

青森県地域開発事業経営戦略

令和3年3月

青森県県土整備部港湾空港課

目次

	ページ
1 事業概要	… 1
(1) 事業形態	
(2) 土地造成状況等	… 2
(3) 現在の経営状況	… 3
(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	
(2) 土地造成・処分の見通し	… 4
(3) 組織の見通し	
3 経営の基本方針	
4 投資・財政計画(収支計画)	… 5
(1) 投資・財政計画(収支計画)	
(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	
② 収支計画のうち財源についての説明	
③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明	
5 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	

青森県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 青森県

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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	非適用	事業開始年月日	青森港:昭和53年4月1日 八戸港:昭和41年4月1日 むつ小川原港:昭和54年4月1日
職 員 数	(1) 人	事業の種類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	青森港地区 八戸港地区 むつ小川原港地区		
民間活用の状況	ア 民間委託	なし	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	青森港地区 八戸港地区 むつ小川原港地区		
土地造成状況 (平成21年度までに造成) *1	ア 総事業費	61,380,990 千円	青森港 3,497,300 千円 八戸港 22,991,590 千円 むつ小川原港 34,892,100 千円
	イ 総面積	3,795,173 m ²	青森港 201,100 m ² 八戸港 1,944,073 m ² むつ小川原港 1,650,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,173 円/m ²	青森港 17,390 円/m ² 八戸港 11,826 円/m ² むつ小川原港 21,146 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	59,732,480 千円	青森港 3,497,154 千円 八戸港 21,343,251 千円 むつ小川原港 34,892,075 千円
	オ 売却予定面積	3,437,373 m ²	青森港 174,500 m ² 八戸港 1,647,873 m ² むつ小川原港 1,615,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	17,856 円/m ²	青森港 20,041 円/m ² 八戸港 12,952 円/m ² むつ小川原港 21,605 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	97.31 %	青森港 100.00 % 八戸港 92.83 % むつ小川原港 100.00 %
	元利金債発行状況 (令和2年度までに償還)	発行額累計	44,323,000 千円
造成地処分状況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	490,135 千円	青森港 62,100 千円 八戸港 428,035 千円 むつ小川原港 千円
	イ 売却面積	42,543 m ²	青森港 4,406 m ² 八戸港 38,137 m ² むつ小川原港 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	11,520 円/m ²	青森港 14,094 円/m ² 八戸港 11,223 円/m ² むつ小川原港 円/m ²

*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	H29	97.31%	H30	97.31%	R元	97.31%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	65,438千円	H30	28,938千円	R元	8,188千円
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	H29	0千円	H30	0千円	R元	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	H29	65,438千円	H30	28,938千円	R元	8,188千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	3,988,847千円	H30	3,855,458千円	R元	3,317,617千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	100%	H30	100%	R元	100%

【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】

土地売却時に不動産鑑定単価が造成単価を下回る場合があったことにより、事業費回収率は97.31%となっている。
土地の売却収入だけでは企業債を償還することができないが、毎年港湾整備特会の使用料収入を償還に充てており、令和2年度末に償還が完了する見込みである。
未売却土地の販売見込みについては、販売促進のための広報活動を行っており、ここ5年間の平均売却面積が22,630㎡で現在の未売却地が30,931㎡となっていることから、ここ数年内には土地を売却完了できる予定である。

(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

売却予定がなく、港湾管理上、支障ない場合に限り、一時貸付を行っている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

ここ5年間の平均売却面積は22,630㎡で推移は堅調と見込まれる。
現在、新たな土地造成の計画はされていない。

(2) 土地造成・処分の見通し

当面の間、新たな土地の造成を要する事業が見込まれていない。
未売却土地の販売見込みについては、ここ5年間の平均売却面積が22,630㎡で、現在の未売却地が30,931㎡となっていることから、ここ数年内には土地を売却完了できる予定であるが、販売促進のための広報活動により早期の処分を図る。

施 工 地 区 名	青森港地区 八戸港地区 むつ小川原港地区(実績なし)					
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
項 目						
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画 (上:合計、中:青森、下:八戸)						
売却面積(㎡)	32,405	14,780	14,263	8,162	42,543	112,153
	-	10,658	9,331	-	4,406	24,395
	32,405	4,122	4,932	8,162	38,137	87,758
売却単価(千円/㎡)	13,109	10,955	12,356	12,272	11,520	-
	-	10,745	10,370	-	14,094	-
	13,109	11,500	4,932	8,162	38,137	-
土地売却収入(千円)	424,804	161,900	176,267	100,168	490,135	1,353,274
	-	114,490	96,769	-	62,100	273,359
	424,804	47,410	79,498	100,168	428,035	1,079,915
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	65,324	50,546	36,283	28,121	30,931	-
	37,577	26,921	17,590	17,590	13,184	-
	27,747	23,625	18,693	10,531	17,747	-

(3) 組織の見通し

地域開発に係る組織については、港湾空港課内職員1人を充てている(人件費は一般会計)。
今後も同様の組織体制で運営をしていく。

3. 経営の基本方針

当面の間、新たな土地の造成は予定されていない。
未売却土地の販売見込みについては、販売促進のための広報活動を行っており、ここ5年間の平均売却面積が22,630㎡で現在の未売却地が30,931㎡となっていることから、ここ数年内には土地を売却完了できる予定である。
令和2年度末には償還も完了することから、土地売却完了後は収支ともゼロとなる。
その後は新たな土地の造成を要する事業等、事業環境の変動等に対応していく。

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

当面の間、新たな土地の造成を要する事業が見込まれていないため、投資計画はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

土地の売却収入を償還に充てているが、令和2年度末に償還が完了する見込みである。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

投資以外の経費(委託料など)については、土地の売却収入を財源に充てている。

5. 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	新たな土地の造成を要する事業等、事業環境の変動等に対応し検証・検討する。
-------------------------	--------------------------------------