

# 新 都 市 整 備 事 業 会 計

## 1 業 務 実 績

### (1) 業 務 量 の 推 移

業務量の推移をみると、第1表のとおりである。

当年度の買収面積は6千㎡で、前年度に比べ3万9千㎡減少している。これは、買収が進捗し、前年度でほぼ終了したことによる。

また、当年度の造成面積は115万6千㎡で、前年度に比べ21万5千㎡増加している。これは、産業団地での造成面積が減少したものの、埋立地及び宅地での造成面積が増加したことによる。

当年度の売却契約面積は18万3千㎡、売却契約金額は162億円で、前年度に比べ面積は6万㎡増加したものの、金額は13億5千万円減少している。

第 1 表 業 務 量 の 比 較

(単位 比率：%)

項 目	単 位	平 成 16 年 度			平 成 15 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㎡	6	39	86.7	45	83	64.8
造 成 面 積	千㎡	1,156	215	22.8	941	67	7.7
売 却 契 約 面 積	千㎡	183	60	48.8	123	143	53.8
金 額	百万円	16,246	1,357	7.7	17,603	3,153	15.2
職 員 数	人	174	3	1.7	177	4	2.2
損益勘定支弁職員	人	45	0	0.0	45	0	0.0
資本勘定支弁職員	人	129	3	2.3	132	4	2.9

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。

### (2) 用 地 買 収 及 び 土 地 造 成

用地買収及び土地造成の状況をみると、第2表のとおりである。

#### ア 埋 立 地

「ポートアイランド沖」では埋立工事を進め、79万5千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は183万7千㎡(進捗率67.5%)となっている。

#### イ 宅 地

「西神住宅第2団地」は、当年度6千㎡を買収し、当年度末の買収済面積は414万4千㎡(進捗率100.0%)となっている。また、15万2千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は246万9千㎡(進捗率59.6%)となっている。

「ひよどり台第2期住宅団地」は、当年度11万<sup>2</sup>を造成し、当年度末の造成済面積は19万<sup>2</sup>（進捗率67.1%）となっている。

#### ウ 産業団地

「神戸流通業務団地」は、当年度6万3千<sup>2</sup>を造成し、当年度末の造成済面積は102万6千<sup>2</sup>（進捗率90.8%）となっている。

第2表 用地買収及び土地造成の状況

（単位 面積：千<sup>2</sup>，人口：人，比率：%）

項目	全体 計画 面積 (A)	計画 人口	事業 年度	買 収 面 積				造 成 面 積			
				平成15 年度 まで (B)	平成16 年度 (C)	計 (D=B+C)	進捗率 (D/A×100)	平成15 年度 まで (E)	平成16 年度 (F)	計 (G=E+F)	進捗率 (G/A×100)
埋 立 地	6,620	-	-	-	-	-	-	4,912	795	5,707	86.2
ホートアイランド（第2期）	3,900	-	S61～H17	-	-	-	-	3,870	-	3,870	99.2
ポートアイランド沖	2,720	-	H11～H18	-	-	-	-	1,042	795	1,837	67.5
宅 地	14,447	119,100	-	14,439	6	14,445	* 100.0	11,796	298	12,094	83.7
西神住宅団地	6,340	61,000	S46～H19	6,340	-	6,340	100.0	5,765	36	5,801	91.5
西神住宅第2団地	4,145	31,000	S55～H19	4,138	6	4,144	* 100.0	2,317	152	2,469	59.6
神戸研究学園都市	3,029	20,000	S55～H19	3,029	-	3,029	100.0	2,994	-	2,994	98.8
ひよどり台第2期住宅団地	283	2,000	S55～H20	283	-	283	100.0	80	110	190	67.1
押部谷第2団地	650	5,100	S52～H17	650	-	650	* 100.0	640	-	640	98.5
産 業 団 地	3,830	-	-	3,828	-	3,828	99.9	1,844	63	1,907	49.8
神戸複合産業団地	2,700	-	H3～H19	2,698	-	2,698	99.9	881	-	881	32.6
神戸流通業務団地	1,130	-	S50～H19	1,130	-	1,130	100.0	963	63	1,026	90.8
合 計	24,897	119,100	-	18,267	6	18,273	-	18,552	1,156	19,708	-

備考：買収面積及び造成面積の進捗率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入している。従って進捗率が100.0%であっても、\*を付したものは全体計画面積に対する執行の完了を意味しない。

### (3) 土地の売却状況

土地の売却状況をみると、第3表のとおりである。

#### ア 埋 立 地

「ポートアイランド沖」は、当年度5万1千<sup>2</sup>（3件）、14億3,570万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は25万8千<sup>2</sup>（売却率10.9%）となっている。

