

新 都 市 整 備 事 業 会 計

1 総 括

(1) 平成 26 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29万㎡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減少したことなどにより、経常利益は1億9千万円減少し20億3千万円を、特別損失8億8千万円を加えた当年度純利益は前年度に比べ10億7千万円減少し11億5千万円を計上した。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234億4千万円増加し、1,259億1千万円となっている。

(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26年度末の貸借対照表では、企業債残高の2,085億円に対し、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1,259億円、土地造成勘定の残高は2,492億円となっている。

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、神戸市が新たな基幹産業の育成に取り組んでいる、「航空・宇宙」「医療・健康・福祉」「農業・食糧」「環境・エネルギー」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 22 年度に 93 億円であった契約額は，その後，235 億円，158 億円，241 億円と推移し，当年度は神戸複合産業団地への企業進出の増加もあり，223 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 年度から平成 26 年度までに 150 ヘクタールの産業用地を売却」という目標については，平成 26 年 12 月に目標を達成し，現在は「平成 28 年度までに 200 ヘクタールの産業用地売却」を新たな目標として，引き続き精力的に企業誘致に取り組むこととしており，当年度末時点の土地売却面積は 167.4 ヘクタール，目標達成率は 83.7%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 26 年度のキャッシュ・フローでは，555 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 381 億円の元利金債を発行し，さらに，有価証券の満期償還により 250 億円を，営業活動における土地売却収益では 175 億円を計上することなどにより，当期現金預金は，236 億円の増加となっている。

このように土地売却が回復し，キャッシュ・フローの資金残高が増加していること，企業債残高はピーク時の平成 20 年度に比べて 1,617 億円減少したものの，平成 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近隣センターのリニューアルを行うことで住民の地域コミュニティの活性化を図っている。

また，六甲アイランドの活性化に向けて，まちの賑わいを創出するための先行的な取組みとしてリバーモールのライトアップに取り組んでおり，さらに取組を進められたい。

引き続き，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，ニュータウンの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

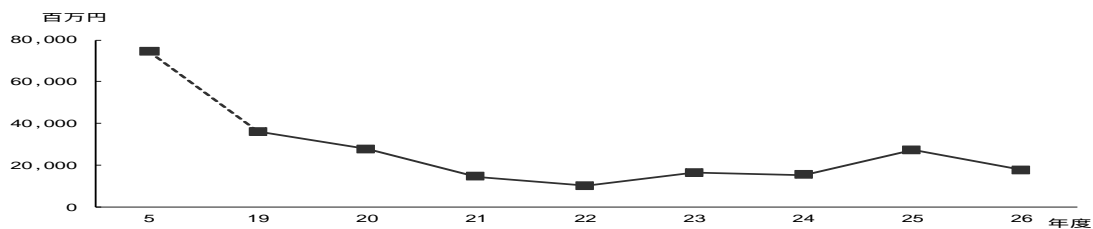
ア 土地売却収益

土地売却収益は，神戸複合産業団地等の売却収益が増加したものの，ポートアイランド（第 2 期）等の売却収益が減少したこと，前年度に比べて売買契約の翌年度以降に土地売却代金を収入する土地が多かったことから，96 億円減少し，175 億円となった。

土地売却収益の規模は減少しているが，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、住宅団地においては民間活力を導入したコンペ方式による売却、産業団地におい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図 土地売却収益の推移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	19	20	21	22	23	24	25	26
土地売却収益	74,701	36,133	27,722	14,503	10,089	16,391	15,399	27,226	17,542

