

## 岩沼市地域開発事業経営戦略

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 7 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 7 年度 ~ 令和 7 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	平成29年9月27日
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
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	
土地造成状況 (令和2年度までに造成 (令和7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	2,673,450,000 円
	オ 売却予定面積	106,938 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)	104.61 %
元利金債発行状況 (令和2年度までに償還)	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和5年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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。

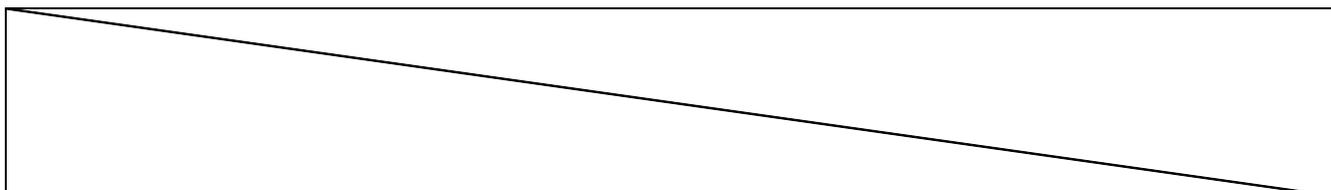
(3) 現在の経営状況

事業費回収率(累計) ※過去3年度分を記載	R3	81.3%	R4	95.8%	R5	95.8%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	0千円	R4	0千円	R5	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	R3	0千円	R4	0千円	R5	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	R3	0千円	R4	0千円	R5	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	R3	599,726千円	R4	227,924千円	R5	230,426千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R3	0千円	R4	0千円	R5	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	0千円	R4	0千円	R5	0千円
売却予定地計画 年度経過率(面積) ※過去3年度分を記載	R3	77.7%	R4	91.3%	R5	91.3%

【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。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あるが、令和元年度から営業費用(事務費)を除いた売却収入を全て借入金(元金)償還と一般会計への繰出金とし、令和2年度末には償還が完了している。令和6年度終了時点で、8区画のうち7区画が売却済みとなり、事業費の回収率は100%を超える見込みである。

(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) 周辺の世界経済情勢の状況

造成が完了した令和2年頃から現在まで、新型コロナウイルス感染症の流行、世界情勢の影響による物価・資材の高騰、人出不足による事業の遅延など、企業にとっては非常に厳しい状況が続いている。また、深刻な人手不足が賃上げを促進しており、大企業による人材の獲得・囲い込みが、中小企業等の経営を圧迫している面もみられる。しかしながら、内閣府が示す景気の先行きとしては「緩やかな回復基調が続く」とされ、東北財政局が発表する県内の経済情勢報告でも「経済は持ち直している」とされていることから、回復傾向が続くことが期待される。

## (2) 土地造成・処分の見通し

令和6年度に4街区を売却できた要因として、対象業種の拡大を行ったことがあげられる。残る6街区も同様に、物流拠点としての利便性を活かした条件に変更することで、計画どおりに売却できる可能性が高い。

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4年度	令和6年度	令和7年度	合計
造成実績・計画	実績	—	—	—	—	—
造成面積(㎡)	176,563	—	—	—	—	176,563
処分実績・計画	実績	実績	実績	実績	計画	—
売却面積(㎡)	81,776.76	1,361.20	14,467.25	5,559.72	3,772.75	106,938
売却単価(千円/㎡)	25,000	24,300	25,700	25,700	23,200	123,900
土地売却収入(千円)	2,044,419	33,077	371,808	142,885	87,528	2,679,717
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	25,160.92	23,799.72	9,332.47	3,772.75	0.00	—

## (3) 組織の見通し

主に企業誘致を担当する職員は1名で、課内の他業務を兼任するため、特別会計および一般会計から人件費を割り当てている。今後の見通しとして、専従職員の配置は想定していない。