#### イ 宅 地

「西神住宅団地」は、当年度3千<sup>2</sup>（12件）、3億8,970万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は374万<sup>2</sup>（売却率91.5%）となっている。

「西神住宅第2団地」は、当年度7万4千<sup>2</sup>（31件）、87億810万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は123万4千<sup>2</sup>（売却率55.1%）となっている。

「神戸研究学園都市」は、当年度2万2千㎡(6件)、28億9,019万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は168万4千㎡(売却率90.1%)となっている。

「ひよどり台第2期住宅団地」は、当年度4千㎡(2件)、2億6,594万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は1万1千㎡(売却率9.2%)となっている。

#### ウ 産業団地

「神戸流通業務団地」は、当年度2万7千㎡(1件)、23億9,287万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は61万6千㎡(売却率99.7%)となっている。

#### エ その他

土地の売却に加えて、「新たなインセンティブ策」による賃貸として、「ポートアイランド(第2期)」において8万8千㎡(4件)、「神戸複合産業団地」において4万3千㎡(7件)の契約を締結した。

第3表 土地の売却状況

(単位 面積：千㎡，金額：千円，比率：%)

項 目	売却可能面積 (計画) (A)	平成15年度 までの 契約済 面積 (B)	当年度売却契約					売却 契約 済 面積 (D=B+C)	売却率 (D/A×100)
			面積 (C)	件数	金額	左の内訳			
						平成16年度 収入	平成17年度 以降収入		
埋立地	7,054	2,279	51	4	1,451,290	1,451,290	-	2,330	33.0
ポートアイランド (第2期)	1,902	131	0	1	15,582	15,582	-	131	6.9
ポートアイランド沖	2,362	207	51	3	1,435,708	1,435,708	-	258	10.9
六甲アイランド	2,790	1,941	-	-	-	-	-	1,941	69.6
住宅地	8,645	6,824	105	59	12,401,735	7,637,971	4,763,764	6,929	80.2
西神住宅団地	4,089	3,737	3	12	389,706	331,687	58,019	3,740	91.5
西神住宅第2団地	2,240	1,160	74	31	8,708,103	4,803,802	3,904,301	1,234	55.1
神戸研究学園都市	1,870	1,662	22	6	2,890,197	2,273,070	617,127	1,684	90.1
ひよどり台第2期住宅 団地	120	7	4	2	265,945	81,629	184,316	11	9.2
押部谷第2団地	326	258	2	8	147,784	147,784	-	260	79.8
産業団地	2,347	841	27	1	2,392,878	2,392,878	-	868	37.0
神戸複合産業団地	1,729	252	-	-	-	-	-	252	14.6
神戸流通業務団地	618	589	27	1	2,392,878	2,392,878	-	616	99.7
合 計	18,046	9,944	183	64	16,245,903	11,482,139	4,763,764	10,127	56.1

備考：上記以外に新たなインセンティブ策による賃貸として、ポートアイランド(第2期) 88千㎡，神戸複合産業団地 43千㎡がある

## 2 予算の執行状況

### (1) 収益的収支

収益的収支の執行状況をみると、第4表のとおりである。

収益的収入は、予算額242億9,600万円に対して、決算額223億6,842万円で、執行率は92.1%となっている。これは主として、受託工事収益が予定を下回ったことによるものである。

収益的支出は、予算額236億9,300万円に対して、決算額207億2,642万円で、執行率は87.5%となっている。これは主として、受託工事費が予定を下回ったこと及び受託工事の繰越しに伴い受託工事費が減少したことによるものである。

第4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	24,296,000	100.0	22,368,427	100.0	1,927,573	92.1
(1) 営業収益	22,889,000	94.2	19,988,085	89.4	2,900,915	87.3
(2) 営業外収益	1,407,000	5.8	2,380,342	10.6	973,342	169.2
1 新都市整備事業費	23,693,000	100.0	20,726,427	100.0	2,966,573	87.5
(1) 営業費用	23,469,000	99.1	20,673,925	99.7	2,795,075	88.1
(2) 営業外費用	168,000	0.7	52,502	0.3	115,498	31.3
(3) 予備費	56,000	0.2	-	-	56,000	-

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

資本的収支の執行状況をみると、第5表のとおりである。

当年度の資本的収入の決算額は397億9,448万円で、これに対し、資本的支出の決算額は496億6,268万円となっている。資本的収入額（翌年度へ繰り越される支出の財源に充当する額38億4,322万円を除く）が資本的支出額（前年度繰越工事費のうち、15年度中に収入した額4億8,463万円を除く）に不足する額132億2,678万円は、損益勘定留保資金123億8,878万円及び減債積立金8億3,800万円で補っている。

