

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。

用地の買収はほぼ終了したため、当年度の買収面積は137 m²である。

また、当年度の造成面積は132万4千m²で、前年度に比べ16万8千m²増加している。これは、埋立地での造成面積が減少したものの、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143万m²、売却契約金額は595億7千万円で、前年度に比べ面積は124万m²、金額は433億3千万円増加している。

第 1 表 業 務 量 の 比 較

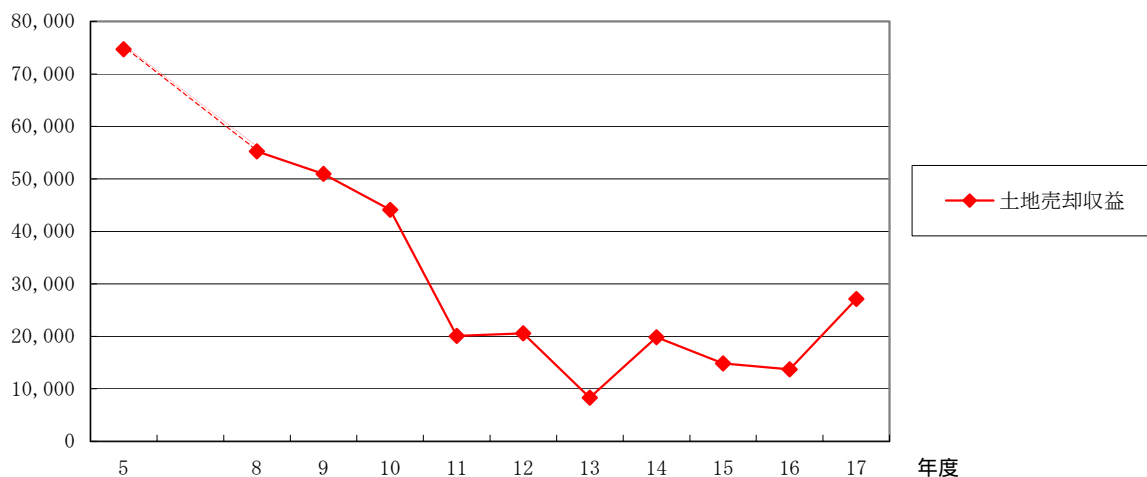
(単位 比率：%)

項 目	単 位	平 成 17 年 度			平 成 16 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m ²	0	△ 6	皆減	6	△ 39	△ 86.7
造 成 面 積	千m ²	1,324	168	14.5	1,156	215	22.8
売 却 契 約 面 積	千m ²	1,430	1,247	681.4	183	60	48.8
金 額	百万円	59,577	43,331	266.7	16,246	△ 1,357	△ 7.7
職 員 数	人	167	△ 7	△ 4.0	174	△ 3	△ 1.7
損益勘定支弁職員	人	47	2	4.4	45	0	0.0
資本勘定支弁職員	人	120	△ 9	△ 7.0	129	△ 3	△ 2.3

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。

土地売却収益

【参考】 主要業務量の推移



(単位：百万円)

年 度	5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
土地売却収益	74,701	55,270	50,951	44,108	20,120	20,586	8,311	19,806	14,851	13,722	27,116

(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見ると、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、56万3千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は240万㎡（進捗率88.2%）となっている。また、護岸築造工事は平成18年5月9日に完了した。

イ 宅 地

「西神住宅団地」は、当年度末の造成済面積が632万5千㎡（進捗率99.8%）となっている。これは当年度に周辺緑地の境界確定に伴い52万4千㎡を造成済面積に算入したためである。

「西神住宅第2団地」は、17万3千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は264万2千㎡（進捗率63.7%）となっている。

