—	—	3,111 *4	皆増	*4 貸倒引当金戻入による皆増
特別損失 (E)	—	—	887,210	△ 887,210 *5	皆減	*5 前年度の会計制度見直しに伴う影響額の皆減
当年度純損益 (F=C+D-E)	1,595,483	—	1,150,448	445,035	38.7	
前年度繰越利益剰余金 (G)	89	—	641	△ 552	△ 86.1	
当年度未処分利益剰余金 (F+G)	1,595,572	—	1,151,089	444,483	38.6	

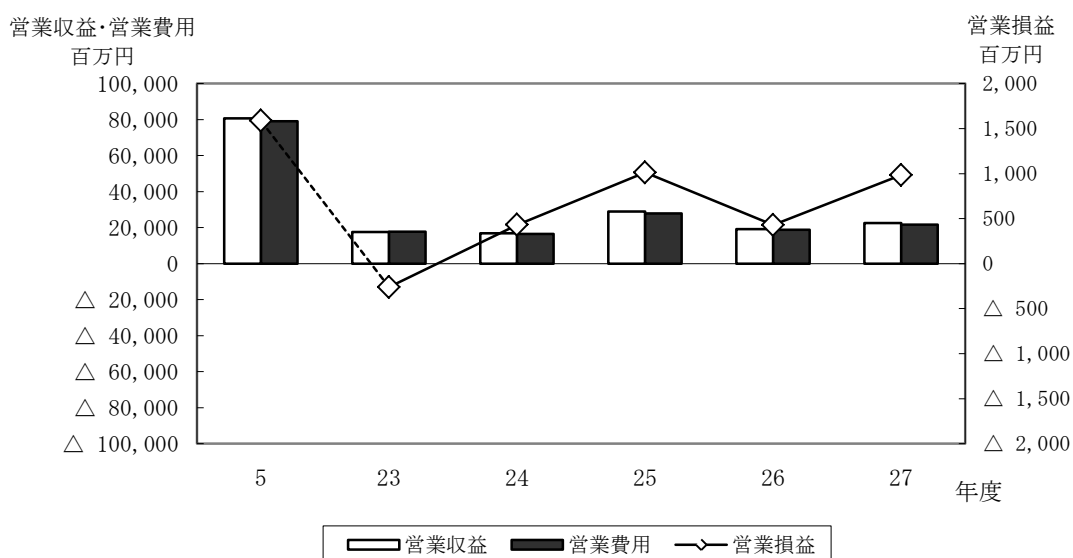
(2) 損益状況の推移

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	23	24	25	26	27
営業収益	80,667	17,532	16,908	28,856	19,199	22,543
営業費用	79,082	17,793	16,477	27,844	18,770	21,561
営業損益	1,585	△ 261	431	1,012	428	983

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、また 1 m²あたりの営業費用も増加しているが、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25年度		平成26年度		平成27年度	
	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額
営業収益	124,454	123,679	138,889	95,609	130,950	112,505
土地売却収益	109,830	116,692	121,659	87,360	114,639	103,351
其他営業収益	14,624	6,987	17,230	8,249	16,311	9,154
営業費用	118,969	119,342	131,464	93,477	122,421	107,601
土地売却原価	105,758	112,842	117,097	84,084	110,339	99,460
人件費	3,985	1,822	3,567	2,210	2,989	2,259
その他経費	9,226	4,678	10,799	7,183	9,093	5,882
営業損益	5,485	4,338	7,426	2,133	8,529	4,904
売却面積 (ha)	17.2	23.3	16.5	20.1	18.1	20.0