#### ア 資本的収入

資本的収入は、予算額444億4,767万円に対して、決算額397億9,448万円で、執行率は89.5%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が減少したことによる。

以下、各項目別に決算状況を述べる。

「企業債」は309億1,340万円で、主として「ポートアイランド沖」及び「神戸複合産業団地事業」に係るものである。

「財産収入」は2億5,555万円で、新都市整備事業基金運用益である。

「受託工事収入」は14億2,204万円で、主として住宅団地及び産業団地とその周辺の河川、街路及び下水道等の公共事業工事を受託したものである。

「雑収入」は72億349万円で、その内訳は貸地料、有償移管代金及び建設残土処分料等の雑入70億7,248万円並びに株式会社神戸ニュータウン開発センターからの貸付金返還金1億3,100万円となっている。

## イ 資本的支出

資本的支出は、予算額621億3,700万円に対して、決算額496億6,268万円で、執行率は79.9%となっている。

以下、主な項目別に決算状況を述べる。

### (ア) 建設改良費

建設改良費は434億2,186万円で、資本的支出の87.4%を占めている。翌年度への繰越額54億6,000万円及び不用額61億8,213万円を生じたため、執行率は78.9%となっている。

#### a 土地造成事業費

「ポートアイランド(第2期)事業費」は38億286万円で、主な内訳は港湾事業等の負担金及び分担金18億4,193万円、整地費7億2,304万円及び水道等の附帯工事費4億8,172万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額7億3,200万円等を生じたため、執行率は82.3%となっている。

「ポートアイランド沖事業費」は169億2,962万円で、主な内訳は埋立費132億1,507万円及び護岸費12億3,937万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額39億3,400万円及び整備時期の変更等により不用額16億7,737万円を生じたため、執行率は75.1%となっている。

「西神住宅第2団地事業費」は33億8,006万円で、主な内訳は道路費8億8,770万円、宅地造成費5億9,585万円及び公園緑地費5億8,948万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額1億6,800万円及び整備時期の変更等により不用額9億8,493万円を生じたため、執行率は74.6%となっている。

「神戸複合産業団地事業費」は74億8,403万円で、主な内訳は宅地造成費63億5,372万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額3億6,700万円及び整備時期の変更等により不用額16億5,796万円を生じたため、執行率は78.7%となっている。

b 関連事業費

関連事業費は、各事業に係る共通経費で9億7,903万円となっている。

「職員費」は1億4,304万2千円で、資本勘定支弁職員に係る人件費等である。

「建設利息及企業債取扱諸費」は5億3,606万円で、企業債に係る支払利息及び取扱諸費である。

「宅地関連公共施設等整備費」は2億9,827万円で、各団地に共通して必要な公共施設の整備費等で、道路移管負担金及び明石川改修等である。

「返還土地」は3,470万円で解約による土地の買戻し等に係る経費等である。

c 完成土地整備費

完成土地整備費4億6,364万円は事業完了地区における改良費及び維持費等で、主な内訳はポートアイランド整備2億8,550万円及び須磨ニュータウン整備8,418万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額1億円及び工事執行の減等により不用額3億5,035万円を生じたため、執行率は50.7%となっている。

