

## 岩沼市矢野目西地区土地分譲事業経営戦略

団 体 名 : 岩沼市

事 業 名 : 岩沼市矢野目西地区土地分譲事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 6 年度

※複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの状況が分かるよう記載すること。

## 1. 事業概要

## (1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非 適	事 業 開 始 年 月 日	令和4年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	土地分譲事業
施 工 地 区	岩沼市空港西二丁目地内		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

## (2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	矢野目西地区	
土地造成状況 (令和2年度までに造成 (令和6年度までに売却 *1)	ア 総事業費	2,555,519,000 円
	イ 総面積	176,563 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	14,474 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	1,889,714,250 円
	オ 売却予定面積	75,589 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	25,000 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	73.95 %
元利金債発行状況	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (令和3年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	— 円
	イ 売却面積	— m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	— 円/m <sup>2</sup>

\*1 造成が開始された地区であって処分が完了していない地区について記載すること。

\*2 一部売却済の土地については、当該土地の売却価格とすること。

売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

未売出土地については、完成後の販売予定価格、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額又は近傍類似の土地の価格変動を勘案して帳簿価格を加減した額のいずれかの額とすること。

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R1	73.8 %	R2	0.0 %	R3	0.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R1	368,800千円	R2	0千円	R3	0千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	R1	0千円	R2	0千円	R3	0千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	R1	0千円	R2	0千円	R3	0千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R1	552,123千円	R2	552,123千円	R3	552,123千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R1	0千円	R2	0千円	R3	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R1	522,996千円	R2	894,463千円	R3	894,463千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R1	26.2 %	R2	26.2 %	R3	26.2 %
<p>【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】                      平成29年度から造成工事に着手し、令和元年度から売却を開始した。この造成工事の財源は、一般会計からの繰入金と金融機関からの借入金で、総額3,310,869千円となっているものの、令和元年度より、売却収入は営業費用(事務費)を除き全て借入金(元金)償還と一般会計への繰出金とし、令和2年度末には借入金元金(1,953,500千円)の償還が完了している。                      未売却土地(市有地)の企業への販売見込みについては、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により大変厳しい状況にあることを踏まえ、令和6年度までの完売見込みとしている。</p>						

(4) 賃貸方式により造成地等を活用する場合における活用状況

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和2年より、全国的に新型コロナウイルス感染症の影響により景気は極めて厳しい状況にあり、企業収益も急激に減少するなど、依然として先行きが見えない厳しい状況となっている。                      また、県内及び管内の経済動向においても、当面厳しい状況となることが見込まれる。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

本地区は、平成29年度より業務(物流)系の土地利用を図るために宅地造成を行っており、地区西側の工業専用地域は完売している。地区東側は工業地域となっているが、地元の要望を受け、公募要件の中で「物販等の利便施設」に限定しているため、足下人口が少ない地域である本地区への企業からの問い合わせは無く、大変厳しい状況となっている。  
 しかし、「物販等の利便施設」以外の物流系企業からの問い合わせはあることから、今後、地元住民等と話し合いを行い、公募要件の見直し等を行って土地の分譲を図っていききたい。  
 処分の見通しについては、本地区の土地価格は僅かではあるが上昇傾向となっているが、物流系企業からの需要があることから、処分は可能と思われる状況である。

施 工 地 区 名		矢野目西地区					
項 目	令和元年度	令和2年度～ 令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計	
造成実績・計画	—	—	—	—	—	—	
造成面積(㎡)	177,000	—	—	—	—	177,000	
処分実績・計画	97,429	—	—	—	—	97,429	
売却面積(㎡)	75,589	—	14,467	3,601	3,773	97,430	
売却単価(千円/㎡)	25,000	—	25,700	24,300	24,600	25,062	
土地売却収入(千円)	1,889,714	—	371,802	87,504	92,816	2,441,836	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	21,841	21,841	7,374	3,773	0	21,841	