ウ 産 業 団 地

「神戸複合産業団地」は、2万3千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は90万4千㎡（進捗率33.5%）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㎡，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16 年 度 ま で (B)	平成17 年 度 (C)	計 (D=B+C)	進 捗 率 (D/A×100)	平成16 年 度 ま で (E)	平成17 年 度 (F)	計 (G=E+F)	進 捗 率 (G/A×100)
埋 立 地	6,620	—	—	—	—	—	—	5,707	563	6,270	94.7
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第2期)	3,900	—	S61~H20	—	—	—	—	3,870	—	3,870	99.2
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	2,720	—	H11~H18	—	—	—	—	1,837	563	2,400	88.2
宅 地	14,447	119,100	—	14,445	0	14,445	* 100.0	12,094	738	12,832	88.8
西 神 住 宅 団 地	6,340	61,000	S46~H19	6,340	—	6,340	100.0	5,801	524	6,325	99.8
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,145	31,000	S55~H19	4,143	0	4,143	* 100.0	2,469	173	2,642	63.7
神 戸 研 究 学 園 都 市	3,029	20,000	S55~H19	3,029	—	3,029	100.0	2,994	26	3,020	99.7
ひよどり台第2期住宅団地	283	2,000	S55~H20	283	—	283	100.0	190	15	205	72.4
押 部 谷 第 2 団 地	650	5,100	S52~H20	650	—	650	* 100.0	640	—	640	98.5
産 業 団 地	3,830	—	—	3,828	—	3,828	99.9	1,907	23	1,930	50.4
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H19	2,698	—	2,698	99.9	881	23	904	33.5
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H19	1,130	—	1,130	100.0	1,026	—	1,026	90.8
合 計	24,897	119,100	-	18,273	0	18,273	-	19,708	1,324	21,032	-

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

土地の売却状況を見ると、第3表のとおりである。

ア 埋 立 地

「ポートアイランド(第2期)」は、分譲価格の割引等の分譲促進制度(以下「新制度」という。)の導入により、当年度2万8千㎡(6件)、34億1,454万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は15万9千㎡(売却率8.4%)となっている。

「ポートアイランド沖」は、当年度120万7千㎡(9件)、386億8,867万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は146万5千㎡(売却率60.2%)となっている。

イ 宅 地

「西神住宅団地」は、当年度2万1千㎡(20件)、24億3,108万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は376万1千㎡(売却率92.0%)となっている。

「西神住宅第2団地」は、当年度8万7千㎡(42件)、104億3,914万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は132万1千㎡(売却率59.0%)となっている。

「ひよどり台第2期住宅団地」は、当年度1万8千㎡(4件)、13億220万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は2万9千㎡(売却率24.2%)となっている。

ウ 産 業 団 地

「神戸複合産業団地」も新制度の導入により、当年度1万6千㎡(5件)、12億132万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は26万8千㎡(売却率15.5%)となっている。

エ そ の 他

土地の売却に加えて、インセンティブ策により、「ポートアイランド(第2期)」において7万㎡(12件)、「神戸複合産業団地」において2万7千㎡(4件)の土地を賃貸した。

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16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17年度 収 入			平成18年度 以 降 収 入
埋 立 地	7,124	2,330	1,236	15	42,103,214	13,553,741	28,549,472	3,565	50.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド (第 2 期)	1,902	131	28	6	3,414,542	1,493,497	1,921,044	159	8.4
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	2,432	258	1,207	9	38,688,672	12,060,244	26,628,428	1,465	60.2
六 甲 ア イ ラ ン ド	2,790	1,941	-	-	-	-	-	1,941	69.6
宅 地	8,645	6,929	170	75	15,378,276	6,499,494	8,878,782	7,099	82.1
西 神 住 宅 団 地	4,089	3,740	21	20	2,431,086	631,851	1,799,235	3,761	92.0
西 神 住 宅 第 2 団 地	2,240	1,234	87	42	10,439,146	5,064,030	5,375,116	1,321	59.0
神 戸 研 究 学 園 都 市	1,870	1,684	39	1	907,582	-	907,582	1,723	92.1
ひよどり台第2期住宅 団 地	120	11	18	4	1,302,200	706,731	595,469	29	24.2
押 部 谷 第 2 団 地	326	260	5	8	298,262	96,882	201,380	265	81.3
産 業 団 地	2,453	868	25	6	2,095,873	1,620,661	475,212	893	36.4
神 戸 複 合 産 業 団 地	1,729	252	16	5	1,201,328	726,116	475,212	268	15.5
神 戸 流 通 業 務 団 地	724	616	9	1	894,545	894,545	-	625	86.3
合 計	18,222	10,127	1,430	96	59,577,363	21,673,896	37,903,466	11,557	63.4

備考：上記以外に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) 7.0ha，神戸複合産業団地 2.7ha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 285 億 6,800 万円に対して、決算額 307 億 3,302 万円で、執行率は 107.6% となっている。これは主として、土地売却収益が予定を上回ったことによるものである。

収益的支出は、予算額 280 億 1,800 万円に対して、決算額 293 億 7,349 万円で、執行率は 104.8% となっている。これは主として、土地売却が予定を上回ったことに伴い土地売却原価が増加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	28,568,000	100.0	30,733,026	100.0	2,165,026	107.6
(1) 営業収益	27,209,000	95.2	28,988,404	94.3	1,779,404	106.5
(2) 営業外収益	1,359,000	4.8	1,744,622	5.7	385,622	128.4
1 新都市整備事業費	28,018,000	100.0	29,373,493	100.0	1,355,493	104.8
(1) 営業費用	27,797,000	99.2	29,321,418	99.8	△ 1,524,418	105.5
(2) 営業外費用	168,000	0.6	52,075	0.2	115,925	31.0
(3) 予備費	53,000	0.2	—	—	53,000	—