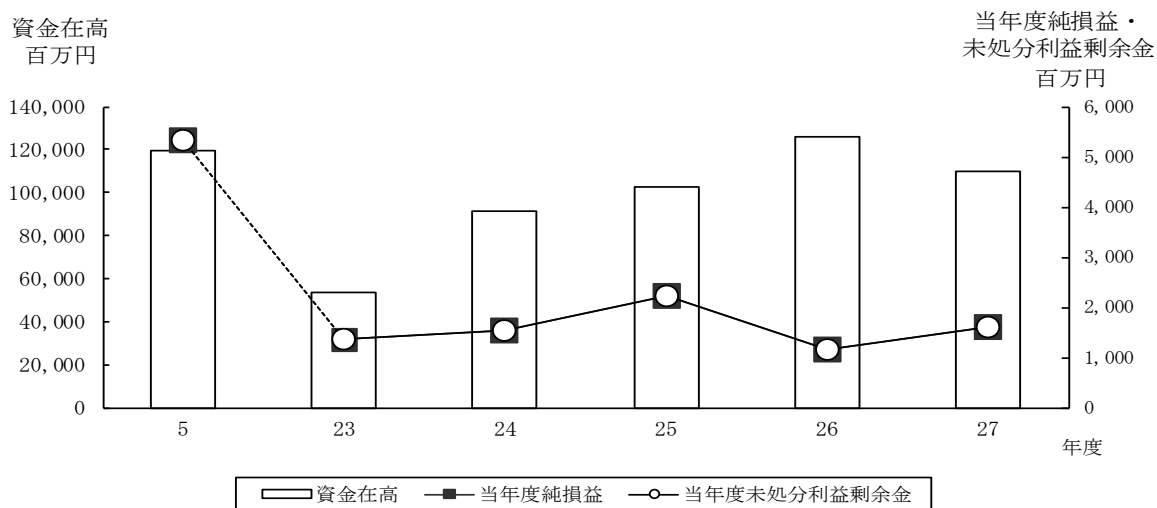
備考：売却面積は当年度の収益に係る土地について計上している。

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、特別損益を加えた当年度純損益は、これまで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 10 億 6 千万円の雑収益を計上し、15 億 9 千万円の純利益となっている。

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	23	24	25	26	27
当年度純損益	5,321	1,347	1,524	2,228	1,150	1,595
当年度未処分利益剰余金 (△未処理欠損金)	5,322	1,348	1,524	2,229	1,151	1,596
資 金 在 高	119,730	53,440	91,157	102,472	125,920	109,883

備考：資金在高＝流動資産－流動負債(企業債を除く)

(3) 土地売却収益と土地売却原価

土地売却収益 207 億 905 万円に対して、土地売却原価は 199 億 2,944 万円で、7 億 7,960 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）」2 億 9,092 万円及び「神戸複合産業団地」2 億 3,795 万円である。

なお、未成土地に係る全体の利益率は 4.0%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：%)

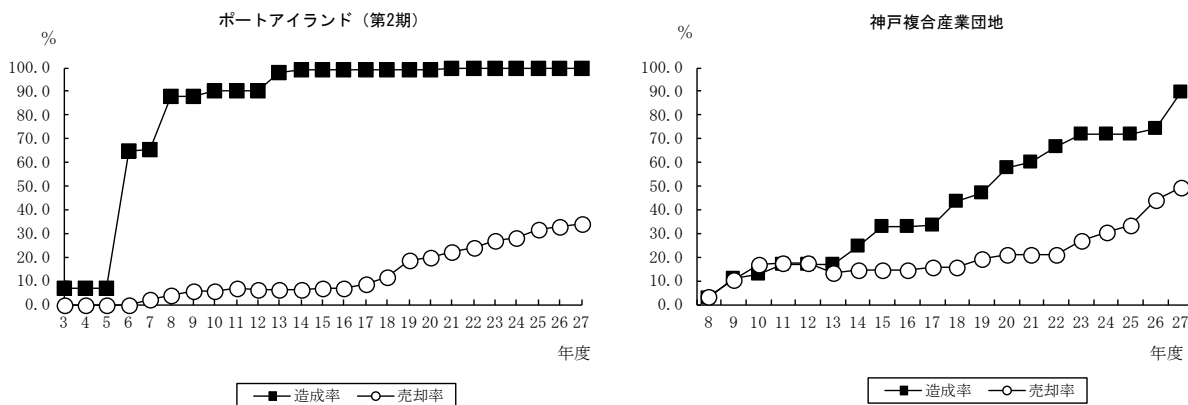
項 目	土地売却 面 積	土地売却収益 (A)	土地売却原価 (B)	売上総利益 (C=A-B)	利益率 (C/B×100)	
					27年度	26年度
ポートアイランド（第 2 期）	38	7,564,082	7,273,156	290,926	4.0	4.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	1	80,677	80,677	—	—	—
六 甲 ア イ ラ ン ド	11	1,430,100	1,375,096	55,004	4.0	—
西 神 住 宅 団 地	0	2,500	2,404	96	4.0	4.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	40	4,745,489	4,563,220	182,269	4.0	4.0
神 戸 研 究 学 園 都 市	—	—	—	—	—	—
ひよどり台第 2 期住宅団地	—	—	—	—	—	—
押 部 谷 第 2 団 地	—	—	—	—	—	—
神 戸 複 合 産 業 団 地	107	6,186,895	5,948,938	237,957	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	2	344,682	331,425	13,257	4.0	4.0
合 計	199	20,354,425	19,574,915	779,510	4.0	4.0

