

# 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4万5千㎡で、前年度に比べ8万3千㎡減少している。これは、「西神住宅第2団地」の拡張区域における買収面積が減少したことによる。

また、当年度の造成面積は9万4千1百㎡で、前年度に比べ6万7千㎡増加している。これは、宅地での造成面積が減少したものの、埋立地及び産業団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1万2千3百㎡、売却契約金額は176億円で、前年度に比べ面積は1万4千3百㎡減少し、金額は31億5千万円減少している。

第1表 業務量の比較

(単位 比率：%)

項目	単位	平成15年度			平成14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㎡	45	△83	△64.8	128	△402	△75.8
造成面積	千㎡	941	67	7.7	874	306	53.9
売却契約面積	千㎡	123	△143	△53.8	266	203	322.2
金額	百万円	17,603	△3,153	△15.2	20,756	11,956	135.9
職員数	人	177	△4	△2.2	181	△1	△0.5
損益勘定支弁職員	人	45	0	0.0	45	6	15.4
資本勘定支弁職員	人	132	△4	△2.9	136	△7	△4.9

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(第2期)」では1万1千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は387万㎡(進捗率99.2%)となっている。「ポートアイランド沖」では埋立工事を進め、66万3千㎡を造成した。

#### イ 宅地

「西神住宅第2団地」は、当年度4万5千㎡を買収し、当年度末の買収済面積は413万8千㎡(進捗率99.8%)となっている。また、4万4千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は231万7千㎡(進捗率55.9%)となっている。

## ウ 産 業 団 地

「神戸複合産業団地」は、当年度22万3千㎡を造成し、当年度末の造成済面積は88万1千㎡（進捗率32.6%）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14 年 度 ま で (B)	平成15 年 度 (C)	計 (D=B+C)	進 捗 率 (D/A×100)	平成14 年 度 ま で (E)	平成15 年 度 (F)	計 (G=E+F)	進 捗 率 (G/A×100)
埋 立 地	6,620	30,000	—	—	—	—	—	4,238	674	4,912	74.2
ポ ー ト アイ ラ ン ド <sup>*</sup> (第 2 期)	3,900	—	S61~H17	—	—	—	—	3,859	11	3,870	99.2
ポ ー ト アイ ラ ン ド 沖	2,720	—	H11~H18	—	—	—	—	379	663	1,042	38.3
宅 地	14,452	119,100	—	14,396	45	14,441	99.9	11,752	44	11,796	81.6
西 神 住 宅 団 地	6,342	61,000	S46~H16	6,339	—	6,339	* 100.0	5,765	—	5,765	90.9
西 神 住 宅 第 2 団 地	4,145	31,000	S55~H19	4,093	45	4,138	99.8	2,273	44	2,317	55.9
神 戸 研 究 学 園 都 市	3,032	20,000	S55~H16	3,032	—	3,032	100.0	2,994	—	2,994	98.7
ひよどり台第2期住宅団地	283	2,000	S55~H20	283	—	283	100.0	80	—	80	28.3
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	1,621	223	1,844	48.1
神 戸 複 合 産 業 団 地	2,700	—	H 3~H19	2,698	—	2,698	99.9	658	223	881	32.6
神 戸 流 通 業 務 団 地	1,130	—	S50~H16	1,130	—	1,130	100.0	963	—	963	85.2
合 計	24,902	149,100	-	18,224	45	18,269	-	17,611	941	18,552	-

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（第2期）」は、当年度9千㎡（5件）、29億4,028万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は13万1千㎡（売却率6.9%）となっている。

「ポートアイランド沖」は、当年度1万1千㎡（1件）、29億7,000万円の売却契約を締結した（売却率8.8%）。

#### イ 宅 地

「西神住宅団地」は、当年度2万8千㎡（22件）、35億5,374万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は373万7千㎡（売却率91.4%）となっている。

「西神住宅第2団地（サイエンスパークを含む「ウ産業団地」参照）」は、当年度6万1千㎡（31件）、65億6,961万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は116万㎡（売却率51.8%）となっている。

「神戸研究学園都市」は、当年度7千㎡（21件）、10億6,543万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は166万2千㎡（売却率88.9%）となっている。

「ひよどり台第2期住宅団地」は、当年度より住宅用地の処分を開始し6千㎡（2件）、4億2,770万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は7千㎡（売却率5.8%）となっている。