(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18万4千㎡、「神戸複合産業団地」で6万3千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は2,945万㎡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2万5千㎡(6件)、57億9,288万円、「西神住宅第2団地」等宅地で2万8千㎡(5件)、23億4,138万円、「神戸複合産業団地」等産業団地で23万7千㎡(10件)、141億6,979万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 事 業 人 口 年 度	造 成 面 積				進 捗 率 (D/A × 100)	売 却 可 能 面 積 (計 画) (E)	平 成 25 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 25 年 度 まで (B)	平 成 26 年 度 (C)	計 (D=B+C)	平 成 25 年 度 までの 契 約 済 面 積 (F)				面 積 (G)	件 数	金 額		
埋 立 地	12,570	30,000	-	12,570	-	12,570	100.0	6,975	4,799	25	6	5,792,883	4,824	69.2
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期)	3,900	-	S61-H21	3,900	-	3,900	100.0	1,778	561	25	6	5,792,883	586	33.0
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	-	-	-	2,652	95.9
宅 地	14,449	123,100	-	13,574	184	13,758	95.2	8,645	7,545	28	5	2,341,384	7,573	87.6
西 神 住 宅 第 2 団 地	6,340	61,000	S46-H24	6,340	-	6,340	100.0	4,089	3,824	2	1	206,000	3,826	93.6
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,147	35,000	S55-H27	3,285	184	3,469	83.7	2,240	1,613	26	4	2,135,384	1,639	73.2
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
ひよどり台第2期住宅団地	283	2,000	S55-H20	280	-	280	98.9	120	74	-	-	-	74	61.7
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	-	-	3,067	63	3,130	81.7	2,453	1,218	237	10	14,169,791	1,455	59.3
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	-	H3-H27	1,937	63	2,000	74.1	1,729	581	180	8	10,310,903	761	44.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	-	S50-H19	1,130	-	1,130	100.0	724	637	57	2	3,858,888	694	95.9
小 計	30,849	153,100	-	29,211	247	29,458	-	18,073	13,562	290	21	22,304,058	13,852	76.6
完 成 団 地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	30,849	153,100	-	29,211	247	29,458	-	18,073	13,562	290	21	22,304,058	13,852	76.6

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84.3%、収益的支出の執行率は84.7%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	25,671,000	100.0	21,638,570	100.0	-	4,032,430	84.3
(1) 営業収益	22,893,000	89.2	19,198,843	88.7	-	3,694,157	83.9
(2) 営業外収益	2,778,000	10.8	2,439,727	11.3	-	338,273	87.8
1 新都市整備事業費	24,217,000	100.0	20,513,467	100.0	182,000	3,521,533	84.7
(1) 営業費用	21,669,000	89.5	18,835,709	91.8	182,000	2,651,291	86.9
(2) 営業外費用	1,400,000	5.8	790,548	3.9	-	609,452	56.5
(3) 特別損失	1,048,000	4.3	887,210	4.3	-	160,790	84.7
(4) 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99.8%となっている。これは主として、雑収入が増加する一方で、工程調整により土地造成工事を翌年度に繰り越したことにより、企業債及び国庫支出金の減少等があったことによる。

資本的支出の執行率は93.9%となっている。これは主として、工程調整によりポートアイランド（第2期）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6億8,600万円及び不用額33億6,236万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 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	69,147,000	100.0	68,982,469	100.0	26,000	164,531	99.8
(1) 企業債	39,141,000	56.6	38,630,000	56.0	-	511,000	98.7
(2) 財産収入	14,000	0.0	39,027	0.1	-	25,027	278.8
(3) 受託工事収入	695,000	1.0	776,010	1.1	-	81,010	111.7
(4) 国庫支出金	249,000	0.4	166,952	0.2	26,000	82,048	67.0
(5) 雑収入	29,048,000	42.0	29,370,479	42.6	-	322,479	101.1
1 資本的支出	66,182,000	100.0	62,133,634	100.0	686,000	3,362,366	93.9
(1) 建設改良費	9,437,000	14.3	6,001,814	9.7	686,000	2,749,186	63.6
(2) 投資	1,111,000	1.7	597,820	1.0	-	513,180	53.8
(3) 企業債償還金	55,534,000	83.9	55,534,000	89.4	-	-	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