(イ) 投資

投資は1億5,304万6千円で、内訳は基金造成費1億2,120万円、空港整備事業会計への他会計貸付金1億4,925万円である。

(ロ) 企業債償還金

企業債償還金は4億7,036万円である。

第 5 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 係る財源又は繰越 額に充てる額	予 算 額 比 率 の 不 用 額	に 算 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	44,447,670	100.0	39,794,485	100.0	3,843,221	4,653,185	89.5	
(1) 企 業 債 入	35,400,000	79.6	30,913,400	77.7	3,843,221	4,486,600	87.3	
(2) 財 産 収 入	489,000	1.1	255,552	0.6	-	233,448	52.3	
(3) 受 託 工 事 収 入	1,582,670	3.6	1,422,043	3.6	-	160,627	89.9	
(4) 雑 収 入	6,976,000	15.7	7,203,490	18.1	-	227,490	103.3	
1 資 本 的 支 出	62,137,000	100.0	49,662,683	100.0	5,460,000	7,014,317	79.9	
(1) 建 設 改 良 費	55,064,000	88.6	43,421,862	87.4	5,460,000	6,182,138	78.9	
ア 土 地 造 成 事 業 費	43,586,000	70.1	33,179,188	66.8	5,360,000	5,046,812	76.1	
(ア) ホートアイラント(第2期)事業費	4,618,000	7.4	3,802,863	7.7	732,000	83,137	82.3	
(イ) ホートアイラント沖事業費	22,541,000	36.3	16,929,626	34.1	3,934,000	1,677,374	75.1	
(ウ) 六甲アイラント事業費	777,000	1.3	736,727	1.5	40,000	273	94.8	
(エ) 西神住宅団地事業費	515,000	0.8	149,328	0.3	-	365,672	29.0	
(オ) 西神住宅第2団地事業費	4,533,000	7.3	3,380,066	6.8	168,000	984,934	74.6	
(カ) 神戸研究学園都市事業費	126,000	0.2	113,759	0.2	-	12,241	90.3	
(キ) ひよどり台第2期住宅団地事業費	899,000	1.4	554,905	1.1	119,000	225,095	61.7	
(ク) 押部谷第2団地事業費	15,000	0.0	12,332	0.0	-	2,668	82.2	
(ケ) 神戸複合産業団地事業費	9,509,000	15.3	7,484,039	15.1	367,000	1,657,961	78.7	
(コ) 神戸流通業務団地事業費	53,000	0.1	15,541	0.0	-	37,459	29.3	
イ 関 連 事 業 費	10,564,000	17.0	9,779,033	19.7	-	784,967	92.6	
(ア) 職 員 費	1,468,000	2.4	1,430,423	2.9	-	37,577	97.4	
(イ) 建設利息及企業債取扱諸費	6,003,000	9.7	5,356,065	10.8	-	646,935	89.2	
(ウ) 宅地関連公共施設等整備費	2,989,000	4.8	2,988,274	6.0	-	726	100.0	
(エ) 返 還 土 地	100,000	0.2	3,479	0.0	-	96,521	3.5	
(オ) そ の 他 雑 支 出	4,000	0.0	793	0.0	-	3,207	19.8	
ウ 完 成 土 地 整 備 費	914,000	1.5	463,642	0.9	100,000	350,358	50.7	
(2) 投 資	2,262,000	3.6	1,530,461	3.1	-	731,539	67.7	
ア 基 金 造 成 費	327,000	0.5	121,202	0.2	-	205,798	37.1	
イ 他 会 計 貸 付 金	1,935,000	3.1	1,409,259	2.8	-	525,741	72.8	
(3) 企 業 債 償 還 金	4,711,000	7.6	4,710,360	9.5	-	640	100.0	
(4) 予 備 費	100,000	0.2	-	-	-	100,000	-	

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。

### 3 経 営 成 績

#### (1) 損 益 状 況

損益状況の推移をみると，第6表のとおりである。

当年度は，収益220億4,922万円に対し費用203億7,833万円で，差引16億7,089万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16億7,174万円となっている。

前年度と比べると，収益が12億8,158万円(5.5%)減少し，費用が5億1,393万円(2.5%)減少した結果，経常利益は7億6,764万円(31.5%)減少している。

営業収支比率は前年度に比べ0.6ポイント下降し96.7%となっており、経常収支比率は前年度に比べ3.5ポイント下降し108.2%となっている。

## (2) 収 益

### ア 営 業 収 益

営業収益は196億8,968万円で、前年度に比べ6億2,015万円(3.1%)減少している。

「土地売却収益」は137億2,164万円で、収益の62.2%を占めている。その主な内訳は、「西神住宅第2団地」60億735万円、「神戸研究学園都市」24億3,446万円、「神戸流通業務団地」23億9,287万円及び「ポートアイランド沖」14億3,570万円であり、前年度に比べ11億2,904万円(7.6%)減少している。

「受託工事収益」は59億6,803万円で、地盤改良工事及び滑走路舗装工事等を受託したものであり、前年度に比べ5億889万円(9.3%)増加している。

### イ 営 業 外 収 益

営業外収益は23億5,954万円で、前年度に比べ6億6,142万円(21.9%)減少している。

「受取利息及配当金」1億2,418万円は、長期貸付金の利息及び資金運用に伴う預金利息である。

「雑収益」22億3,535万円は、貸地料及び未利用地等の土地売却益等であり、土地売却の減等により、前年度に比べ6億5,489万円(22.7%)減少している。

## (3) 費 用

### ア 営 業 費 用

営業費用は203億6,869万円で、前年度に比べ5億861万円(2.4%)減少している。

「土地売却原価」134億4,703万円は、当年度土地売却収益に計上した土地に係る売却原価を計上するものであり、費用の66.0%を占めている。土地売却収益が減少したことに伴い前年度に比べ10億6,108万円(7.3%)減少している。

「受託工事費」59億7,117万円は、受託工事収益に対応するものであり、前年度に比べ5億1,112万円(9.4%)増加している。

「一般管理費」9億2,312万円は、損益勘定支弁職員に係る人件費及び宅地等の販売に係る物件費等であり、退職給与引当金の増等により、前年度に比べ4,595万円(5.2%)増加している。