#### ウ 産業団地

「西神住宅第2団地」内のサイエンスパークにおいて、当年度3万4千㎡（2件）、34億5,110万円の売却契約を締結した。

「神戸複合産業団地」は、当年度1千㎡（1件）、7,655万円の売却契約を締結し、当年度末の売却契約済面積は25万2千㎡（売却率14.6%）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8千㎡（3件）、「神戸複合産業団地」において4万2千㎡（4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14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15年度収入	平成16年度以降収入		
埋立地	7,054	2,259	20	6	5,910,286	4,339,344	1,570,942	2,279	32.3
ポートアイランド（第2期）	1,902	122	9	5	2,940,286	1,369,344	1,570,942	131	6.9
ポートアイランド沖	2,362	196	11	1	2,970,000	2,970,000	—	207	8.8
六甲アイランド	2,790	1,941	—	—	—	—	—	1,941	69.6
宅地	8,645	6,722	102	76	11,616,482	8,325,525	3,290,957	6,824	78.9
西神住宅団地	4,089	3,709	28	22	3,553,741	2,052,444	1,501,297	3,737	91.4
西神住宅第2団地	2,240	1,099	61	31	6,569,611	5,336,274	1,233,338	1,160	51.8
神戸研究学園都市	1,870	1,655	7	21	1,065,430	894,037	171,393	1,662	88.9
ひよどり台第2期住宅団地	120	1	6	2	427,700	42,770	384,930	7	5.8
押部谷第2団地	326	258	—	—	—	—	—	258	79.1
産業団地	2,347	840	1	1	76,555	76,555	—	841	35.8
神戸複合産業団地	1,729	251	1	1	76,555	76,555	—	252	14.6
神戸流通業務団地	618	589	—	—	—	—	—	589	95.3
合 計	18,046	9,821	123	83	17,603,323	12,741,423	4,861,899	9,944	55.1

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) 8千㎡，神戸複合産業団地 42千㎡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278億300万円に対して、決算額236億2,473万円で、執行率は85.0%となっている。これは主として、土地売却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261億2,200万円に対して、決算額212億3,097万円で、執行率は81.3%となっている。これは主として、土地売却収益が予定を下回ったことに伴い土地売却原価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	27,803,000	100.0	23,624,732	100.0	4,178,268	85.0
(1) 営 業 収 益	25,288,000	91.0	20,582,793	87.1	△ 4,705,207	81.4
(2) 営 業 外 収 益	2,515,000	9.0	3,041,939	12.9	526,939	121.0
1 新 都 市 整 備 事 業 費	26,122,000	100.0	21,230,978	100.0	4,891,022	81.3
(1) 営 業 費 用	25,885,000	99.1	21,160,598	99.7	4,724,402	81.7
(2) 営 業 外 費 用	168,000	0.6	70,380	0.3	97,620	41.9
(3) 予 備 費	69,000	0.3	—	—	69,000	—

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392億7,137万円で、これに対し、資本的支出の決算額は546億9,641万円となっている。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4億8,463万円を除く）が資本的支出額（前年度繰越工事費のうち、14年度中に収入した額8億4,666万円を除く）に不足する額150億6,300万円は、損益勘定留保資金137億1,197万円及び減債積立金13億5,103万円で補てんしている。

#### ア 資本的収入

資本的収入は、予算額436億9,946万円に対して、決算額392億7,137万円で、執行率は89.9%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317億5,383万円で、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1億7,271万円で、新都市整備事業基金運用益である。

「受託工事収入」は19億4,353万円で、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54億129万円で、その内訳は有償移管代金、貸地料及び建設残土処分料等の雑入51億1,029万円並びに株式会社神戸ニュータウン開発センター（以下「開発センター」という。）からの貸付金返還金2億9,100万円となっている。

## イ 資本的支出

資本的支出は、予算額645億6,700万円に対して、決算額546億9,641万円で、執行率は84.7%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501億5,113万円で、資本的支出の91.7%を占めている。翌年度への繰越額11億200万円及び不用額77億3,686万円を生じたため、執行率は85.0%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36億9,546万円で、主な内訳は港湾事業等の負担金及び分担金23億5,356万円、下水道等の附帯工事費4億3,228万円及び道路費4億1,751万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額4,000万円等を生じたため、執行率は94.5%となっている。