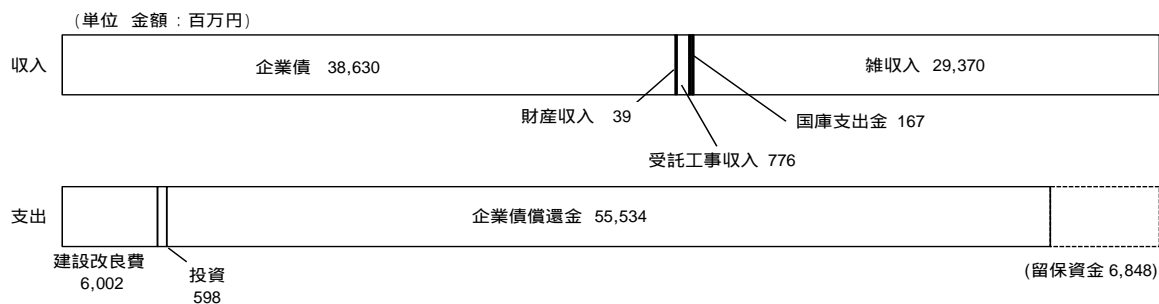
(単位 金額：百万円)

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	4,045	686	
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期) 事 業 費	2,268	209	港湾会計への負担金 (930) 半地下駐車場整備 (909)
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖 事 業 費	684	26	建設残土の受入及び整地 (302)
六 甲 ア イ ラ ン ド 事 業 費	166	2	港湾会計への負担金 (27)
西 神 住 宅 第 2 団 地 事 業 費	377	177	特別支援学校進出予定地周辺道路整備 (97)
ひよどり台第2期住宅団地事業費	0	-	
神 戸 複 合 産 業 団 地 事 業 費	450	143	神戸三木線バイパス整備 (120) 環状線整備 (156)
神 戸 流 通 業 務 団 地 事 業 費	100	129	宅地造成工事 (55)
関 連 事 業 費	1,935	-	建設利息及企業債取扱諸費 (1,195) 新交通延伸事業負担金 (90)
完 成 土 地 整 備 費	21	-	防災対策 (13)

イ 資 本 的 収 支 の 構 成

当年度の資本的収入の決算額は689億8,246万円となっている。これに対し、資本的支出の決算額は621億3,363万円となっており、有価証券の満期償還など雑収入の増により資本的収支では収入額が支出額を68億4,883万円上回っている。

第 2 図 資 本 的 収 支 の 構 成



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20億3,765万円の経常利益となっている。これに特別損失を加えた当年度純利益は11億5,044万円であり、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11億5,108万円となっている。

前年度と比べると、収益の減少幅が費用の減少幅よりも大きく、経常利益は減少している。また、会計制度見直しにより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たことにより純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、貸地料等である。前年度と比べると、土地売却収益が減少したため、収益は91億7,396万円の減少となっている。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86.3%を占めており、また、会計制度見直しにより当年度の貸倒引当金を「一般管理費」に計上している(*3)。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、土地売却原価等が減少(*2)したため、費用は89億8,333万円減少している。

第 5 表 損 益 状 況 の 比 較

(単位 金額：千円、比率：%)

項 目	平成26年度		平成25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	構 成 比 率			
収 益 (A)	21,610,251	100.0	30,784,220		9,173,969	29.8	
営 業 収 益	19,198,502	88.8	28,856,193		9,657,691	33.5	
土 地 売 却 収 益	17,542,040	81.2	27,226,030		9,683,990 *1	35.6	*1 PI(2期)等土地売却収益の減
其 他 営 業 収 益	1,656,462	7.7	1,630,163		26,299	1.6	
営 業 外 収 益	2,411,749	11.2	1,928,026		483,722	25.1	
受 取 利 息 及 配 当 金	394,222	1.8	416,639		22,418	5.4	
雑 収 益	2,017,527	9.3	1,511,387		506,140	33.5	
費 用 (B)	19,572,593	100.0	28,555,926		8,983,333	31.5	
営 業 費 用	18,770,269	95.9	27,844,174		9,073,905	32.6	
土 地 売 却 原 価	16,884,240	86.3	26,327,580		9,443,340 *2	35.9	*2 PI(2期)等土地売却費用の減
管 理 業 務 費	916,668	4.7	1,007,860		91,192	9.0	
一 般 管 理 費	514,810	2.6	72,331		442,479 *3	611.7	*3 会計制度見直しによる増
総 係 費	443,710	2.3	425,128		18,582	4.4	
減 価 償 却 費	8,752	0.0	8,726		26	0.3	
資 産 減 耗 費	2,089	0.0	2,549		461	18.1	
営 業 外 費 用	802,324	4.1	711,752		90,572	12.7	
支 払 利 息 及 企 業 債 取 扱 諸 費	739,794	3.8	622,304		117,490 *4	18.9	*4 企業債利息の増
雑 支 出	62,530	0.3	89,449		26,918	30.1	
経 常 損 益 (C=A-B)	2,037,658	-	2,228,294		190,636	8.6	
特 別 損 失 (D)	887,210	-	-		887,210 *5	皆増	*5 会計制度見直しによる皆増
当 年 度 純 損 益 (E=C-D)	1,150,448	-	2,228,294		1,077,846	48.4	
前 年 度 繰 越 利 益 剰 余 金 (F)	641	-	347		294	84.7	
当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (E+F)	1,151,089	-	2,228,641		1,077,552	48.4	

