

山形県土地取得事業経営戦略

団 体 名 : 山形県産業労働部産業創造振興課産業立地室

事 業 名 : 土地取得事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 17 年度

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	昭和44年10月1日
職 員 数	6.5 人(兼務)	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	酒田臨海工業団地		
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	酒田臨海工業団地	
土地造成状況 (令和17年度までに売却)	ア 総 事 業 費	42,564,115,000 円
	イ 総 面 積	5,004,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8,506 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	42,564,115,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	4,421,168 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	9,627 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和9年度までに償還)	発 行 額 累 計	452,600,000 円
造成地処分状況 (令和6年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	149,803,600 円
	イ 売 却 面 積	19,711 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	7600 円/m ²

* 端数処理(四捨五入)

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R4	100%	R5	100%	R6	100%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	331,243千円	R5	293,221千円	R6	255,199千円
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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	331,243千円	R5	293,221千円	R6	255,199千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	2,409,340千円	R5	2,334,644千円	R6	2,232,402千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	3,601,442千円	R5	3,646,698千円	R6	3,694,921千円
【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】 過年度の繰越金の活用により、事業費回収率は100%であるものの、未売却用地が445,894㎡ある。企業債償還のための積立金はないため、用地の売却等により償還財源を確保していく必要がある。						

(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

平成15年度に買取条件付事業用借地制度*を整備 平成21年度に1社が当該制度を活用して借地(5,000㎡)にて事業を開始、平成29年度に用地を売却。
* 貸付期間終了後、売買契約により工業用地の所有権を借受人に移転することを条件として、事業用定期借地権を設定する制度

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>○庄内地域へのアクセスの改善 日本海沿岸東北自動車道(新潟-青森)が2020年以降、順次開通し、2027年度には秋田県境まで繋がり、鶴岡市から東北自動車道と連結する秋田県小坂町までの約260kmが全線開通する見込み。さらに、庄内地域と最上地域を繋ぐ新庄酒田道路(地域高規格道路)についても、国道47号新庄古口道路が2024年度に開通し、高屋道路、高屋防災道路、戸沢立川道路が現在事業中であることから、移動や物流の活発化が期待される。 また、航空について、庄内空港で羽田-庄内便が4便運航されているほか、鉄道についても2019年、新潟駅において上越新幹線と特急いなほが同一ホームでの乗り換えとなる等、東京から庄内地域へのアクセスの利便性向上が図られている。</p> <p>○酒田港の機能強化 2024年度に洋上風力発電における基地港湾に指定された。また同年度に定期内航コンテナ航路が開通し、国内貨物は関西や九州地方へ輸送が可能となり、輸出入貨物については門司港や博多港でトランシップし世界中の港湾と結ぶことが可能である。</p> <p>○再生可能エネルギー バイオマス発電や風力発電、太陽光発電事業者が既に立地しているほか、更なる進出に向けた引き合いもある。また、遊佐町沖が洋上風力発電の促進区域に指定されており、2024年度に事業者が決定し、2030年の稼働を目指している。また、酒田市沖においても洋上風力発電の促進区域指定に向けた有望区域として選定されており、今後、脱炭素化と再生可能エネルギーの更なる導入促進が図られていく中で関連産業の集積が期待される。</p> <p>○バイオクラスターの形成 2001年に鶴岡市に開設された慶応義塾大学先端生命科学研究所から8つのバイオベンチャー企業が誕生、同研究所に隣接する鶴岡市先端研究産業支援センターにはバイオ関連企業・団体が入居し、バイオクラスターの形成が進んでいる。</p> <p>○経済情勢 財務省東北財務局山形財務事務所が令和8年1月に発表した山形県内経済情勢報告によると、本県経済は、「持ち直しつつある」であり、設備投資や企業収益は「7年度は増加・増益見込み」とされている。さらに、企業の景況感として「「上昇」超幅が拡大」とされ、生産活動は「緩やかに持ち直している」となるなど、持ち直しの動きが続いていくことが期待されている。また、東北管内の経済動向について、設備投資や企業収益は「7年度は増加・増益見込み」であり、全体としては「持ち直している」とされていることから経済情勢としては回復傾向にあると言える。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

未売却用地445,894㎡について、計画期間内に売却する。
 なお、未売却用地のうち、港湾用地等である143,389㎡については、酒田臨海工業団地の企業用分譲用地が完売する見込みである令和17年度に港湾管理者等に譲渡する予定。
 また、新規の造成は行わない予定である。