「ポートアイランド沖事業費」は222億6,081万円で、主な内訳は埋立費143億1,183万円及び橋梁費60億7,341万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額4億8,500万円及び整備時期の変更等により不用額17億6,018万円を生じたため、執行率は90.8%となっている。

「西神住宅団地事業費」は7億572万円で、主な内訳は宅地造成費2億7,636万円、公園緑地費1億1,517万円及び上下水道の附帯工事費1億811万円である。なお、整備時期の変更等により不用額3億327万円を生じたため、執行率は69.9%となっている。

「西神住宅第2団地事業費」は49億9,249万円で、主な内訳は公園緑地費11億9,736万円、宅地造成費9億2,435万円及び道路費5億7,949万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額2億2,700万円及び整備時期の変更等により不用額21億450万円を生じたため、執行率は68.2%となっている。

「神戸複合産業団地事業費」は74億9,054万円で、主な内訳は宅地造成費58億2,086万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額1,600万円及び整備時期の変更等により不用額16億3,245万円を生じたため、執行率は82.0%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96億1,888万円となっている。

「職員費」は14億4,468万円で、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56億8,997万円で、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24億2,646万円で、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。なお、工程調整により翌年度繰越額6,400万円等を生じたため、執行率は91.4%となっている。

「返還土地」は5,528万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3億5,933万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1億2,276万円及び須磨名谷地区整備1億657万円である。なお、工程調整により翌年度繰越額5,000万円及び工事執行の減等により不用額3億9,066万円を生じたため、執行率は44.9%となっている。

(i) 投資

投資は17億4,038万円で、主な内訳は基金造成費3,146万円、開発センター等への長期貸付金4億4,300万円及び空港整備事業会計への他会計貸付金12億6,591万円である。

(ii) 企業債償還金

企業債償還金は28億489万円である。

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 又は翌年度繰越額	予 算 額 比 率 の 増 減 額 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	43,699,460	100.0	39,271,378	100.0	484,636	4,428,082	89.9
(1) 企 業 債 入	36,000,000	82.4	31,753,835	80.9	484,636	△ 4,246,165	88.2
(2) 財 産 収 入	741,000	1.7	172,710	0.4	—	△ 568,290	23.3
(3) 受 託 工 事 収 入	1,860,460	4.3	1,943,539	4.9	—	83,079	104.5
(4) 雑 収 入	5,098,000	11.7	5,401,295	13.8	—	303,295	105.9
1 資 本 的 支 出	64,567,000	100.0	54,696,412	100.0	1,102,000	8,768,588	84.7
(1) 建 設 改 良 費	58,990,000	91.4	50,151,135	91.7	1,102,000	7,736,865	85.0
ア 土 地 造 成 事 業 費	47,257,000	73.2	40,172,916	73.4	988,000	6,096,084	85.0
(ア) ホートアイランド(第2期)事業費	3,912,000	6.1	3,695,463	6.8	40,000	176,537	94.5
(イ) ホートアイランド沖事業費	24,506,000	38.0	22,260,816	40.7	485,000	1,760,184	90.8
(ウ) 六甲アイランド事業費	547,000	0.8	552,431	1.0	—	△ 5,431	101.0
(エ) 西神住宅団地事業費	1,009,000	1.6	705,722	1.3	—	303,278	69.9
(オ) 西神住宅第2団地事業費	7,324,000	11.3	4,992,497	9.1	227,000	2,104,503	68.2
(カ) 神戸研究学園都市事業費	139,000	0.2	80,911	0.1	—	58,089	58.2
(キ) ひよどり台第2期住宅団地事業費	609,000	0.9	376,208	0.7	220,000	12,792	61.8
(ク) 押部谷第2団地事業費	13,000	0.0	1,865	0.0	—	11,135	14.3
(ケ) 神戸複合産業団地事業費	9,139,000	14.2	7,490,541	13.7	16,000	1,632,459	82.0
(コ) 神戸流通業務団地事業費	59,000	0.1	16,461	0.0	—	42,539	27.9
イ 関 連 事 業 費	10,933,000	16.9	9,618,888	17.6	64,000	1,250,112	88.0
(ア) 職 員 費	1,472,000	2.3	1,444,685	2.6	—	27,315	98.1
(イ) 建設利息及企業債取扱諸費	6,702,000	10.4	5,689,976	10.4	—	1,012,024	84.9
(ウ) 宅地関連公共施設等整備費	2,655,000	4.1	2,426,468	4.4	64,000	164,532	91.4
(エ) 返 還 土 地	100,000	0.2	55,281	0.1	—	44,719	55.3
(オ) そ の 他 雑 支 出	4,000	0.0	2,478	0.0	—	1,522	62.0
ウ 完 成 土 地 整 備 費	800,000	1.2	359,332	0.7	50,000	390,668	44.9
(2) 投 資	2,672,000	4.1	1,740,384	3.2	—	931,616	65.1
ア 基 金 造 成 費	571,000	0.9	31,469	0.1	—	539,531	5.5
イ 長 期 貸 付 金	443,000	0.7	443,000	0.8	—	0	100.0
ウ 他 会 計 貸 付 金	1,658,000	2.6	1,265,915	2.3	—	392,085	76.4
(3) 企 業 債 償 還 金	2,805,000	4.3	2,804,893	5.1	—	107	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233億3,080万円に対し費用208億9,226万円で、差引24億3,853万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24億3,885万円となっている。