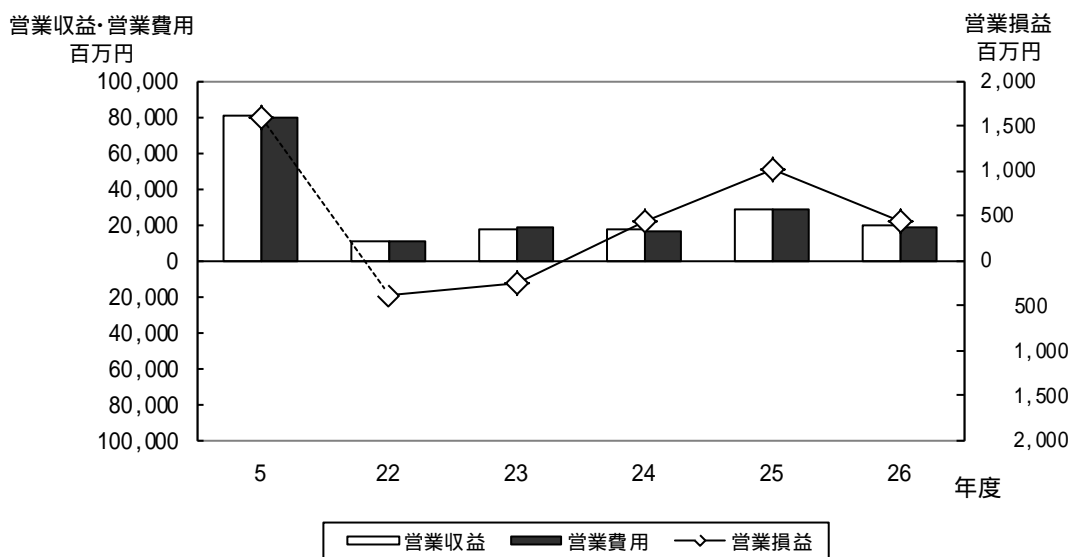
(2) 損益状況の推移

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。

本業の収支を表す営業損益では、土地売却収益が減少したことから、当年度の営業利益は前年度より減少している。

第 3 図 営 業 損 益 の 推 移



(単位 金額：百万円)

年 度	5	22	23	24	25	26
営業収益	80,667	10,089	17,532	16,908	28,856	19,199
営業費用	79,082	10,486	17,793	16,477	27,844	18,770
営業損益	1,585	397	261	431	1,012	428

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減少し、また 1 m²あたりの営業費用も減少しているが、収益の減少幅が大きいため、1 m²あたりの営業損益は悪化している。

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24年度		平成25年度		平成26年度	
	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額
営 業 収 益	117,600	99,368	124,454	123,679	138,889	95,609
土地売却収益	106,093	90,500	109,830	116,692	121,659	87,360
其他営業収益	11,507	8,869	14,624	6,987	17,230	8,249
営 業 費 用	113,632	96,835	118,969	119,342	131,464	93,477
土地売却原価	102,261	87,745	105,758	112,842	117,097	84,084
人 件 費	3,925	2,622	3,985	1,822	3,567	2,210
そ の 他 経 費	7,446	6,468	9,226	4,678	10,799	7,183
営 業 損 益	3,968	2,533	5,485	4,338	7,426	2,133
売却面積 (ha)	20.6	17.0	17.2	23.3	16.5	20.1