(3) 組織の見通し

産業立地推進室全3人のうち、本地区の土地売買に関わる職員は1人であり、全て兼任職員である。  
 今後の人員としては、現行の人員を維持する方針であることから、職員の若年化が見受けられるが、後任者への継承が円滑に行えるよう、業務の透明化及び共有化を図っていく。

3. 経営の基本方針

本市における国の「公示価格」及び県の「基準地価」は、いわゆる「バブル経済の崩壊」以降下落が続いていたが、平成29年度から連続で上昇に転じている。また、運送業法の改正等により、中継基地が必要となっていることから物流系の需要が高まっており、令和6年度までの完売を見込む。  
 なお、売却収入は、営業費用を除き全て一般会計へ繰出すこととする。

#### 4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画) : 別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

##### ① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	売却予定地における売却率: 令和3年度 66% → 令和6年度 100%
-----	--------------------------------------

- 1 既存の造成計画及び新規造成計画について  
造成事業に係る既存の計画の見直し予定はない。  
また、新規計画については、地元からの要望はあるものの農振農用地であること等から農政サイドとの調整が大変厳しい状況である。
- 2 民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項について  
「2. 将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、計画どおり売却できる見込みである。なお、当面は市主導での土地売却を展開するが、将来的には仙台空港周辺の活性化や地元の要望を斟酌し、民間による良好な開発等を誘導することも考えられる。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	経営は独立採算を基本とし、人件費を含む営業経費については、土地売却収入を財源とする。なお、売却収入は、営業費用を除き全て一般会計へ繰出しすることとする。
-----	--

- 1 土地売却の促進について  
「2. 将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、様式第2号のスケジュールで売却を行い、令和6年度までに完売する見込みである。  
なお、計画年度ごとの売却面積及び売却収入の内容は、以下のとおりとする。
  - ・令和4年度 5街区 14,467.25㎡ 371,808,325円
  - ・令和5年度 4街区 3,601.01㎡ 87,504,543円
  - ・令和6年度 6街区 3,772.75㎡ 92,809,650円
- 2 売却単価の設定について  
売却単価は、公示価格及び基準地価を参考にし、不動産鑑定評価を行い決定する。  
概ね、25,000円/㎡前後とする。
- 3 資産の有効活用について  
当面、当初予定の事業目的以外の用途に活用する予定なし。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

1 職員給与費に関する事項について 土地売却収入を財源とするものの、収入がない場合は、一般会計の負担とする。
2 その他 営業費用については、土地の売却収入を財源とする。

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。

また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

① 今後の投資についての考え方・検討状況

既存の造成計画の見直し	見直しの予定はなし。
新規造成計画	地元の要望はあるものの、農政サイドとの調整が大変厳しい。
民間活用	PPP及びPFIの活用予定はないが、「2. 将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、当面は市主導での土地売却を展開していく。将来的には、民間による良好な宅地開発等を誘導していく。
その他の取組	未売却の土地が残らないよう、土地売買実績や土地の実勢価格を注視し、状況に応じて柔軟に対応できるよう努めていく。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地売却の促進	市内の基幹産業や金融機関へ周知を行い、市ホームページに掲載している。また、企業誘致担当部署においては、企業訪問等の営業活動を行い、企業誘致を図っていく。
売却単価の設定	当面は、概ね25,000円/㎡とするが、近隣での土地売買実績や実勢価格などの変動が大きい場合は、改めて不動産鑑定評価に基づいて設定する。
企業債	借入する予定はない。
繰入金	基本的には、他会計(一般会計)からの繰入金は予定していない。
賃貸方式による造成地等活用の取組	予定なし。
その他の取組	予定なし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	予定なし。
職員給与費	土地の売却収入を財源とするが、収入がない場合は一般会計の負担とする。
その他の取組	営業費用については、土地の売却収入を財源とする。

## 5. 公営企業として実施する必要性

\* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

公営企業として実施する 必 要 性	本地区は、市の上位計画である「いわぬま未来構想」及び「岩沼市復興計画のマスタープラン」においては、「物流拠点の整備」を行うとしており、「岩沼市国土利用計画」では、「産業集積地の整備」を行うと位置付けている。また「岩沼市復興整備計画」においては、「産業の集積による雇用を創出するため、工業系開発を実施する」としている。そのため、本事業は、物流産業集積による空港周辺地域の活性化へ向けて、良好な市街地整備を行うことを目的としている。 以上のことから、早期に事業を実施するためには、迅速な同意取得及び造成工事が不可欠であることから、公営企業として実施する必要がある。
----------------------	---