前年度と比べると、収益が13億7,971万円(5.6%)減少し、費用が12億2,164万円(5.5%)減少した結果、経常利益は1億5,806万円(6.1%)減少している。

営業収支比率は前年度に比べ0.4ポイント上昇し97.3%となっているが、経常収支比率は前年度と同率で111.7%となっている。

## (2) 収 益

### ア 営 業 収 益

営業収益は203億983万円で、前年度に比べ11億515万円(5.2%)減少している。

「土地売却収益」は148億5,069万円で、収益の63.7%を占めている。その主な内訳は、「西神住宅第2団地」56億7,816万円、「西神住宅団地」32億3,860万円、「ポートアイランド沖」29億7,000万円、「神戸研究学園都市」14億4,034万円及び「ポートアイランド(第2期)」13億9,074万円であり、前年度に比べ49億5,495万円(25.0%)減少している。

「受託工事収益」は54億5,914万円で、地盤改良工事及びエプロン舗装工事等を受託したものであり、前年度に比べ38億4,979万円(239.2%)増加している。

### イ 営 業 外 収 益

営業外収益は30億2,096万円で、前年度に比べ2億7,455万円(8.3%)減少している。

「受取利息及配当金」1億3,072万円は、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」28億9,024万円は、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2億7,978万円(8.8%)減少している。

## (3) 費 用

### ア 営 業 費 用

営業費用は208億7,731万円で、前年度に比べ12億2,093万円(5.5%)減少している。

「土地売却原価」145億812万円は、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69.4%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49億9,292万円(25.6%)減少している。

「受託工事費」54億6,004万円は、受託工事収益に対応するものであり、前年度に比べ38億4,976万円(239.1%)増加している。

「一般管理費」8億7,716万円は、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、宅地等の販売に係る物件費の減等により、前年度に比べ1億920万円(11.1%)減少している。