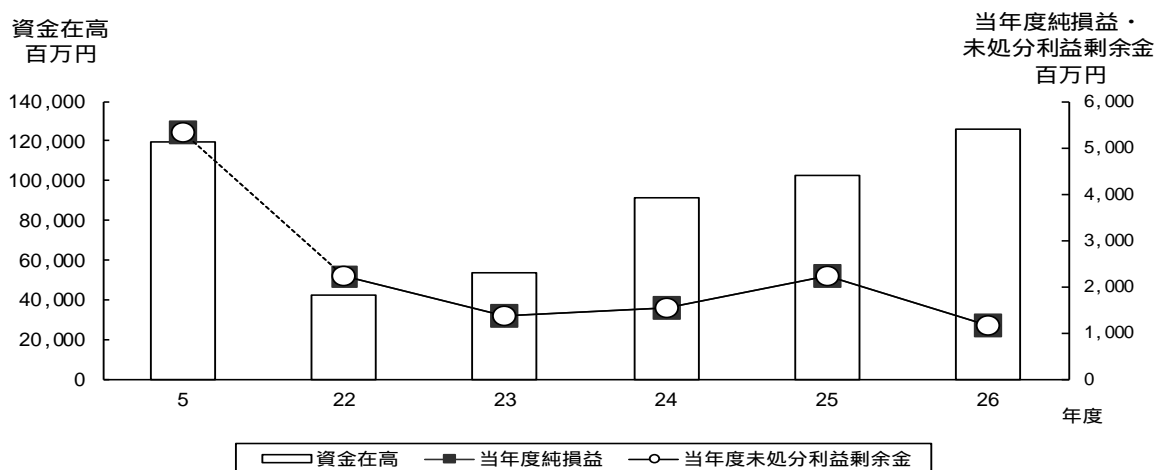
備考：売却面積は当年度の収益に係る土地について計上している。

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、20億1千万円の雑収益を計上したが、特別損失8億8千万円を計上したため、11億5千万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	22	23	24	25	26
当 年 度 純 損 益	5,321	2,217	1,347	1,524	2,228	1,150
当年度未処分利益剰余金 (未処理欠損金)	5,322	2,218	1,348	1,524	2,229	1,151
資 金 在 高	119,730	42,134	53,440	91,157	102,472	125,920

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 175 億 4,204 万円に対して、土地売却原価は 168 億 8,423 万円で、6 億 5,780 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 5,321 万円及び「神戸複合産業団地」2 億 9,528 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 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：%)

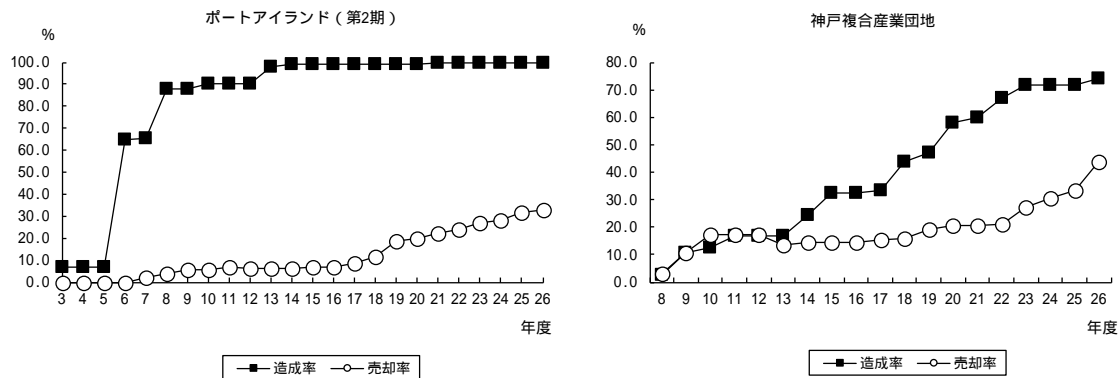
項 目	土地売却 面 積	土地売却収益 (A)	土地売却原価 (B)	売上総利益 (C=A-B)	利益率 (C/B×100)	
					26年度	25年度
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期)	35	6,583,554	6,330,340	253,214	4.0	4.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	1	80,677	80,677	-	-	-
六 甲 ア イ ラ ン ド	-	-	-	-	-	-
西 神 住 宅 団 地	2	247,441	237,924	9,517	4.0	4.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	16	1,118,604	1,075,831	42,774	4.0	4.0
神 戸 研 究 学 園 都 市	-	-	-	-	-	4.0
ひよどり台第 2 期住宅団地	-	-	-	-	-	-
押 部 谷 第 2 団 地	-	-	-	-	-	4.0
神 戸 複 合 産 業 団 地	128	7,677,392	7,382,108	295,284	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	18	1,479,742	1,422,829	56,913	-	-
合 計	200	17,187,410	16,529,708	657,702	4.0	3.5