### イ 営 業 外 費 用

営業外費用は全額「雑支出」で、963万円となっており、主として収益的収支に係る控除対

象外消費税である。

第 6 表 損 益 状 況 の 比 較

(単位 金額：千円，比率：%)

項 目	平 成 16 年 度				平 成 15 年 度			
	金 額	構成比率	対前年度 増 減	対前年度 増 減 率	金 額	構成比率	対前年度 増 減	対前年度 増 減 率
収 益 (A)	22,049,224	100.0	1,281,581	5.5	23,330,805	100.0	1,379,715	5.6
営 業 収 益 (a)	19,689,683	89.3	620,153	3.1	20,309,836	87.1	1,105,159	5.2
土 地 売 却 収 益	13,721,649	62.2	1,129,044	7.6	14,850,693	63.7	4,954,951	25.0
受 託 工 事 収 益	5,968,035	27.1	508,892	9.3	5,459,143	23.4	3,849,792	239.2
営 業 外 収 益	2,359,540	10.7	661,429	21.9	3,020,969	12.9	274,555	8.3
受 取 利 息 及 配 当 金	124,186	0.6	6,538	5.0	130,724	0.6	5,231	4.2
雑 収 益	2,235,354	10.1	654,891	22.7	2,890,245	12.4	279,786	8.8
費 用 (B)	20,378,333	100.0	513,934	2.5	20,892,267	100.0	1,221,649	5.5
営 業 費 用 (b)	20,368,696	100.0	508,617	2.4	20,877,313	99.9	1,220,935	5.5
土 地 売 却 原 価	13,447,037	66.0	1,061,088	7.3	14,508,125	69.4	4,992,923	25.6
受 託 工 事 費	5,971,172	29.3	511,129	9.4	5,460,043	26.1	3,849,769	239.1
一 般 管 理 費	923,121	4.5	45,955	5.2	877,166	4.2	109,205	11.1
減 価 償 却 費	27,366	0.1	4,613	14.4	31,979	0.2	31,424	ほぼ皆増
営 業 外 費 用	9,637	0.0	5,318	35.6	14,955	0.1	714	4.6
雑 支 出	9,637	0.0	5,318	35.6	14,955	0.1	714	4.6
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	1,670,891	-	767,647	31.5	2,438,538	-	158,065	6.1
前年度繰越利益剰余金(D)	851	-	538	171.9	313	-	397	55.9
当年度未処分利益剰余金(C+D)	1,671,742	-	767,109	31.5	2,438,851	-	158,462	6.1
営業収支比率(a/b × 100)	96.7	-	0.6	-	97.3	-	0.4	-
経常収支比率(A/B × 100)	108.2	-	3.5	-	111.7	-	0.0	-

#### (4) 土地売却収益と土地売却原価

当年度の土地売却収益と土地売却原価を比較すると、第7表のとおりである。

土地売却収益 1 3 7 億 2 , 1 6 4 万円に対して、土地売却原価 1 3 4 億 4 , 7 0 3 万円、  
2 億 7 , 4 6 1 万円の粗利益となっている。

粗利益の主な内訳は、「西神住宅第2団地」2 億 1 , 3 8 9 万円及び「西神住宅団地」  
2 , 5 0 3 万円である。

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 )	粗利益 (C=A-B)	利益率 (C/B×100)	
					16年度	15年度
ポートアイランド(第2期)	1	211,531	203,395	8,136	4.0	4.0
ポートアイランド沖	51	1,435,708	1,435,708	0	0.0	0.0
西神住宅団地	7	800,673	775,641	25,032	3.2	1.9
西神住宅第2団地	52	6,007,356	5,793,457	213,899	3.7	3.7
神戸研究学園都市	20	2,434,463	2,423,805	10,658	0.4	1.2
ひよどり台第2期住宅団地	4	277,755	267,072	10,683	4.0	4.0
押部谷第2団地	2	147,784	142,100	5,684	4.0	-
神戸複合産業団地	0	13,500	12,981	519	4.0	4.0
神戸流通業務団地	27	2,392,878	2,392,878	0	0.0	-
合 計	164	13,721,649	13,447,037	274,612	2.0	2.4

#### 4 財 政 状 態

平成16年度末の貸借対照表を前年度末のそれと比較すると、第8表のとおりである。

以下、主な項目について述べる。

##### (1) 資 産

資産総額は5,553億2,634万円で、前年度末に比べ264億712万円(5.0%)増加している。

##### ア 固 定 資 産

固定資産は1,383億2,977万円で、前年度末に比べ13億5,180万円(1.0%)増加している。これは主として、投資において「他会計貸付金」が14億925万円増加したことによる。