## イ 営業外費用

営業外費用は全額「雑支出」で、1,495万円となっており、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15年度				平成14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)	23,330,805	100.0	1,379,715	5.6	24,710,520	100.0	12,762,331	106.8
営業収益 (a)	20,309,836	87.1	△ 1,105,159	△ 5.2	21,414,995	86.7	12,977,492	153.8
土地売却収益	14,850,693	63.7	△ 4,954,951	△ 25.0	19,805,644	80.2	11,495,082	138.3
受託工事収益	5,459,143	23.4	3,849,792	239.2	1,609,351	6.5	1,482,410	ほぼ皆増
営業外収益	3,020,969	12.9	△ 274,555	△ 8.3	3,295,524	13.3	△ 215,162	△ 6.1
受取利息及配当金	130,724	0.6	5,231	4.2	125,493	0.5	△ 34,585	△ 21.6
雑収益	2,890,245	12.4	△ 279,786	△ 8.8	3,170,031	12.8	△ 180,577	△ 5.4
費 用 (B)	20,892,267	100.0	1,221,649	5.5	22,113,916	100.0	12,133,400	121.6
営業費用 (b)	20,877,313	99.9	△ 1,220,935	△ 5.5	22,098,248	99.9	12,148,712	122.1
土地売却原価	14,508,125	69.4	△ 4,992,923	△ 25.6	19,501,048	88.2	11,464,738	142.7
受託工事費	5,460,043	26.1	3,849,769	239.1	1,610,274	7.3	1,483,239	ほぼ皆増
一般管理費	877,166	4.2	△ 109,205	△ 11.1	986,371	4.5	△ 799,672	△ 44.8
減価償却費	31,979	0.2	31,424	ほぼ皆増	555	0.0	408	277.6
営業外費用	14,955	0.1	△ 714	△ 4.6	15,669	0.1	△ 15,311	△ 49.4
雑支出	14,955	0.1	△ 714	△ 4.6	15,669	0.1	△ 15,311	△ 49.4
当年度純損益(経常損益)(C=A-B)	2,438,538	—	△ 158,065	△ 6.1	2,596,603	—	628,930	32.0
前年度繰越利益剰余金(D)	313	—	△ 397	△ 55.9	710	—	673	ほぼ皆増
当年度未処分利益剰余金(C+D)	2,438,851	—	△ 158,462	△ 6.1	2,597,313	—	629,603	32.0
営業収支比率(a/b×100)	97.3	—	0.4	—	96.9	—	12.1	—
経常収支比率(A/B×100)	111.7	—	0.0	—	111.7	—	△ 8.0	—

### (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148億5,069万円に対して、土地売却原価145億812万円で、3億4,256万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」2億467万円、「西神住宅団地」6,171万円及び「ポートアイランド(第2期)」5,349万円である。

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)	
					15年度	14年度
ポートアイランド(第2期)	4	1,390,744	1,337,254	53,490	4.0	4.0
ポ ー ト ア イ ラ ン ド 沖	11	2,970,000	2,970,000	0	0.0	0.0
西 神 住 宅 団 地	19	3,238,608	3,176,894	61,714	1.9	2.9
西 神 住 宅 第 2 団 地	52	5,678,166	5,473,489	204,677	3.7	1.2
神 戸 研 究 学 園 都 市	9	1,440,349	1,422,771	17,578	1.2	4.0
ひよどり台第2期住宅団地	1	42,770	41,125	1,645	4.0	—
神 戸 複 合 産 業 団 地	1	90,055	86,591	3,464	4.0	4.0
合 計	97	14,850,693	14,508,125	342,568	2.4	1.6

#### 4 財 政 状 態

平成15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5,289億1,922万円で、前年度末に比べ217億117万円(4.3%)増加している。

##### ア 固 定 資 産

固定資産は1,369億7,796万円で、前年度末に比べ13億9,792万円(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12億6,591万円増加したことによる。

##### イ 土 地 造 成 勘 定

土地造成勘定3,338億2,452万円は、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288億4,282万円(9.5%)増加している。

##### (ア) 完 成 土 地

完成土地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3,258億2,800万円は、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、前年度末に比べ288億4,282万円(9.7%)増加している。

## ウ 流動資産

流動資産は581億1,672万円で、前年度末に比べ85億3,957万円(12.8%)減少している。これは主として、「現金預金」が減少したことによる。

## (2) 負債

負債総額は1,040億1,017万円で、前年度末に比べ86億6,393万円(7.7%)減少している。

## ア 固定負債

固定負債は784億3,397万円で、前年度末に比べ2億3,035万円(0.3%)増加している。

## (ア) 調整勘定

調整勘定777億4,991万円は、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、7億9万円を取り崩したものの、7億8,138万円を積み立てたため、前年度末に比べ8,129万円(0.1%)増加している。

## (イ) 退職給与引当金

退職給与引当金は6億8,405万円で、前年度末に比べ1億4,905万円(27.9%)増加している。

## イ 流動負債

流動負債は255億7,620万円で、前年度末に比べ88億9,429万円(25.8%)減少している。これは主として「未払金」が減少したことによる。

## (3) 資本

資本総額は4,249億904万円で、前年度末に比べ303億6,511万円(7.7%)増加している。

## ア 資本金

資本金は3,816億36万円で、前年度末に比べ304億4,613万円(8.7%)増加している。

## (ア) 自己資本金

自己資本金は489億2,300万円で、前年度末に比べ13億5,103万円(2.8%)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3,326億7,736万円で、前年度末に比べ290億9,510万円(9.6%)増加している。これは当年度、企業債を28億489万円償還したものの、新たに319億円発行したことによる。