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 146 億 4,175 万円で、これに対し、資本的支出の決算額は 431 億 7,892 万円となっている。資本的収入額が資本的支出額（前年度繰越工事費のうち、16 年度中に収入した額 38 億 4,322 万円を除く）に不足する額 246 億 9,394 万円は、損益勘定留保資金 244 億 6,394 万円及び減債積立金 2 億 3,000 万円で補てんしている。

ア 資本的収入

資本的収入は、予算額 149 億 1,433 万円に対して、決算額 146 億 4,175 万円で、執行率は 98.2% 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 73 億 9,325 万円で、西神住宅第 2 団地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 5 億 7,416 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19億4,602万円で、主として下水道、道路及び緑地等の公共事業工事を受託したものである。

「雑収入」は47億2,831万円で、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45億9,731万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541億5,800万円に対して、決算額431億7,892万円で、執行率は79.7%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408億9,691万円で、資本的支出の94.7%を占めている。翌年度への繰越額37億2,000万円及び不用額28億3,009万円を生じたため、執行率は86.2%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61億354万円で、主な内訳は港湾事業等の負担金及分担金36億1,553万円及び道路費15億5,761万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額6,000万円及び整備時期の変更等により不用額6億9,645万円を生じたため、執行率は89.0%となっている。

「ポートアイランド沖事業費」は133億8,336万円で、主な内訳は埋立費80億3,113万円及び護岸費25億6,326万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額3億8,900万円及び海上工事の減に伴う周辺警戒業務の減等により不用額2億7,263万円を生じたため、執行率は95.3%となっている。

「神戸複合産業団地事業費」は60億902万円で、主な内訳は宅地造成費46億4,034万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額2億2,400万円及び粗造成工事の減等により不用額9億6,398万円を生じたため、執行率は83.5%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110億5,512万円となっている。

「職員費」は14億3,333万円で、資本勘定支弁職員に係る人件費である。

「建設利息及企業債取扱諸費」は49億895万円で、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47億840万円で、各団地に共通して必要な公共施設の整備費等で、須磨土砂運搬施設の撤去工事及び道路移管負担金等である。なお、工程調整等により翌年度繰越額24億8,600万円を生じたため、執行率は65.4%となっている。

c 完成土地整備費

完成土地整備費 5 億 812 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 8,085 万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額 5 億 1,100 万円等を生じたため、執行率は 49.7%となっている。