##### イ 土 地 造 成 勘 定

土地造成勘定3,555億758万円は、未売却の土地等に係る事業費の執行総額であり、前年度末に比べ216億8,305万円(6.5%)増加している。

##### (ア) 完 成 土 地

完成土地79億9,652万円は、造成事業完了地区における未売却の土地及び契約解除により返還された土地であり、前年度と同額である。

##### (イ) 未 成 土 地

未成土地3,475億1,105万円は、造成事業が継続中の地区における未売却の土地及び契約解除により返還された土地であり、事業の進捗により、前年度末に比べ216億8,305万円(6.7%)増加している。

## ウ 流動資産

流動資産は614億8,899万円で、前年度末に比べ33億7,227万円(5.8%)増加している。これは主として、「現金預金」が増加したことによる。

## (2) 負債

負債総額は1,038億3,557万円で、前年度末に比べ1億7,460万円(0.2%)減少している。

## ア 固定負債

固定負債は788億3,833万円で、前年度末に比べ4億436万円(0.5%)増加している。

## (ア) 調整勘定

調整勘定778億4,158万円は、将来発生する改良費及び維持費等の財源として積み立てている勘定であり、6億7,207万円を取り崩したものの、7億6,375万円を積み立てたため、前年度末に比べ9,167万円(0.1%)増加している。

## (イ) 退職給与引当金

退職給与引当金は9億9,674万円で、前年度末に比べ3億1,269万円(45.7%)増加している。

## イ 流動負債

流動負債は249億9,723万円で、前年度末に比べ5億7,897万円(2.3%)減少している。これは主として、「前受金」が減少したことによる。

## (3) 資本

資本総額は4,514億9,077万円で、前年度末に比べ265億8,173万円(6.3%)増加している。

## ア 資本金

資本金は4,087億2,800万円で、前年度末に比べ271億2,764万円(7.1%)増加している。

## (ア) 自己資本金

自己資本金は497億6,100万円で、前年度末に比べ8億3,800万円(1.7%)増加している。これは、企業債償還に充てるため取り崩した減債積立金を自己資本金に組み入れたことによる。

## (イ) 借入資本金

借入資本金は3,589億6,700万円で、前年度末に比べ262億8,964万円(7.9%)増加している。これは当年度、企業債を47億1,036万円償還したものの、新たに310億円発行したことによる。

## イ 剰 余 金

剰余金は427億6,277万円で、前年度末に比べ5億4,590万円(1.3%)減少している。

### (ア) 資 本 剰 余 金

資本剰余金は370億6,103万円で、前年度末に比べ1億2,120万円(0.3%)増加している。これは基金収入から公共的施設の運営に必要な経費を控除したもの等を新都市整備事業基金へ積み立てたことにより「その他資本剰余金」が増加したことによる。

### (イ) 利 益 剰 余 金

利益剰余金は57億174万円で、前年度末に比べ6億6,710万円(10.5%)減少している。これは当年度純利益16億7,089万円を計上したものの、前年度の未処分利益剰余金から一般会計に15億円を繰り出すとともに、減債積立金8億3,800万円全額を取り崩したことによる。

第 8 表 新 都 市 整 備 事 業 会 計 比 較 貸 借 対 照 表

(単位 金額:千円, 比率:%)

