

第7章 土地造成事業における経営戦略の推進

1 投資・財政計画（収支計画）

土地造成事業における収支計画は下記「資金収支シミュレーション」のとおりです。

令和11年度の現金収支が前年と比べて1億6千万円程度減少するのは、一般会計からの補助金の交付が令和10年度で終了するためです。

また、令和10年度と令和11年度に西浜工業団地において事業用借地権設定契約の期間満了を迎える土地があるため、当該土地の売却を見込んで土地売却収益等を計上しています。なお、令和7年度と令和8年度は、実際の売却予定を踏まえて土地売却収益等を計上しています。

資金収支シミュレーション

(単位：千円)

		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度		
収益的 収支	収益的 収入	総収益	913,737	1,284,851	307,805	365,233	645,796	
		営業収益	営業収益	735,200	1,106,314	129,268	186,753	624,316
			土地売却収益	605,108	976,703	0	59,495	508,753
			営業雑収益（賃貸収入）	130,092	129,611	129,268	127,258	115,563
			その他	0	0	0	0	0
		営業外収益	営業外収益	178,537	178,537	178,537	178,480	21,480
			雑収入（賃貸等収入）	15,923	15,923	15,923	15,923	15,923
			他会計補助金	157,000	157,000	157,000	157,000	0
			その他	5,614	5,614	5,614	5,557	5,557
			収益的 支出	総費用	661,170	1,049,755	68,962	123,156
	営業費用			営業費用	643,664	1,032,749	56,607	107,846
		土地売却原価		588,173	976,703	0	50,673	422,137
		人件費		27,198	27,470	27,745	28,022	28,302
		その他		28,293	28,576	28,862	29,151	29,443
	営業外費用	17,506	17,006	12,355	15,310	12,465		
支払利息	17,506	17,006	12,355	15,310	12,465			
その他	0	0	0	0	0			
当年度純利益	252,566	235,096	238,843	242,078	153,449			
現金収支	236,293	235,757	239,504	233,255	66,833			
資本的 収支	資本的収入	0	441,980	318,900	0	0		
	企業債（借換に係る収入）	0	441,980	318,900	0	0		
	資本的支出	629,000	2,121,980	552,900	289,470	583,300		
	企業債等満期償還（借換債）	0	441,980	318,900	0	0		
	企業債繰上償還	353,000	429,000	234,000	284,470	583,300		
	長期借入金繰上償還	262,000	1,238,000	0	0	0		
	土地造成費	14,000	13,000	0	5,000	0		
資本的収支	△ 629,000	△ 1,680,000	△ 234,000	△ 289,470	△ 583,300			
流動資産	2,570,387	2,566,092	2,555,000	2,493,959	2,055,959			
現金預金残高（前年度繰越金含む）	106,332	113,421	113,652	112,377	100,108			
土地造成資産額	2,464,054	2,452,671	2,441,348	2,381,582	1,955,851			
西浜工業団地	1,616,595	1,609,233	1,601,904	1,546,107	1,124,319			
雑賀崎工業団地	130,632	130,632	130,632	130,632	130,632			
日高港工業団地	572,754	568,886	565,045	561,229	557,440			
御坊工業団地	113,148	113,027	112,907	112,787	112,666			
御坊工業団地（熊野）	30,926	30,893	30,860	30,828	30,795			
流動負債	46,280	46,280	46,280	46,280	46,280			
企業債等残高	3,432,000	1,765,000	1,531,000	1,246,530	663,230			
債務超過額（土地造成資産額と企業債等残高の差）	△ 967,946	687,671	910,348	1,135,052	1,292,621			
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額(※注1)	0	0	0	0	0			