(イ) 投 資

投資は 20 億 5,201 万円で、内訳は基金造成費 4 億 3,988 万円、空港整備事業会計への他会計貸付金 16 億 1,213 万円である。

(ウ) 企業債償還金

企業債償還金は 2 億 3 千万円である。

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	繰越額又は 繰越額	予 算 額 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	14,914,335	100.0	14,641,756	100.0	—	—	272,579	98.2
(1) 企業債	8,415,000	56.4	7,393,250	50.5	—	△	1,021,750	87.9
(2) 財産収入	601,000	4.0	574,161	3.9	—	△	26,839	95.5
(3) 受託工事収入	1,866,335	12.5	1,946,028	13.3	—	—	79,693	104.3
(4) 雑収入	4,032,000	27.0	4,728,317	32.3	—	—	696,317	117.3
1 資本的支出	54,158,000	100.0	43,178,922	100.0	3,720,000	—	7,259,078	79.7
(1) 建設改良費	47,447,000	87.6	40,896,910	94.7	3,720,000	—	2,830,090	86.2
ア土地造成事業費	32,582,000	60.2	29,333,662	67.9	723,000	—	2,525,338	90.0
(ア) ホートアイラント [®] (第2期)事業費	6,860,000	12.7	6,103,546	14.1	60,000	—	696,454	89.0
(イ) ホートアイラント [®] 沖事業費	14,045,000	25.9	13,383,369	31.0	389,000	—	272,631	95.3
(ウ) 六甲アイラント [®] 事業費	1,165,000	2.2	1,076,383	2.5	50,000	—	38,617	92.4
(エ) 西神住宅団地事業費	382,000	0.7	281,695	0.7	—	—	100,305	73.7
(オ) 西神住宅第2団地事業費	2,228,000	4.1	1,933,478	4.5	—	—	294,522	86.8
(カ) 神戸研究学園都市事業費	79,000	0.1	78,582	0.2	—	—	418	99.5
(キ) ひよどり台第2期住宅団地事業費	534,000	1.0	385,912	0.9	—	—	148,088	72.3
(ク) 押部谷第2団地事業費	56,000	0.1	45,768	0.1	—	—	10,232	81.7
(ケ) 神戸複合産業団地事業費	7,197,000	13.3	6,009,020	13.9	224,000	—	963,980	83.5
(コ) 神戸流通業務団地事業費	36,000	0.1	35,908	0.1	—	—	92	99.7
イ関連事業費	13,843,000	25.6	11,055,122	25.6	2,486,000	—	301,878	79.9
(イ) 職員費	1,488,000	2.7	1,433,330	3.3	—	—	54,670	96.3
(ロ) 建設利息及企業債取扱諸費	5,056,000	9.3	4,908,950	11.4	—	—	147,050	97.1
(ハ) 宅地関連公共施設等整備費	7,195,000	13.3	4,708,409	10.9	2,486,000	—	591	65.4
(ニ) 返還土地	100,000	0.2	2,833	0.0	—	—	97,167	2.8
(ホ) その他雑支出	4,000	0.0	1,599	0.0	—	—	2,401	40.0
ウ完成土地整備費	1,022,000	1.9	508,127	1.2	511,000	—	2,873	49.7
(2) 投資	2,483,000	4.6	2,052,012	4.8	—	—	430,988	82.6
ア基金造成費	446,000	0.8	439,882	1.0	—	—	6,118	98.6
イ他会計貸付金	2,037,000	3.8	1,612,130	3.7	—	—	424,870	79.1
(3) 企業債償還金	4,128,000	7.6	230,000	0.5	—	—	3,898,000	5.6
(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306億2,327万円に対し費用292億3,398万円で、差引13億8,928万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13億9,002万円となっている。

前年度と比べると、収益が85億7,404万円(38.9%)、費用が88億5,565万円(43.5%)増加し

た結果、経常利益は2億8,160万円（16.9%）減少している。

営業収支比率は前年度に比べ2.2ポイント上昇し98.9%、経常収支比率は3.4ポイント下降し104.8%となっている。

(2) 収 益

ア 営 業 収 益

営業収益は288億9,926万円で、前年度に比べ92億957万円（46.8%）増加している。

「土地売却収益」は271億1,639万円で、収益の88.5%を占めている。その主な内訳は、「ポートアイランド沖」120億6,024万円及び「西神住宅第2団地」89億4,507万円であり、前年度に比べ133億9,474万円（97.6%）増加している。

「受託工事収益」は17億8,287万円で、神戸空港誘導路等舗装工事及びポートアイランド沖構内道路築造工事等を受託したものであり、前年度に比べ41億8,516万円（70.1%）減少している。

イ 営 業 外 収 益

営業外収益は17億2,401万円で、前年度に比べ6億3,552万円（26.9%）減少している。

「受取利息及配当金」1億1,930万円は、長期貸付金の利息等である。

「雑収益」16億470万円は、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6億3,064万円（28.2%）減少している。

(3) 費 用

ア 営 業 費 用

営業費用は292億2,378万円で、前年度に比べ88億5,508万円（43.5%）増加している。

「土地売却原価」265億8,798万円は、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90.9%を占めている。土地売却収益が増加したことに伴い前年度に比べ131億4,094万円（97.7%）増加している。

「受託工事費」17億8,295万円は、受託工事収益に対応するものであり、前年度に比べ41億8,821万円（70.1%）減少している。

「一般管理費」8億2,916万円は、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、退職給与引当金の減等により、前年度に比べ9,395万円（10.2%）減少している。