科 目	平成16年度末		平成15年度末		対前年度増減 ( A - B )	対前年度 増 減 率
	金 額 ( A )	構 成 比率	金 額 ( B )	構 成 比率		
資	555,326,348	100.0	528,919,220	100.0	26,407,128	5.0
固 定 資 産	138,329,771	24.9	136,977,967	25.9	1,351,804	1.0
1 有 形 固 定 資 産	1,406,966	0.3	1,433,577	0.3	26,611	1.9
(1) 土 地	1,190,643	0.2	1,190,643	0.2	0	0.0
(2) 建 物	121,983	0.0	133,441	0.0	11,458	8.6
(3) 機 械 及 装 置	90,300	0.0	104,774	0.0	14,474	13.8
(4) 備 品	4,041	0.0	4,719	0.0	678	14.4
2 無 形 固 定 資 産	1,795	0.0	1,795	0.0	0	0.0
(1) 電 話 加 入 権	1,795	0.0	1,795	0.0	0	0.0
3 投 資 資 産	136,921,010	24.7	135,542,595	25.6	1,378,415	1.0
(1) 出 資 金	780,000	0.1	780,000	0.1	0	0.0
(2) 基 金	126,508,576	22.8	126,387,374	23.9	121,202	0.1
(3) 長 期 貸 付 金	5,848,000	1.1	5,979,000	1.1	131,000	2.2
(4) 他 会 計 貸 付 金	3,605,782	0.6	2,196,523	0.4	1,409,259	64.2
(5) そ の 他 投 資 資 産	178,653	0.0	199,698	0.0	21,045	10.5
土 地 造 成 勘 定	355,507,581	64.0	333,824,526	63.1	21,683,055	6.5
1 完 成 土 地	7,996,522	1.4	7,996,522	1.5	0	0.0
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	6,671,209	1.2	6,671,209	1.3	0	0.0
(2) 西 神 第 2 工 業 団 地	1,085,139	0.2	1,085,139	0.2	0	0.0
(3) 返 還 土 地	240,174	0.0	240,174	0.0	0	0.0
2 未 成 土 地	347,511,059	62.6	325,828,004	61.6	21,683,055	6.7
流 動 資 産	61,488,997	11.1	58,116,727	11.0	3,372,270	5.8
1 現 金 預 金	49,629,921	8.9	46,872,092	8.9	2,757,829	5.9
2 未 収 金	11,466,201	2.1	11,122,701	2.1	343,500	3.1
3 前 払 金	388,875	0.1	115,134	0.0	273,741	237.8
4 保 管 有 価 証 券	4,000	0.0	6,800	0.0	2,800	41.2
負 債 及 び 資 本 債 権	555,326,348	100.0	528,919,220	100.0	26,407,128	5.0
負 債	103,835,571	18.7	104,010,176	19.7	174,605	0.2
固 定 負 債	78,838,337	14.2	78,433,970	14.8	404,367	0.5
1 調 整 勘 定	77,841,588	14.0	77,749,912	14.7	91,676	0.1
2 退 職 給 与 引 当 金	996,749	0.2	684,059	0.1	312,690	45.7
流 動 負 債	24,997,234	4.5	25,576,205	4.8	578,971	2.3
1 未 払 金	22,829,292	4.1	22,160,109	4.2	669,183	3.0
2 前 受 金	455,078	0.1	2,524,657	0.5	2,069,579	82.0
3 預 り 金	1,708,864	0.3	884,639	0.2	824,225	93.2
4 預 り 有 価 証 券	4,000	0.0	6,800	0.0	2,800	41.2
資 本	451,490,777	81.3	424,909,044	80.3	26,581,733	6.3
資 本	408,728,000	73.6	381,600,360	72.1	27,127,640	7.1
1 自 己 資 本	49,761,000	9.0	48,923,000	9.2	838,000	1.7
2 借 入 資 本	358,967,000	64.6	332,677,360	62.9	26,289,640	7.9
剰 余 金	42,762,777	7.7	43,308,684	8.2	545,907	1.3
1 資 本 剰 余 金	37,061,035	6.7	36,939,833	7.0	121,202	0.3
(1) 企 業 債 減 額 差 金	834,000	0.2	834,000	0.2	0	0.0
(2) 受 贈 財 産 評 価 額	289,333	0.1	289,333	0.1	0	0.0
(3) 国 庫 補 助 金	2,294,660	0.4	2,294,660	0.4	0	0.0
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	33,643,042	6.1	33,521,840	6.3	121,202	0.4
2 利 益 剰 余 金	5,701,742	1.0	6,368,851	1.2	667,109	10.5
(1) 建 設 改 良 積 立 金	4,030,000	0.7	3,930,000	0.7	100,000	2.5
(2) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金	1,671,742	0.3	2,438,851	0.5	767,109	31.5
( 当 年 度 純 利 益 )	( 1,670,891 )	-	( 2,438,538 )	-	( 767,647 )	( 31.5 )

備考: 1 有形固定資産の減価償却累計額は60,046千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(7,824,351千円)及び関連事業収入(105,696,840千円)がある。

3 控除対象外消費税額は, 資産に計上している。

(4) キャッシュ・フローの状況

当年度における現金預金の増加又は減少（キャッシュ・フロー）を、営業活動、投資活動、財務活動に区分すると、第9表のとおりである。

営業活動において、土地売却などにより、141億5,491万円のキャッシュを生み出し、財務活動において、企業債の借入れなどにより、260億9,619万円のキャッシュを調達した。一方、投資活動において、土地造成事業の施行などに、374億9,328万円のキャッシュを使用した。

この結果、平成16年度末の現金預金残高は、前年度末に比べ27億5,783万円増加し、496億2,992万円となっている。

第9表 キャッシュ・フロー計算書

(単位 金額：千円)