※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3,935億8,805万円で、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58.8%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、企業債が全体の44.4%を占めている。

ア 資産

資産の58.8%が「土地造成勘定」で、そのうち「未成土地」が過半を占めている。

前年度末に比べると、企業債の償還により「流動資産」は減少し、土地売却の推進により未成土地が減少(*2)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、負債が65.5%で、資本が34.5%である。

固定負債は「企業債」及び「調整勘定」、流動負債は「企業債」及び「未払金」が主なものである。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「負債」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27年度末		平成26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)	構 成 比率			
資 産	393,588,051	100.0	426,800,297		△ 33,212,247	△ 7.8	
I 固 定 資 産	44,210,190	11.2	44,565,959		△ 355,769	△ 0.8	
1 有 形 固 定 資 産	6,721,924	1.7	7,396,703		△ 674,780	△ 9.1	
(1) 土 地	6,721,741	1.7	7,396,479		△ 674,738 *1	△ 9.1	*1 固定資産売却による減
(2) 備 品	183	0.0	224		△ 42	△ 18.5	
2 無 形 固 定 資 産	136,503	0.0	28,011		108,492	387.3	
(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	134,708	0.0	26,216		108,492	413.8	
3 投 資 そ の 他 の 資 産	37,351,763	9.5	37,141,245		210,518	0.6	
(1) 投 資 有 価 証 券	13,867,414	3.5	13,867,414		0	0.0	
(2) 出 資 金	9,100	0.0	9,100		0	0.0	
(3) 長 期 一 般 貸 付 金	203,000	0.1	236,000		△ 33,000	△ 14.0	
(4) 長 期 他 会 計 貸 付 金	23,264,113	5.9	23,020,595		243,518	1.1	
(5) 破 産 更 生 債 権 等	550,562	0.1	1,134,169		△ 583,607	△ 51.5	
貸 倒 引 当 金	△ 550,562	△ 0.1	△ 1,134,169		583,607	51.5	
(6) そ の 他 投 資	8,137	0.0	8,137		0	0.0	
II 土 地 造 成 勘 定	231,273,004	58.8	249,205,377		△ 17,932,373	△ 7.2	
1 完 成 土 地	2,289,444	0.6	2,644,851		△ 355,408	△ 13.4	
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	2,184,812	0.6	2,539,343		△ 354,531	△ 14.0	
(2) 返 還 土 地	104,631	0.0	105,508		△ 876	△ 0.8	
2 未 成 土 地	228,983,561	58.2	246,560,526		△ 17,576,965 *2	△ 7.1	*2 土地売却による減
III 流 動 資 産	118,104,856	30.0	133,028,960		△ 14,924,104	△ 11.2	
1 現 金 預 金	116,806,198	29.7	130,945,021		△ 14,138,823	△ 10.8	
2 未 収 金	892,885	0.2	1,627,744		△ 734,859	△ 45.1	
貸 倒 引 当 金	△ 37,952	0.0	△ 37,586		△ 366	△ 1.0	
3 短 期 一 般 貸 付 金	33,000	0.0	33,000		0	0.0	
4 短 期 他 会 計 貸 付 金	204,332	0.1	199,616		4,716	2.4	
5 前 払 金	194,393	0.0	261,165		△ 66,772	△ 25.6	*3 預り有価証券による皆増
6 そ の 他 流 動 資 産	12,000	0.0	-		12,000 *3	皆増	
負 債 及 び 資 本 債	393,588,051	100.0	426,800,297		△ 33,212,247	△ 7.8	
負 債	257,612,523	65.5	292,478,561		△ 34,866,039	△ 11.9	
I 固 定 負 債	226,432,881	57.5	250,617,371		△ 24,184,490	△ 9.6	
1 企 業 債 債	151,695,000	38.5	173,803,000		△ 22,108,000 *4	△ 12.7	*4 企業債償還による減
2 調 整 勘 定	74,128,231	18.8	76,083,827		△ 1,955,596	△ 2.6	
3 退 職 給 付 引 当 金	609,650	0.2	730,544		△ 120,894	△ 16.5	
II 流 動 負 債	31,179,642	7.9	41,861,190		△ 10,681,549	△ 25.5	
1 企 業 債 債	22,958,000	5.8	34,752,000		△ 11,794,000	△ 33.9	
2 未 払 金	5,018,027	1.3	3,704,733		1,313,294	35.4	
3 前 受 金	580,450	0.1	590,596		△ 10,145	△ 1.7	
4 預 り 金	2,545,607	0.6	2,748,341		△ 202,734	△ 7.4	
5 賞 与 等 引 当 金	65,557	0.0	65,520		37	0.1	
6 そ の 他 流 動 負 債	12,000	0.0	-		12,000 *5	皆増	*5 預り有価証券による皆増
資 本	135,975,528	34.5	134,321,736		1,653,792	1.2	
I 資 本	70,464,000	17.9	70,464,000		0	0.0	
II 剰 余 金	65,511,528	16.6	63,857,736		1,653,792	2.6	
1 資 本 剰 余 金	55,606,956	14.1	55,548,647		58,309	0.1	
(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	148,573	0.0	148,573		0	0.0	
(3) 寄 付 金	13,078,249	3.3	13,078,249		0	0.0	
(4) 国 庫 補 助 金	3,130,927	0.8	3,072,618		58,309	1.9	
(5) そ の 他 資 本 剰 余 金	38,415,207	9.8	38,415,207		0	0.0	
2 利 剰 余 金	9,904,572	2.5	8,309,089		1,595,483	19.2	
(1) 建 設 改 良 積 立 金	4,930,000	1.3	4,930,000		0	0.0	
(2) 減 債 積 立 金	3,379,000	0.9	2,228,000		1,151,000	51.7	
(3) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益)	1,595,572 (1,595,483)	0.4 -	1,151,089 (1,150,448)		444,483 (445,035)	38.6 (38.7)	