イ 営 業 外 費 用

営業外費用は全額「雑支出」で、1,020万円となっており、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 17 年 度				平 成 16 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)	30,623,272	100.0	8,574,048	38.9	22,049,224	100.0	1,281,581	5.5
営業収 益 (a)	28,899,260	94.4	9,209,577	46.8	19,689,683	89.3	△ 620,153	△ 3.1
土地売却収 益	27,116,391	88.5	13,394,742	97.6	13,721,649	62.2	△ 1,129,044	△ 7.6
受託工事収 益	1,782,870	5.8	△ 4,185,165	△ 70.1	5,968,035	27.1	508,892	9.3
営業外収 益	1,724,011	5.6	△ 635,529	△ 26.9	2,359,540	10.7	△ 661,429	△ 21.9
受取利息及配当金	119,303	0.4	△ 4,883	△ 3.9	124,186	0.6	△ 6,538	△ 5.0
雑 収 益	1,604,708	5.2	△ 630,646	△ 28.2	2,235,354	10.1	△ 654,891	△ 22.7
費 用 (B)	29,233,985	100.0	8,855,652	43.5	20,378,333	100.0	513,934	2.5
営業費 用 (b)	29,223,782	100.0	8,855,086	43.5	20,368,696	100.0	△ 508,617	△ 2.4
土地売却原 価	26,587,980	90.9	13,140,943	97.7	13,447,037	66.0	△ 1,061,088	△ 7.3
受託工事費	1,782,954	6.1	△ 4,188,218	△ 70.1	5,971,172	29.3	511,129	9.4
一般管理費	829,168	2.8	△ 93,953	△ 10.2	923,121	4.5	45,955	5.2
減価償却費	23,680	0.1	△ 3,686	△ 13.5	27,366	0.1	△ 4,613	△ 14.4
営業外費用	10,203	0.0	566	5.9	9,637	0.0	△ 5,318	△ 35.6
雑 支 出	10,203	0.0	566	5.9	9,637	0.0	△ 5,318	△ 35.6
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	1,389,287	—	△ 281,604	△ 16.9	1,670,891	—	△ 767,647	△ 31.5
前年度繰越利益剰余金(D)	742	—	△ 109	△ 12.8	851	—	538	171.9
当年度未処分利益剰余金(C+D)	1,390,029	—	△ 281,713	△ 16.9	1,671,742	—	△ 767,109	△ 31.5
営業収支比率(a/b × 100)	98.9	—	2.2	—	96.7	—	△ 0.6	—
経常収支比率(A/B × 100)	104.8	—	△ 3.4	—	108.2	—	△ 3.5	—

(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 271 億 1,639 万円に対して、土地売却原価 265 億 8,798 万円で、5 億 2,841 万円の粗利益となっている。

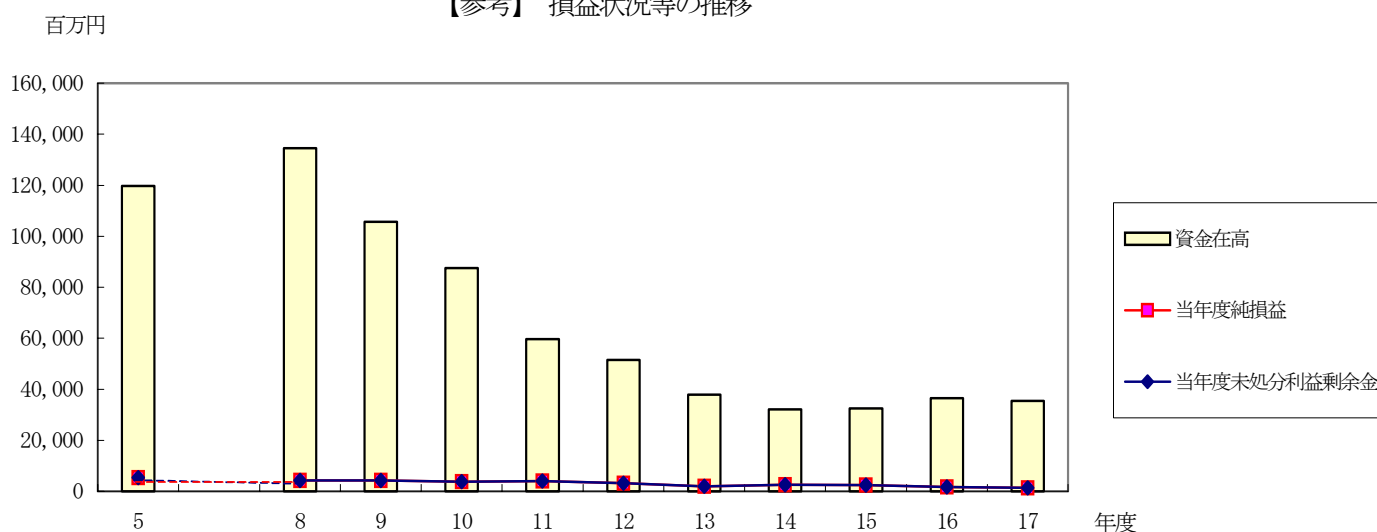
粗利益の主な内訳は、「西神住宅第2団地」2 億 9,837 万円及び「ポートアイランド(第2期)」6,497 万円である。