項 目	平成16年度	対前年度増減	平成15年度	対前年度増減	平成14年度
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,154,919	8,786,985	5,367,934	3,861,535	9,229,469
当年度純利益（純損失）	1,670,891		2,438,538		2,596,603
土地売却原価	13,447,037		14,508,125		19,501,048
減価償却費	27,366		31,979		555
未収金の増減	343,500		3,764,913		3,785,406
その他の流動資産の増減	273,741		1,008,399		1,067,389
未払金の増減	669,183		9,086,856		8,192,721
受託工事費	60,832		17,418		17,967
退職給与引当金	142,205		28,480		121,583
その他の流動負債の増減	1,245,354		186,765		37,229
投資活動によるキャッシュ・フロー	37,493,281	8,824,233	46,317,514	26,662,319	72,979,833
建設改良費	43,421,862		50,151,135		77,044,480
財産収入	255,552		172,710		1,708,175
雑収入	7,203,490		5,401,295		6,140,144
投資	1,530,461		1,740,384		3,783,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,096,192	3,551,504	29,647,696	15,402,177	45,049,873
企業債収入	30,913,400		31,753,835		45,813,837
受託工事収入	1,422,043		1,943,539		1,445,940
企業債償還金	4,710,360		2,804,893		476,969
一般会計繰出金	1,500,000		1,200,000		1,700,000
消費税資本的収支調整額	28,891		44,784		32,934
当期現金預金増減額	2,757,830	14,059,713	11,301,883	7,398,608	18,700,491
現金預金期首在高	46,872,092	11,301,883	58,173,975	18,700,491	76,874,466
現金預金期末在高	49,629,921	2,757,829	46,872,092	11,301,883	58,173,975

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。

## 5 ま と め

業務面では、良好な住宅用地、経済基盤の強化を図るための産業用地及び21世紀の神戸の都市基盤としての空港及び空港関連施設用地を供給するため、西神住宅第2団地及びポートアイランド沖等で18万㎡の土地売却を行うとともに、ポートアイランド（第2期）及び神戸複合産業団地で「新たなインセンティブ策」による13万㎡の土地賃貸を行った。また、ポートアイランド沖の埋立及び地盤改良工事、西神住宅第2団地やひよどり台第2期住宅団地等の造成を進めた。

経営面では、未利用地等の土地売却益の減少等により、当年度純利益は、前年度に比べ7億6千万円減少したものの、16億7千万円の純利益を計上し、黒字基調の経営状態を維持している。平成16年度も引き続き、利益剰余金から5億円を一般会計へ繰り出す予定であり、市財政にも貢献している。

一方、キャッシュフローは前年度に比べ27億円増加し496億2千万円となっている。

土地売却の困難な社会経済情勢の続く中であって、住宅用地の処分に当たっては、コンペの活用、常時募集、産業用地の処分に当たっても新たなインセンティブ策を活用して積極的に土地の処分を図り、税源の涵養、雇用機会の拡大にも貢献している。今後とも、更に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、増加が見込まれる企業債償還の財源を確保するとともに、引き続き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。

(単位 比率：%)

分析項目	平成16年度	平成15年度	平成14年度	平成13年度	備考
構成比率					
(1) 固定資産構成比率	24.91	25.90	26.73	28.25	$\frac{\text{固定資産} + \text{繰延勘定}}{\text{総資産}}$
(2) 自己資本構成比率	16.66	17.44	17.93	18.90	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
財務比率					
(3) 固定長期適合率	26.08	27.77	28.68	31.09	$\frac{\text{固定資産}}{\text{自己資本} + \text{固定負債}}$
(4) 流動比率	245.98	227.23	193.37	188.85	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
(5) 現金預金比率	198.54	183.26	168.76	180.33	$\frac{\text{現金預金}}{\text{流動負債}}$
(6) 負債比率	500.20	462.63	457.62	429.12	$\frac{\text{負債}}{\text{自己資本}}$
収益率					
(7) 総資本利益率	0.31	0.47	0.53	0.45	$\frac{\text{当年度純利益}}{\text{平均総資本}}$
(8) 自己資本利益率	1.81	2.66	2.90	2.25	$\frac{\text{当年度純利益}}{\text{平均自己資本}}$
(9) 営業利益対営業収益比率	3.45	2.79	3.19	17.92	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
その他					
(10) 総資本回転率	0.04	0.04	0.05	0.02	$\frac{\text{経常費用}}{\text{平均総資本}}$
(11) 自己資本回転率	0.22	0.23	0.25	0.11	$\frac{\text{経常費用}}{\text{平均自己資本}}$
(12) 企業債償還額対償還財源比率	277.36	113.53	18.37	15.35	$\frac{\text{企業債償還額}}{\text{減価償却費} + \text{当年度純利益}}$

備考：経営分析方法については、153ページ参照。