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・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4,268億29万円で、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58.3%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、企業債が全体の48.8%を占めている。

ア 資産

資産の58.3%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、土地売却の推進や有価証券の満期償還(*2)により「流動資産」は増加しているものの、土地売却の推進により未成土地が減少(*6)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68.5%で、資本が31.5%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26年度末		平成25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	426,800,297	100.0	443,376,007		16,575,710	3.7	
固 定 資 産	44,565,959	10.4	65,092,464		20,526,505	31.5	
1 有 形 固 定 資 産	7,396,703	1.7	3,051,693		4,345,010	142.4	
(1) 土 地	7,396,479	1.7	3,051,427		4,345,052 *1	142.4	*1 完成土地から固定資産への振替による増
(2) 備 品	224	0.0	266		42	15.6	
2 無 形 固 定 資 産	28,011	0.0	36,721		8,710	23.7	
(1) 電 話 加 入 権	1,795	0.0	1,795		-	-	
(2) そ の 他 無 形 固 定 資 産	26,216	0.0	34,926		8,710	24.9	
3 投 資 そ の 他 の 資 産	37,141,245	8.7	62,004,050		24,862,805	40.1	
(1) 投 資 有 価 証 券	13,867,414	3.2	38,867,414		25,000,000 *2	64.3	*2 兵庫県公債の償還による減
(2) 出 資 金	9,100	0.0	9,100		-	-	
(3) 長 期 一 般 貸 付 金	236,000	0.1	302,000		66,000	21.9	
(4) 長 期 他 会 計 貸 付 金	23,020,595	5.4	22,817,400		203,195	0.9	*3 会計制度見直しによる皆増
(5) 破 産 更 生 債 権 等	1,134,169	0.3	-		1,134,169 *3	皆増	
貸 倒 引 当 金	1,134,169	0.3	-		1,134,169 *4	皆減	*4 会計制度見直しによる皆減
(6) そ の 他 投 資	8,137	0.0	8,137		-	-	
土 地 造 成 勘 定	249,205,377	58.4	269,585,441		20,380,063	7.6	
1 完 成 土 地	2,644,851	0.6	7,532,853		4,888,002	64.9	
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	2,539,343	0.6	7,155,658		4,616,314 *5	64.5	*5 完成土地から固定資産への振替による減
(2) 返 還 土 地	105,508	0.0	377,196		271,688	72.0	
2 未 成 土 地	246,560,526	57.8	262,052,588		15,492,061 *6	5.9	*6 土地売却による減
流 動 資 産	133,028,960	31.2	108,698,101		24,330,859	22.4	
1 現 金 預 金	130,945,021	30.7	107,264,380		23,680,640	22.1	
2 未 収 金	1,627,744	0.4	1,325,021		302,723	22.8	
貸 倒 引 当 金	37,586	0.0	-		37,586 *7	皆減	*7 会計制度見直しによる皆減
3 短 期 一 般 貸 付 金	33,000	0.0	-		33,000 *8	皆増	*8 長期貸付金からの振替による皆増
4 短 期 他 会 計 貸 付 金	199,616	0.0	-		199,616 *8	皆増	
5 前 払 金	261,165	0.1	108,700		152,465	140.3	
負 債 及 び 資 本 債 権	426,800,297	100.0	443,376,007		16,575,710	3.7	
負 債	292,478,561	68.5	84,912,671		207,565,890	244.4	
固 定 負 債	250,617,371	58.7	78,686,259		171,931,112	218.5	
1 企 業 債	173,803,000	40.7	-		173,803,000 *9	皆増	*9 会計制度見直しによる皆増
2 調 整 勘 定	76,083,827	17.8	77,760,018		1,676,191	2.2	
3 退 職 給 付 引 当 金	730,544	0.2	926,241		195,697	21.1	
流 動 負 債	41,861,190	9.8	6,226,412		35,634,779	572.3	
1 企 業 債	34,752,000	8.1	-		34,752,000 *10	皆増	*10 会計制度見直しによる皆増
2 未 払 金	3,704,733	0.9	3,024,620		680,113	22.5	
3 前 受 金	590,596	0.1	655,287		64,691	9.9	
4 預 り 金	2,748,341	0.6	2,546,505		201,836	7.9	
5 賞 与 等 引 当 金	65,520	0.0	-		65,520 *11	皆増	*11 会計制度見直しによる皆増
資 本	134,321,736	31.5	358,463,336		224,141,600	62.5	
資 本 金	70,464,000	16.5	295,923,000		225,459,000	76.2	
1 自 己 資 本 金	70,464,000	16.5	70,464,000		-	-	
2 借 入 資 本 金	-	-	225,459,000		225,459,000 *12	皆減	*12 会計制度見直しによる皆減
剰 余 金	63,857,736	15.0	62,540,336		1,317,400	2.1	
1 資 本 剰 余 金	55,548,647	13.0	55,381,695		166,952	0.3	
(1) 企 業 債 減 額 差 金	834,000	0.2	834,000		-	-	
(2) 受 贈 財 産 評 価 額	148,573	0.0	148,573		-	-	
(3) 国 庫 補 助 金	3,072,618	0.7	2,905,666		166,952	5.7	
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	38,415,207	9.0	38,415,207		-	-	
(5) 寄 付 金	13,078,249	3.1	13,078,249		-	-	
2 利 益 剰 余 金	8,309,089	1.9	7,158,641		1,150,448	16.1	
(1) 建 設 改 良 積 立 金	4,930,000	1.2	4,930,000		-	-	
(2) 減 債 積 立 金	2,228,000	0.5	-		2,228,000	皆増	
(3) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金	1,151,089	0.3	2,228,641		1,077,552	48.4	
(当 年 度 純 利 益)	(1,150,448)	-	(2,228,294)		(1,077,846)	48.4	