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)	
					17年度	16年度
					ポートアイランド(第2期)	11
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	256	12,060,244	12,060,244	0	0.0	0.0
西 神 住 宅 団 地	9	1,076,312	1,039,923	36,389	3.5	3.2
西 神 住 宅 第 2 団 地	75	8,945,074	8,646,697	298,377	3.5	3.7
神 戸 研 究 学 園 都 市	2	617,127	593,392	23,735	4.0	0.4
ひよどり台第2期住宅団地	14	997,144	958,792	38,352	4.0	4.0
押 部 谷 第 2 団 地	2	96,882	93,156	3,726	4.0	4.0
神 戸 複 合 産 業 団 地	10	739,616	711,170	28,446	4.0	4.0
神 戸 流 通 業 務 団 地	9	894,545	860,139	34,406	4.0	0.0
合 計	389	27,116,391	26,587,980	528,411	2.0	2.0

【参考】 損益状況等の推移



(単位：百万円)

年 度	5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
当年度純損益	5,321	4,317	4,303	3,817	3,983	3,166	1,968	2,597	2,439	1,671	1,389
当年度未処分利益剰余金	5,322	4,317	4,303	3,818	3,984	3,166	1,968	2,597	2,439	1,672	1,390
資金在高	119,730	134,505	105,661	87,566	59,723	51,455	37,878	32,186	32,541	36,492	35,445

備考：資金在高＝流動資産－流動負債

4 財政状態

平成17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5,651億4,620万円で、前年度末に比べ98億1,986万円(1.8%)増加している。

ア 固定資産

固定資産は1,402億645万円で、前年度末に比べ18億7,668万円(1.4%)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16億1,213万円増加したことによる。

イ 土地造成勘定

土地造成勘定3,635億6,589万円は、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80億5,831万円(2.3%)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3,555億6,937万円は、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80億5,831万円(2.3%)増加している。

ウ 流動資産

流動資産は613億7,386万円で、前年度末に比べ1億1,513万円(0.2%)減少している。これは主として、「未収金」が減少したことによる。

(2) 負債

負債総額は1,051億5,626万円で、前年度末に比べ13億2,069万円(1.3%)増加している。

ア 固定負債

固定負債は792億2,724万円で、前年度末に比べ3億8,890万円(0.5%)増加している。

(ア) 調整勘定

調整勘定782億6,238万円は、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、8億1,267万円を取り崩したものの、12億3,347万円を積み立てたため、前年度末に比べ4億2,079万円(0.5%)増加している。

(イ) 退職給与引当金

退職給与引当金は9億6,486万円で、前年度末に比べ3,188万円(3.2%)減少している。

イ 流動負債

流動負債は259億2,901万円で、前年度末に比べ9億3,178万円(3.7%)増加している。これ

は主として「預り金」が増加したことによる。

(3) 資 本

資本総額は4,599億8,994万円で、前年度末に比べ84億9,916万円（1.9%）増加している。

ア 資 本 金

資本金は4,161億2,800万円で、前年度末に比べ74億円（1.8%）増加している。

(7) 自 己 資 本 金

自己資本金は499億9,100万円で、前年度末に比べ2億3,000万円（0.5%）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。

(4) 借 入 資 本 金

借入資本金は3,661億3,700万円で、前年度末に比べ71億7,000万円（2.0%）増加している。これは当年度、企業債を2億3,000万円償還したものの、新たに74億円発行したことによる。

イ 剰 余 金

剰余金は438億6,194万円で、前年度末に比べ10億9,916万円（2.6%）増加している。

(7) 資 本 剰 余 金

資本剰余金は375億91万円で、前年度末に比べ4億3,988万円（1.2%）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。

(4) 利 益 剰 余 金

利益剰余金は63億6,102万円で、前年度末に比べ6億5,928万円（11.6%）増加している。これは前年度未処分利益剰余金から一般会計に5億円を繰り出すとともに、当年度積み立てた減債積立金のうち2億3,000万円を取り崩したが、当年度純利益13億8,928万円を計上したことによる。