## 3. 経営の基本方針

地域経済の発展および雇用の創出を目指し、残り1区画への企業誘致を進めていく。現在は対象業種を生活利便施設に制限しているものの、本産業用地や臨空工業団地への企業の進出状況、仙台空港や高速道路のICに近接しているといった立地的条件を踏まえると、物流拠点としての潜在価値が非常に高い地域であることが認められる。業種制限の緩和を含め、早期売却に向け対応をしていく。

#### 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	
-----	--

--

##### 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。
-----	--

造成事業の財源は、原則以下の歳入を充てるものとする。 ◎事業収入 87,527千円 ◎繰越金 100千円  【参考:未売却用地(6街区)】 ◎用途地域/工業地域 ◎分譲価格/1平米あたり23,200円(87,527,800円) ◎分譲面積/3,772.75㎡ ◎対象業種/各種商品小売業、飲食店、生活関連サービス業、医療業などの生活利便施設
--

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

土地売却収入を財源とするものの、収入がない場合は、一般会計からの繰入金を充当する。
---

### (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	
新規造成計画	
民間活用	
その他の取組	

#### 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	不動産事業者などの民間事業者との連携、関係セミナーへの参加、企業訪問を積極的に行い、トップセールスとして対応していく。
売却単価の設定	23,200円/㎡とするが、対象業種を追加する場合は、再鑑定を検討する。
企業債	
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	
その他の取組	

#### ③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	収入がない場合は、一般会計からの繰入金を充当する。
職員給与費	収入がない場合は、一般会計からの繰入金を充当する。
その他の取組	収入がない場合は、一般会計からの繰入金を充当する。

## 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	令和6年度に施行された「岩沼市総合計画」において、人口の動きや産業振興に適応可能な土地利用の推進が明示されている。さらに、計画期間の終了年である令和15年度には人口45,000人を目指していることから、経済地盤の強化や雇用の確保をするために、公営企業として迅速な土地の取得・造成を行っていく必要がある。
----------------------	---

- 【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	投資・財政計画に基づいて毎年度進捗状況を確認するとともに、事業の実績に応じて計画の見直しをはかっていく。
-------------------------	--

# 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	令和5年度 ( 決 算 )	令和6年度 ( 見 込 )	令和7年度
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	5,623	145,294	87,627
		(1) 営 業 収 益 (B)	0	142,885	87,527
		ア 土 地 等 売 却 収 入		142,885	87,527
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)			
		ウ そ の 他			
		(2) 営 業 外 収 益	5,623	2,409	100
		ア 他 会 計 繰 入 金			
		イ そ の 他	5,623	2,409	100
		2 総 費 用 (D)	3,215	3,677	8,582
		(1) 営 業 費 用	3,215	3,677	8,582
		ア 職 員 給 与 費	2,691	3,477	5,686
		うち 退 職 手 当			
		イ そ の 他	524	200	2,896
		(2) 営 業 外 費 用	0	0	0
		ア 支 払 利 息			
うち 一 時 借 入 金 利 息					
イ そ の 他					
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	2,408	141,617	79,045		
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	0	0	0
		(1) 地 方 債	0	0	0
		建設改良費に係る地方債			
		元 利 金 債 等			
		(2) 他 会 計 補 助 金			
		(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)	0	136,210	79,045
		(1) 建 設 改 良 費	0	0	0
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費			
		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	0	136,210	78,545		
(5) そ の 他		0	500		
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	0	△ 136,210	△ 79,045		

# 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	令和5年度 ( 決 算 )	令和6年度 ( 見 込 )	令和7年度
区 分			
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	2,408	5,407	0
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)	2,408	5,407	0
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)	0	142,885	87,527
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5年度 ( 決 算 )	令和6年度 ( 見 込 み )	令和7年度
区 分			
収 益 的 収 支 分	0	0	0
うち基準内繰入金			
うち基準外繰入金			
資 本 的 収 支 分	0	0	0
うち基準内繰入金			
うち基準外繰入金			
合 計	0	0	0