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は273千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(18,027,886千円)及び関連事業収入(112,529,159千円)がある。

3 控除対象外消費税額は、資産に計上している。

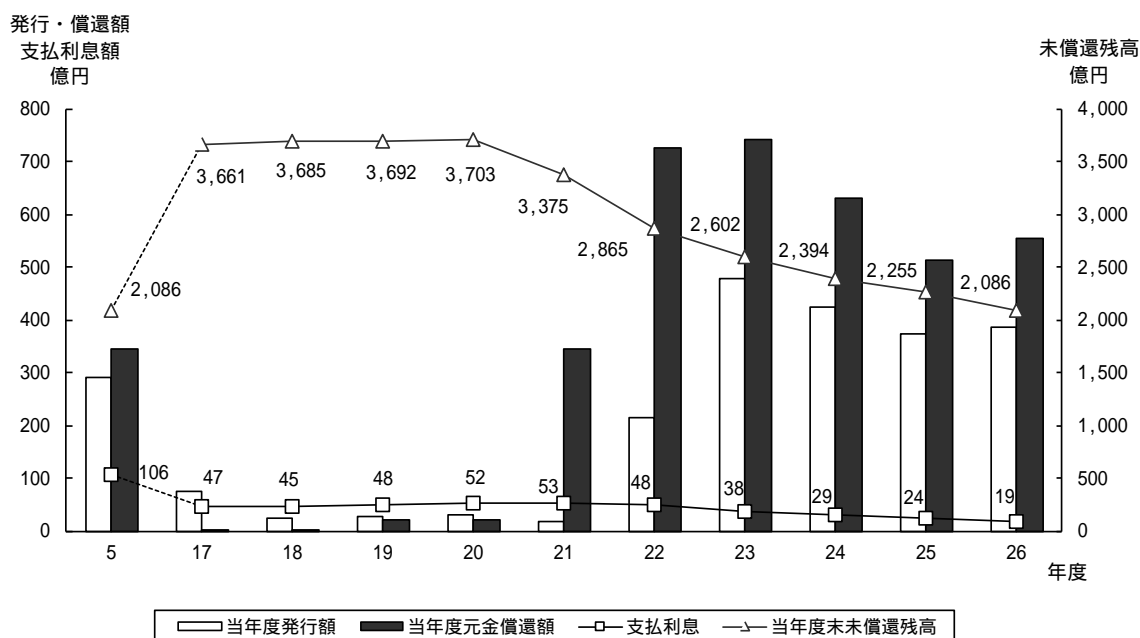
6 その他

(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26年度に発行した企業債のうち381億円は、「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	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
当年度発行額	292	74	25	27	31	17	215	477	423	374	386
当年度元金償還額	343	2	1	20	20	345	725	740	631	514	555
当年度末未償還残高	2,086	3,661	3,685	3,692	3,703	3,375	2,865	2,602	2,394	2,255	2,086
支払利息	106	47	45	48	52	53	48	38	29	24	19

第9表 今後の企業債償還予定額

(単位 金額 : 億円)

年 度	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37~46	合計
償還予定額	348	230	145	149	135	133	127	113	100	86	521	2,086

備考：平成26年度末現在：2,086億円

(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159億8千万円増加し、投資活動によるキャッシュ・フローでは主に有価証券の満期償還により資金が246億円増加し、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169億円減少した。その結果、資金期末残高は、期首に比べて236億8千万円増加し、1,309億4千万円となっている。

第 10 表 キャッシュ・フロー計算書

(単位 金額：千円)

項 目	平成26年度
業務活動によるキャッシュ・フロー	15,982,384
小 計	16,571,225
当 年 度 純 利 益	1,150,448
減 価 償 却 費	8,752
資 産 減 耗 費	2,089
固 定 資 産 売 却 益	86,673