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17年度末		平成16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 産	565,146,209	100.0	555,326,348	100.0	9,819,861	1.8
I 固 定 資 産	140,206,452	24.8	138,329,771	24.9	1,876,681	1.4
1 有 形 固 定 資 産	1,383,681	0.2	1,406,966	0.3	△ 23,285	△ 1.7
(1) 土 地	1,190,643	0.2	1,190,643	0.2	0	0.0
(2) 建 物	110,608	0.0	121,983	0.0	△ 11,375	△ 9.3
(3) 機 械 及 装 置	79,500	0.0	90,300	0.0	△ 10,800	△ 12.0
(4) 備 品	2,930	0.0	4,041	0.0	△ 1,111	△ 27.5
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	138,820,976	24.6	136,921,010	24.7	1,899,966	1.4
(1) 出 資 金	780,000	0.1	780,000	0.1	0	0.0
(2) 基 金	126,948,457	22.5	126,508,576	22.8	439,881	0.3
(3) 長 期 貸 付 金	5,717,000	1.0	5,848,000	1.1	△ 131,000	△ 2.2
(4) 他 会 計 貸 付 金	5,217,912	0.9	3,605,782	0.6	1,612,130	44.7
(5) そ の 他 投 資 資 産	157,607	0.0	178,653	0.0	△ 21,046	△ 11.8
II 土 地 造 成 勘 定 資 産	363,565,898	64.3	355,507,581	64.0	8,058,317	2.3
1 完 成 土 地	7,996,522	1.4	7,996,522	1.4	0	0.0
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	6,671,209	1.2	6,671,209	1.2	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	355,569,376	62.9	347,511,059	62.6	8,058,317	2.3
III 流 動 資 産	61,373,860	10.9	61,488,997	11.1	△ 115,137	△ 0.2
1 現 金 預 金	54,293,088	9.6	49,629,921	8.9	4,663,167	9.4
2 未 収 金	6,237,387	1.1	11,466,201	2.1	△ 5,228,814	△ 45.6
3 前 払 金	843,385	0.1	388,875	0.1	454,510	116.9
4 保 管 有 価 証 券	-	-	4,000	0.0	△ 4,000	皆減
負 債 及 び 資 本 債	565,146,209	100.0	555,326,348	100.0	9,819,861	1.8
負 債	105,156,264	18.6	103,835,571	18.7	1,320,693	1.3
I 固 定 負 債	79,227,244	14.0	78,838,337	14.2	388,907	0.5
1 調 整 勘 定 金	78,262,383	13.8	77,841,588	14.0	420,795	0.5
2 退 職 給 与 引 当 金	964,861	0.2	996,749	0.2	△ 31,888	△ 3.2
II 流 動 負 債	25,929,019	4.6	24,997,234	4.5	931,785	3.7
1 未 払 金	22,591,741	4.0	22,829,292	4.1	△ 237,551	△ 1.0
2 前 受 金	946,509	0.2	455,078	0.1	491,431	108.0
3 預 り 金	2,390,770	0.4	1,708,864	0.3	681,906	39.9
4 預 り 有 価 証 券	-	-	4,000	0.0	△ 4,000	皆減
資 本	459,989,945	81.4	451,490,777	81.3	8,499,168	1.9
I 資 本	416,128,000	73.6	408,728,000	73.6	7,400,000	1.8
1 自 己 資 本 金	49,991,000	8.8	49,761,000	9.0	230,000	0.5
2 借 入 資 本 金	366,137,000	64.8	358,967,000	64.6	7,170,000	2.0
II 剰 余 金	43,861,945	7.8	42,762,777	7.7	1,099,168	2.6
1 資 本 剰 余 金	37,500,917	6.6	37,061,035	6.7	439,882	1.2
(1) 企 業 債 減 額 差 金	834,000	0.1	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	34,082,924	6.0	33,643,042	6.1	439,882	1.3
2 利 益 剰 余 金	6,361,029	1.1	5,701,742	1.0	659,287	11.6
(1) 減 債 積 立 金	841,000	0.1	-	-	841,000	皆増
(2) 建 設 改 良 積 立 金	4,130,000	0.7	4,030,000	0.7	100,000	2.5
(3) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 (当 年 度 純 利 益)	1,390,029	0.2	1,671,742	0.3	△ 281,713	△ 16.9
	(1,389,287)	-	(1,670,891)	-	(△281,604)	(△ 16.9)

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は82,822千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(40,148,805千円)及び関連事業収入(106,624,030千円)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、337億3,008万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、85億7,952万円のキャッシュを調達した。一方、投資活動において、土地造成事業費等に、376億4,644万円のキャッシュを使用した。

この結果、平成17年度末の現金預金残高は、前年度末に比べ46億6,316万円増加し、542億9,308万円となっている。

第9表 キャッシュ・フロー計算書

(単位 金額:千円)