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は315千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(11,634,483千円)及び関連事業収入(113,224,722千円)がある。

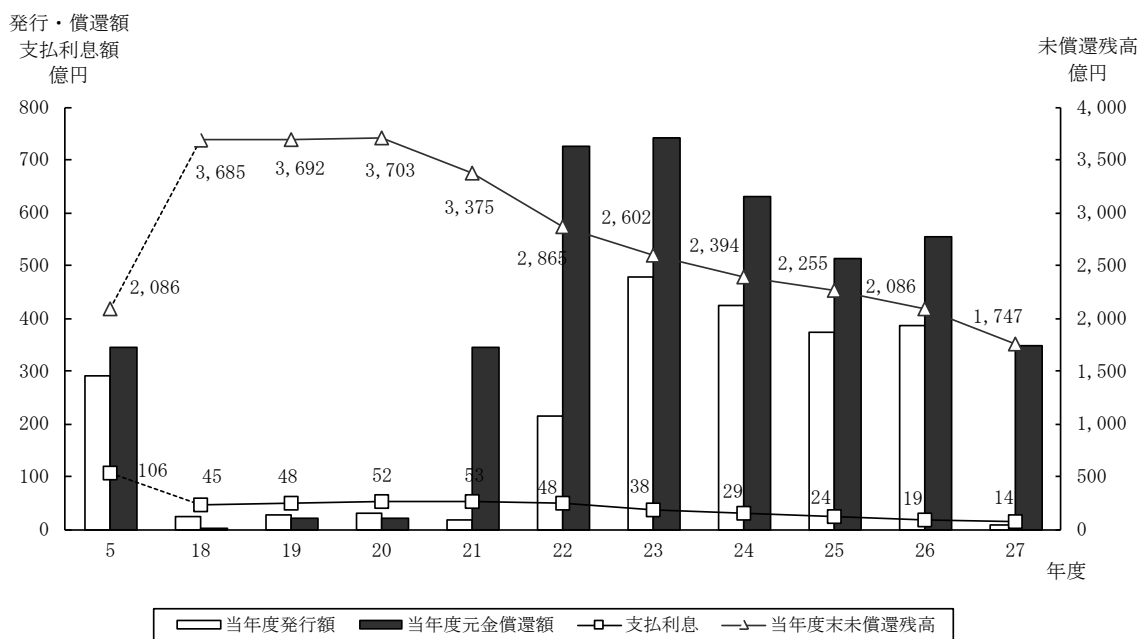
3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