## イ 剰 余 金

剰余金は433億868万円で、前年度末に比べ8,102万円(0.2%)減少している。

### (ア) 資 本 剰 余 金

資本剰余金は369億3,983万円で、前年度末に比べ3,146万円(0.1%)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63億6,885万円で、前年度末に比べ1億1,249万円(1.7%)減少している。これは当年度純利益24億3,853万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12億円を繰り出すとともに、減債積立金13億5,103万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15年度末		平成14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	528,919,220	100.0	507,218,041	100.0	21,701,179	4.3
I 固 定 資 産	136,977,967	25.9	135,580,039	26.7	1,397,928	1.0
1 有 形 固 定 資 産	1,433,577	0.3	1,463,771	0.3	△ 30,194	△ 2.1
(1) 土 地	1,190,643	0.2	1,190,643	0.2	0	0.0
(2) 建 物	133,441	0.0	144,900	0.0	△ 11,459	△ 7.9
(3) 機 械 及 装 置	104,774	0.0	124,248	0.0	△ 19,474	△ 15.7
(4) 備 品	4,719	0.0	3,980	0.0	739	18.6
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	135,542,595	25.6	134,114,474	26.4	1,428,121	1.1
(1) 出 資 金	780,000	0.1	780,000	0.2	0	0.0
(2) 基 金	126,387,374	23.9	126,355,905	24.9	31,469	0.0
(3) 長 期 貸 付 金	5,979,000	1.1	5,827,000	1.1	152,000	2.6
(4) 他 会 計 貸 付 金	2,196,523	0.4	930,609	0.2	1,265,914	136.0
(5) そ の 他 投 資	199,698	0.0	220,960	0.0	△ 21,262	△ 9.6
II 土 地 造 成 勘 定	333,824,526	63.1	304,981,705	60.1	28,842,821	9.5
1 完 成 土 地	7,996,522	1.5	7,996,522	1.6	0	0.0
(1) ポ ー ト ア イ ラ ン ド	6,671,209	1.3	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	325,828,004	61.6	296,985,183	58.6	28,842,821	9.7
III 流 動 資 産	58,116,727	11.0	66,656,297	13.1	△ 8,539,570	△ 12.8
1 現 金 預 金	46,872,092	8.9	58,173,975	11.5	△ 11,301,883	△ 19.4
2 未 収 金	11,122,701	2.1	7,357,789	1.5	3,764,912	51.2
3 前 払 金	115,134	0.0	1,123,533	0.2	△ 1,008,399	△ 89.8
4 保 管 有 価 証 券	6,800	0.0	1,000	0.0	5,800	580.0
負 債 及 び 資 本	528,919,220	100.0	507,218,041	100.0	21,701,179	4.3
負 債	104,010,176	19.7	112,674,110	22.2	8,663,934	7.7
I 固 定 負 債	78,433,970	14.8	78,203,614	15.4	230,356	0.3
1 調 整 勘 定	77,749,912	14.7	77,668,614	15.3	81,298	0.1
2 退 職 給 与 引 当 金	684,059	0.1	535,000	0.1	149,059	27.9
II 流 動 負 債	25,576,205	4.8	34,470,496	6.8	△ 8,894,291	△ 25.8
1 未 払 金	22,160,109	4.2	31,246,965	6.2	△ 9,086,856	△ 29.1
2 前 受 金	2,524,657	0.5	2,588,973	0.5	△ 64,316	△ 2.5
3 預 り 金	884,639	0.2	633,559	0.1	251,080	39.6
4 預 り 有 価 証 券	6,800	0.0	1,000	0.0	5,800	580.0
資 本	424,909,044	80.3	394,543,931	77.8	30,365,113	7.7
I 資 本	381,600,360	72.1	351,154,221	69.2	30,446,139	8.7
1 自 己 資 本	48,923,000	9.2	47,571,968	9.4	1,351,032	2.8
2 借 入 資 本	332,677,360	62.9	303,582,253	59.9	29,095,107	9.6
II 剰 余 金	43,308,684	8.2	43,389,710	8.6	△ 81,026	△ 0.2
1 資 本 剰 余 金	36,939,833	7.0	36,908,364	7.3	31,469	0.1
(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	0.5	0	0.0
(4) そ の 他 資 本 剰 余 金	33,521,840	6.3	33,490,372	6.6	31,468	0.1
2 利 益 剰 余 金	6,368,851	1.2	6,481,346	1.3	△ 112,495	△ 1.7
(1) 減 債 積 立 金	0	0.0	54,032	0.0	△ 54,032	△ 100.0
(2) 建 設 改 良 積 立 金	3,930,000	0.7	3,830,000	0.8	100,000	2.6
(3) 当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金 ( 当 年 度 純 利 益 )	2,438,851 (2,438,538)	0.5 -	2,597,313 (2,596,603)	0.5 -	△ 158,462 (△158,065)	△ 6.1 (△ 6.1)