項 目	平成17年度	対前年度増減	平成16年度	対前年度増減	平成15年度
営業活動によるキャッシュ・フロー	33,730,086	19,575,167	14,154,919	8,786,985	5,367,934
当年度純利益（△純損失）	1,389,287		1,670,891		2,438,538
土地売却原価	26,587,980		13,447,037		14,508,125
減価償却費	23,680		27,366		31,979
未収金の増減	5,228,814		△ 343,500		△ 3,764,913
その他の流動資産の増減	△ 454,510		△ 273,741		1,008,399
未払金の増減	△ 237,551		669,183		△ 9,086,856
受託工事費	1,648		60,832		17,418
退職給与引当金	17,401		142,205		28,480
その他の流動負債の増減	1,173,336		△ 1,245,354		186,765
投資活動によるキャッシュ・フロー	37,646,444	153,163	37,493,281	8,824,233	46,317,514
建設改良費	△ 40,896,910		△ 43,421,862		△ 50,151,135
財産収入	574,161		255,552		172,710
雑収入	4,728,317		7,203,490		5,401,295
投資	△ 2,052,012		△ 1,530,461		△ 1,740,384
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,579,525	17,516,667	26,096,192	3,551,504	29,647,696
企業債収入	7,393,250		30,913,400		31,753,835
受託工事収入	1,946,028		1,422,043		1,943,539
企業債償還金	△ 230,000		△ 4,710,360		△ 2,804,893
一般会計繰出金	△ 500,000		△ 1,500,000		△ 1,200,000
消費税資本的収支調整額	△ 29,753		△ 28,891		△ 44,784
当期現金預金増減額	4,663,167	1,905,338	2,757,829	14,059,712	11,301,883
現金預金期首在高	49,629,921	2,757,829	46,872,092	11,301,883	58,173,975
現金預金期末在高	54,293,088	4,663,167	49,629,921	2,757,829	46,872,092

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、良好な住宅宅地、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143万㎡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インセンティブ策による9万㎡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団地及びひよどり台第2期住宅団地等の造成を進めた。また、昭和39年1月16日から稼動してきた須磨土砂運搬施設は、平成17年9月12日をもって運転を停止し、撤去作業にとりかかった。

ソフト面では、平成17年4月より「神戸エンタープライズプロモーションビューロー」を創設し、企業誘致をより一層推進した。

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2億8千万円減少したものの、13億8千万円の純利益を計上している。

一方、キャッシュフローは前年度に比べ46億円増加し542億9千万円となっている。

依然として、土地売却が困難な状況が続く中であって、住宅宅地の処分に当たっては、コンペの活用や常時募集により、また、産業用地の処分に当たってもエリアと期間を限定した新制度の導入により、積極的に土地の処分を図っており、経済情勢の変化や都市基盤整備の進展等もあって、一部に明るい兆しが見えているところである。今後、増加が見込まれる企業債償還の財源確保のためにも、引き続き、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られ、税源の涵養、雇用機会の拡大とあわせて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。

参考資料

経営分析表

(単位 比率：%)

分析項目	平成17年度	平成16年度	平成15年度	平成14年度	備考
構成比率					
(1) 固定資産構成比率	24.81	24.91	25.90	26.73	$\frac{\text{固定資産} + \text{繰延勘定}}{\text{総資産}}$
(2) 自己資本構成比率	16.61	16.66	17.44	17.93	$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}}$
財務比率					
(3) 固定長期適合率	26.00	26.08	27.77	28.68	$\frac{\text{固定資産}}{\text{自己資本} + \text{固定負債}}$
(4) 流動比率	236.70	245.98	227.23	193.37	$\frac{\text{流動資産}}{\text{流動負債}}$
(5) 現金預金比率	209.39	198.54	183.26	168.76	$\frac{\text{現金預金}}{\text{流動負債}}$
(6) 負債比率	502.16	500.20	462.63	457.62	$\frac{\text{負債}}{\text{自己資本}}$
収益率					
(7) 総資本利益率	0.25	0.31	0.47	0.53	$\frac{\text{当年度純利益}}{\text{平均総資本}}$
(8) 自己資本利益率	1.49	1.81	2.66	2.90	$\frac{\text{当年度純利益}}{\text{平均自己資本}}$
(9) 営業利益対営業収益比率	△ 1.12	△ 3.45	△ 2.79	△ 3.19	$\frac{\text{営業利益}}{\text{営業収益}}$
その他					
(10) 総資本回転率	0.05	0.04	0.04	0.05	$\frac{\text{経常費用}}{\text{平均総資本}}$
(11) 自己資本回転率	0.31	0.22	0.23	0.25	$\frac{\text{経常費用}}{\text{平均自己資本}}$
(12) 企業債償還額対償還財源比率	16.28	277.36	113.53	18.37	$\frac{\text{企業債償還額}}{\text{減価償却費} + \text{当年度純利益}}$

備考：経営分析方法については、巻末参照。