※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

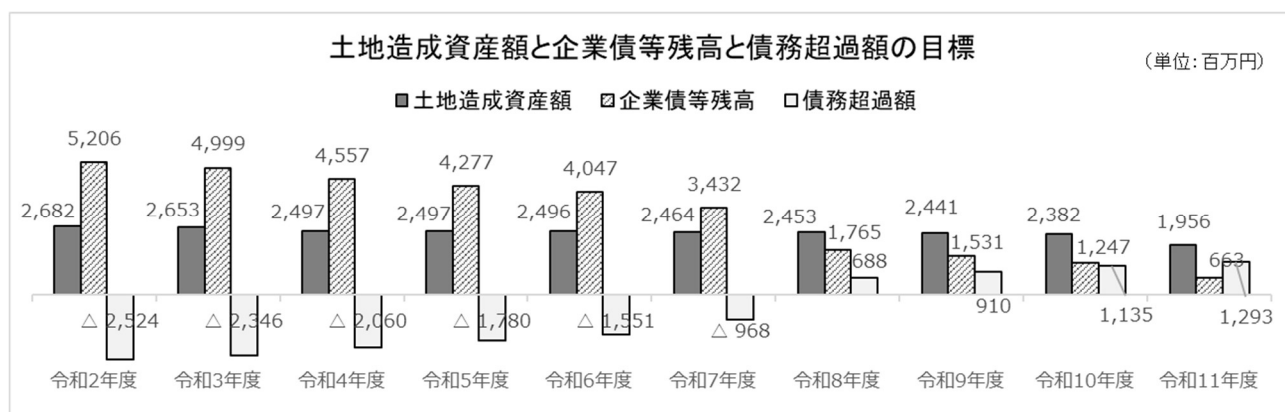
(※注1)資金不足比率の算定に用いる資金の不足額を算定するものです。「資金の不足額（法適用企業）＝（流動負債＋建設改良費等以外の経費の財源に充てるために起こした地方債の現在高－流動資産）－解消可能資金不足額」

土地造成事業会計では計画年度中資金の不足はなく、資金剰余額が発生する見込みです。

2 投資・財政計画（収支計画）策定に当たっての説明

（1）投資・財政計画（収支計画）に当たっての目標

土地造成事業は多額の企業債等残高を抱えており、これを放置することは将来的に利息支出等の大きな負担の発生を招くことから速やかな償還が求められています。そこで、第6章において掲げた経営戦略基本方針をもとに収入を確保し、企業債等残高については令和7年度から令和11年度までの5年間で約34億円の償還を目指します。



（2）収支計画のうち財源に関する説明

収支計画における財源については第6章の経営戦略基本計画で示しましたように土地の売却収入及び賃貸収入、一般会計からの補助金等を計画しております。

（3）収支計画のうち費用に関する説明

土地造成事業では今後新規造成を予定しておりません。そのため、費用については人件費や管理費、企業債等における利息、土地売却に伴う整備費用等を計上しております。なお、本計画において土地評価損は見込んでおりません。

（4）収支計画のうち土地の資産価値に関する説明

土地の資産価値については一定とはせず、過去5年間で一度も地価の下落が発生しなかった雑賀崎工業団地を除き、毎年工業団地ごとで下記のとおり低下するものと見込んだうえでシミュレーションを立てております。

○土地評価額下落率の結果と想定

	西浜		雑賀崎		御坊		日高港		熊野
	売却	賃貸	売却	賃貸	売却	賃貸	売却	賃貸	売却
R1	-1.5%	-5.9%	-2.2%	-8.2%	-1.5%	-15.5%	-3.0%	-16.7%	-2.0%
R2	-0.7%	-6.3%	-4.0%	-9.0%	-0.5%	-11.7%	-2.5%	-16.4%	-0.7%
R3	-1.1%		0.0%		-0.5%		-1.5%		-0.3%
R4	-1.1%		0.0%		-0.5%		-1.0%	-0.7%	
R5	0.0%	-2.7%	0.0%	-0.8%	0.0%	0.0%	-0.4%	-2.2%	0.0%
R6	0.0%		0.0%		0.0%		-0.5%		0.0%
R7	0.0%		0.0%		0.5%		0.0%	0.0%	
R8	-0.5%	-1.5%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.3%	-0.7%	-2.1%	-0.1%
R9	-0.5%		0.0%		-0.1%		-0.7%		-0.1%
R10	-0.5%		0.0%		-0.1%		-0.7%		-0.1%
R11	-0.5%	-1.5%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.3%	-0.7%	-2.1%	-0.1%