貸 倒 引 当 金 の 増 減 額	1,171,755
退 職 給 付 引 当 金 の 増 減 額	195,697
賞 与 等 引 当 金 の 増 減 額	65,520
受 取 利 息 及 配 当 金	394,222
支 払 利 息	674,696
未 収 金 ・ 破 産 更 生 債 権 等 の 増 減 額	933,516
前 払 金 の 増 減 額	152,465
未 払 金 の 増 減 額	805,689
前 受 金 の 増 減 額	64,691
預 り 金 の 増 減 額	201,836
完 成 土 地 の 増 減 額	501,834
未 成 土 地 の 増 減 額	15,492,061
調 整 勘 定 の 増 減 額	1,676,191
小 計	588,841
利 息 及 び 配 当 金 の 受 取 額	85,855
利 息 の 支 払 額	674,696
投資活動によるキャッシュ・フロー	24,602,256
有 形 固 定 資 産 売 却 に よ る 収 入	125,700
有 価 証 券 の 満 期 償 還 に よ る 収 入	25,000,000
一 般 貸 付 金 返 還 に よ る 収 入	33,000
他 会 計 貸 付 金 貸 付 に よ る 支 出	723,396
国 庫 補 助 金 に よ る 収 入	166,952
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,904,000
建 設 改 良 費 等 の 財 源 に 充 て る 企 業 債 収 入	38,630,000
建 設 改 良 費 等 の 財 源 に 充 て た 企 業 債 償 還	55,534,000
資 金 増 加 額	23,680,640
資 金 期 首 残 高	107,264,380
資 金 期 末 残 高	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 26 年 度			平 成 25 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㎡	247	329	57.1	576	561	ほぼ皆増
売 却 契 約 面 積	千㎡	290	83	39.8	208	35	20.0
金 額	百万円	22,304	1,821	7.5	24,125	8,280	52.3
職 員 数	人	106	6	5.4	112	1	0.9
損益勘定支弁職員	人	51	3	6.3	48	1	2.1
資本勘定支弁職員	人	55	9	14.1	64	2	3.0

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。