【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について(通知)」(令和23年12月28日付け総務副大臣通知) 抜粋

- 1 観光施設事業及び宅地造成事業(内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。)を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
  - (1) 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
  - (2) 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
  - (3) 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
  - (4) 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援(出資・貸付け・補助)を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
- 3 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について御検討いただきたい。

## 6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項	本経営戦略においては、毎年の決算確定後に、経営戦略や他の計画との整合性等を検証し、後年に大きく影響が出る場合は、収支計画を修正することとする。 また、業務用地の需要と供給のバランス等を常に把握しながら、今後の事業展開を推進していくこととする。
-------------------------	--

# 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	令和2年度 ( 決 算 )	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)			371,918	87,515	92,820
		(1) 営 業 収 益 (B)			371,808	87,505	92,810
		ア 土 地 等 売 却 収 入			371,808	87,505	92,810
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)					
		ウ そ の 他					
		(2) 営 業 外 収 益			110	10	10
		ア 他 会 計 繰 入 金					
		イ そ の 他			110	10	10
		2 総 費 用 (D)			6,374	5,868	3,868
		(1) 営 業 費 用			6,374	5,868	3,868
		ア 職 員 給 与 費			3,868	3,868	3,868
		イ ち 退 職 手 当					
		イ そ の 他			2,506	2,000	
		(2) 営 業 外 費 用					
ア 支 払 利 息							
イ ち 一 時 借 入 金 利 息							
イ そ の 他							
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)				365,544	81,647	88,952	
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	552,123				
		(1) 地 方 債					
		建設改良費に係る地方債					
		元 利 金 債 等					
		(2) 他 会 計 補 助 金	552,123				
		(3) 他 会 計 借 入 金					
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金					
		(5) 国 ( 都 道 府 県 ) 補 助 金					
		(6) 工 事 負 担 金					
		(7) そ の 他					
		2 資 本 的 支 出 (G)	552,123		363,544	81,647	88,952
		(1) 建 設 改 良 費	552,123				
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費	552,123				
		造 成 費					
職 員 給 与 費							
そ の 他							
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)							
建設改良費に係る地方債償還金							
元 利 金 債 等 償 還 金							
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金							
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金			363,044	81,147	88,452		
(5) そ の 他			500	500	500		
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)			△ 363,544	△ 81,647	△ 88,952		



# 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	令和2年度 (決算)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
区 分					
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)			2,000		
積 立 金 (K)					
前年度からの繰越金 (L)					
前年度繰上充用金 (M)					
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)			2,000		
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)					
実 質 収 支 黒 字 (P)					
(N)-(O) 赤 字 (Q)					
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )					
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )					
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資 金 の 不 足 額 (R)					
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)			371,808	87,505	92,810
地 方 財 政 法 に よ る 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S)×100)					
健全化法施行令第16条により算定した 資 金 の 不 足 額 (T)					
健全化法施行規則第6条に規定する 解 消 可 能 資 金 不 足 額 (U)					
健全化法施行令第3条第1項第4号二に規定する 土 地 収 入 見 込 額 (V)					
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した 未 売 出 土 地 収 入 見 込 額 (W)					
健全化法施行令第17条により算定した 事 業 の 規 模 (X)					
健全化法第22条により算定した 資 金 不 足 比 率 ((T)/(X)×100)					
他 会 計 借 入 金 残 高 (Y)					
地 方 債 残 高 (Z)					

○他会計繰入金

年 度	令和2年度 (決算)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
区 分					
収 益 的 収 支 分					
うち基準内繰入金					
うち基準外繰入金					
資 本 的 収 支 分	552,123				
うち基準内繰入金					
うち基準外繰入金	552,123				
合 計	552,123				