↑結果
↓想定

※賃貸部分については3年に一度（令和2年度、5年度、8年度、11年度）見直します。

3 今後検討予定の取り組みの概要

(1) 今後の投資・財源等についての検討事項

①新規造成について

土地造成事業では今後新規での土地造成は検討しておりません。また、未造成となっている御坊工業団地（熊野）について事前造成は行わず、企業から要望があった場合に造成するオーダーメイド方式での造成を基本としております。なお、御坊工業団地（熊野）については、工業団地としての造成のみならず幅広い活用方法の可能性について検討しているところです。

②土地処分の見通しについて

第6章において説明しましたとおり西浜工業団地を中心に事業用借地権設定契約の期間満了を迎える土地があります。そのため期間満了後に当該土地の購入に至るよう売り込みを実施し、収入確保の取り組みを引き続き実施してまいります。なお、予定通り売却が進まなかった場合においても、土地賃貸契約を継続する等、土地活用を行い少しでも多くの収入が確保できるよう取り組んでまいります。

③賃貸方式の活用について

第6章において説明しましたとおり現在においても事業用定期借地制度を活用して賃貸収入を得ているところですが、その他の土地についても、売却が行われるまでの間賃貸方式を活用して収入の確保ができるよう取り組んでまいります。

④一般会計補助金について

第6章において説明しましたとおり令和10年度まで一般会計からの補助金を受けることが計画されております。しかし、試算上令和10年度末時点においても多額の企業債等残高を抱えた状態が続く見込みであるため、一般会計補助金については令和11年度以降においても継

続について検討してまいります。

⑤職員数に関する事項について

第5章において説明しましたとおり現在のところ職員数は3名で、必要最小限の人員で運営しているため、職員数の見直しについては当経営戦略では検討しておりません。なお、将来的に土地売却が大幅に進み、土地造成事業の運営・維持管理の負担が大きく減った場合には人員や組織についての見直しを検討してまいります。

(2) 行動計画の策定と進捗管理について

土地造成事業は、多額の企業債等残高を抱えており、また、金利が上昇傾向にあることから、将来的な負担の増加を避けるために企業債の早期償還が求められており、前述したように土地の早期処分や有効活用を通じて収入の確保等に取り組むこととしております。そのため、公営企業課において、これらの目標達成のための具体的な行動内容や実施時期を盛り込んだ行動計画の整理及び策定を行い、それに沿った事業を実施してまいります。

また、土地の需要については不確実な要素が多く、土地造成事業はその影響を大きく受けやすい事業であります。そのため、行動計画については絶えず状況に応じた見直しを行い、適切な進捗管理を行ってまいります。

(3) 公営企業として事業を実施する必要性

土地造成事業は、これまで県北部臨海部を中心とした造成を進めてきた結果、石油精製業や電気業等、県外企業を含めた数多くの企業の進出につながり、地域における雇用の創出や税収の増加に寄与することとなりました。また、市街地域を中心とした住工混在問題との調整を図りながらも事業を進めてきたところです。このように、産業振興を通じた地域活性化を促進することに加えて、公益性が求められる事業であるため公営企業として実施する必要があると考えます。

その上で、土地造成事業は多額の企業債等残高を抱えた状態となっているように厳しい状況にあるため、事業譲渡や民間委託、指定管理者制度等の様々な手法を検討し、状況を改善させる必要があります。未造成となっている御坊工業団地（熊野）については、オーダーメイド方式による工業団地の造成を基本としておりますが、工業団地の造成のみならず幅広い活用方法を検討しており、事業を展開する際には民間の活用を行うことも一つの選択肢として検討してまいります。また、既に造成された工業団地についても様々な手法の検討も行い、速やかな未処分地の処分が求められているところではありますが、現状では採算をとることが困難な事業であると考えられます。従いまして、基本的には公営企業として直接事業を実施する方針ではありますが、民間の活用により経営状況の改善を図る手法がないか検討を続けて、事業が持続的に実施できるよう取り組んでまいります。