6 その他

(1) 企業債

企業債の発行・償還状況を見ると、平成22年度から26年度まで「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元利金債を発行した。平成21年度以降はポートアイランド（第2期）、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起債した企業債の償還により、未償還残高は減少している。

第6図 企業債発行額等の推移



(単位 金額：億円)

年 度	5	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
当年度発行額	292	25	27	31	17	215	477	423	374	386	9
当年度元金償還額	343	1	20	20	345	725	740	631	514	555	348
当年度末未償還残高	2,086	3,685	3,692	3,703	3,375	2,865	2,602	2,394	2,255	2,086	1,747
支 払 利 息	106	45	48	52	53	48	38	29	24	19	14

第9表 今後の企業債償還予定額

(単位 金額：億円)

年 度	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38~46	合計
償還予定額	230	145	149	135	133	127	113	100	86	74	456	1,747

備考：平成27年度末現在：1,747億円

(2) キャッシュ・フロー計算書

業務活動によるキャッシュ・フローでは、主に未成土地の売却により資金が193億円増加し、投資活動によるキャッシュ・フローでは主に有形固定資産の売却により資金が4億5千万円増加し、財務活動によるキャッシュ・フローでは、企業債の償還により資金が339億円減少した。その結果、資金期末残高は、期首に比べて141億3千万円減少し、1,168億円となっている。

第 10 表 キャッシュ・フロー計算書

(単位 金額：千円)

項 目	平成27年度	平成26年度
I 業務活動によるキャッシュ・フロー	19,307,051	15,982,384
小計	19,663,170	16,571,225
当年度純利益	1,595,483	1,150,448
減価償却費	8,752	8,752
資産減耗費	876	2,089
固定資産売却益	△ 88,283	△ 86,673
貸倒引当金の増減額	△ 583,241	1,171,755
退職給付引当金の増減額	△ 120,894	△ 195,697
賞与等引当金の増減額	37	65,520
受取利息及配当金	△ 367,568	△ 394,222
支払利息	723,688	674,696
未収金・破産更生債権等の増減額	1,318,467	△ 933,516
前払金の増減額	66,772	△ 152,465
未払金の増減額	1,463,264	805,689
前受金の増減額	△ 10,145	△ 64,691
預り金の増減額	△ 202,734	201,836
完成土地の増減額	354,531	501,834
未成土地の増減額	17,459,763	15,492,061
調整勘定の増減額	△ 1,955,596	△ 1,676,191
その他流動資産の増減額	△ 12,000	0
その他流動負債の増減額	12,000	0
小計	△ 356,120	△ 588,841
利息及び配当金の受取額	367,568	85,855
利息の支払額	△ 723,688	△ 674,696
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	456,126	24,602,256
有形固定資産売却による収入	763,021	125,700
有価証券の満期償還による収入	0	25,000,000
一般貸付金返還による収入	33,000	33,000
他会計貸付金貸付による支出	△ 597,820	△ 723,396
他会計貸付金返還による収入	199,616	0
国庫補助金による収入	58,309	166,952
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,902,000	△ 16,904,000
建設改良費等の財源に充てる企業債収入	850,000	38,630,000
建設改良費等の財源に充てた企業債償還	△ 34,752,000	△ 55,534,000
資金増加額	△ 14,138,823	23,680,640
資金期首残高	130,945,021	107,264,380
資金期末残高	116,806,198	130,945,021

《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 27 年 度			平成 26 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㎡	1,102	855	346.2	247	△ 329	△ 57.1
売 却 契 約 面 積	千㎡	150	△ 140	△ 48.2	290	83	39.8
金 額	百万円	14,327	△ 7,977	△ 35.8	22,304	△ 1,821	△ 7.5
職 員 数	人	106	0	0.0	106	△ 6	△ 5.4
損益勘定支弁職員	人	51	0	0.0	51	3	6.3
資本勘定支弁職員	人	55	0	0.0	55	△ 9	△ 14.1

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。