備考：1 有形固定資産の減価償却累計額は32,680千円である。

2 土地造成勘定の中には年賦土地売却契約相当分(5,394,876千円)及び関連事業収入(104,765,620千円)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、53億6,793万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、296億4,769万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、463億1,751万円のキャッシュを使用した。

この結果、平成15年度末の現金預金残高は、前年度末に比べ113億188万円減少し、468億7,209万円となっている。

第 9 表 キ ャ ッ シ ュ ・ フ ロ ー 計 算 書

(単位 金額：千円)

項 目	平成15年度	平成14年度	対前年度増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,367,934</b>	<b>9,229,469</b>	<b>3,861,535</b>
当年度純利益（△純損失）	2,438,538	2,596,603	
土地売却原価	14,508,125	19,501,048	
受託工事費	17,418	17,967	
減価償却費	31,979	555	
未収金の増減	△ 3,764,913	△ 3,785,406	
その他の流動資産の増減	1,008,399	△ 1,067,389	
退職給与引当金	28,480	121,583	
未払金の増減	△ 9,086,856	△ 8,192,721	
その他の流動負債の増減	186,765	37,229	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>46,317,514</b>	<b>72,979,833</b>	<b>26,662,319</b>
建設改良費	△ 50,151,135	△ 77,044,480	
投資	△ 1,740,384	△ 3,783,672	
財産収入	172,710	1,708,175	
雑収入	5,401,295	6,140,144	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>29,647,696</b>	<b>45,049,873</b>	<b>15,402,177</b>
企業債収入	31,753,835	45,813,837	
受託工事収入	1,943,539	1,445,940	
企業債償還金	△ 2,804,893	△ 476,969	
一般会計繰出金	△ 1,200,000	△ 1,700,000	
消費税資本的収支調整額	△ 44,784	△ 32,934	
<b>当期現金預金増減額</b>	<b>11,301,883</b>	<b>18,700,491</b>	<b>7,398,608</b>
<b>現金預金期首残高</b>	<b>58,173,975</b>	<b>76,874,466</b>	<b>18,700,491</b>
<b>現金預金期末残高</b>	<b>46,872,092</b>	<b>58,173,975</b>	<b>11,301,883</b>

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、貸借対照表及び決算報告書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、ポートアイランド（第2期）及びポートアイランド沖等で12万㎡の土地売却を行うとともに、神戸複合産業団地等で「新たなインセンティブ策」による5万㎡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連絡橋工事、西神住宅第2団地や神戸複合産業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1億5千万円減少したものの、24億3千万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15年度も引き続き、利益剰余金から15億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113億円減少し、468億7千万円となっている。

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、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

分析項目	平成15年度	平成14年度	平成13年度
<b>構 成 比 率</b>			
(1) 固定資産構成比率	25.90	26.73	28.25
(2) 自己資本構成比率	17.44	17.93	18.90
<b>財 務 比 率</b>			
(3) 固定長期適合率	27.77	28.68	31.09
(4) 流動比率	227.23	193.37	188.85
(5) 現金預金比率	183.26	168.76	180.33
(6) 負債比率	462.63	457.62	429.12
<b>収 益 率</b>			
(7) 総資本利益率	0.47	0.53	0.45
(8) 自己資本利益率	2.66	2.90	2.25
(9) 営業利益対営業収益比率	△ 2.79	△ 3.19	△ 17.92
<b>そ の 他</b>			
(10) 総資本回転率	0.04	0.05	0.02
(11) 自己資本回転率	0.23	0.25	0.11
(12) 企業債償還額対償還財源比率	113.53	18.37	15.35

備考：経営分析方法については、143ページ参照。