施 工 地 区 名	酒田臨海工業団地				
項 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
造成実績・計画					
造成面積(㎡)	0	0	0	0	0
処分実績・計画					
売却面積(㎡)	0	40,000	90,000	40,000	32,398
売却単価(千円/㎡)		7.60	13.28	11.25	10.39
土地売却収入(千円)	0	304,000	1,195,000	450,000	336,730
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	445,894	405,894	315,894	275,894	243,496

施 工 地 区 名	酒田臨海工業団地					
項 目	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	20,000	20,000	20,000	20,000	163,496	445,894
売却単価(千円/㎡)	7.60	7.60	7.60	7.60	10.76	
土地売却収入(千円)	152,000	152,000	152,000	152,000	1,758,462	4,652,192
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	223,496	203,496	183,496	163,496	0	

※四捨五入等により合計が一致しない場合があります。

(3) 組織の見通し

土地取得事業は、企業誘致業務を含めて産業労働部産業創造振興課産業立地室で担当しており、兼務として令和7年4月時点で3.5人の職員を配置している。また、同様に他の業務との兼務として、酒田臨海工業団地の現地管理を主に担う港湾事務所に2名、鳥海南工業団地の現地管理を主に担う庄内総合支庁建設部道路計画課に1名の職員を配置している。
現時点で組織改正等の予定はない。

3. 経営の基本方針

企業債の償還等があることを考慮しつつ、未売却用地について、企業や地域のニーズを把握しつつ、計画的に売却を進める。

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	企業債残高:令和7年度 217,177千円 → 令和17年度 0千円
-----	------------------------------------

今後の投資の見込みとしては、令和8年度に鳥海南工業団地の177,939㎡について土地整備等(約4億円)を行う予定である。また、企業債償還について、令和7年度残高217,177千円は令和9年度に終了する予定であるが、鳥海南工業団地の土地整備等の財源として新たに発行する予定の企業債償還のために、約4億円の費用が見込まれる。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地売却収入:4,652,192千円 土地貸付収入:71,031千円
-----	---------------------------------------

土地については、総括原価回収方式にて算出した現状の分譲価格(酒田臨海:14,900円/㎡(一部9,800円/㎡)、鳥海南:7,600円/㎡)による売却代金を計上している。
財源確保の取組みとしては、売却と並行した土地整備等の実施により、早期の売却に努めるとともに、買取条件付事業用借地制度を活用することで、初期投資を抑えた進出も可能であることをPRし、企業の進出につなげる。
なお、土地の貸付により確保した収入は、工業団地の維持管理費用等の財源として活用する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与費については、一般会計繰入金として措置されている。

(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

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	無し
新規造成計画	無し
民間活用	無し
その他の取組	無し

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	無し
売却単価の設定	鳥海南工業団地の売却単価について、土地整備等の状況を踏まえ検討を行う。
企業債	無し
繰入金	無し
賃貸方式による造成地等活用の取組	無し
その他の取組	無し

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	無し
職員給与費	無し
その他の取組	無し

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	毎年度の山形県土地取得事業特別会計の決算業務の際に計画進捗と比較し、状況を把握するとともに、令和8年度までに行う鳥海南工業団地の土地整備等の状況を踏まえた売却単価の設定の検討を行う予定であることから、これを踏まえて令和10年度を目途に本戦略の改定等を含めた見直しを行う。
---------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
		(決算)	(決算)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)	(見込)
収益的収入	1 総 収 益 (A)	164,498	90,455	10,308	310,747	1,201,747	456,747	343,477	158,747	158,747	158,747	158,747	158,747	158,747	1,765,209
	(1) 営 業 収 益 (B)	164,498	90,455	10,308	310,747	1,201,747	456,747	343,477	158,747	158,747	158,747	158,747	158,747	158,747	1,765,209
	ア 土 地 等 売 却 収 入	149,803	76,000		304,000	1,195,000	450,000	336,730	152,000	152,000	152,000	152,000	152,000	152,000	1,758,462
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
	ウ そ の 他	14,695	14,455	10,308	6,747	6,747	6,747	6,747	6,747	6,747	6,747	6,747	6,747	6,747	6,747
	(2) 営 業 外 収 益														
	ア 他 会 計 繰 入 金														
	イ そ の 他														
	2 総 費 用 (D)	477	477	248	13,491	13,431	13,431	13,431	12,312	11,193	10,074	8,955	7,835		
	(1) 営 業 費 用														
	ア 職 員 給 与 費														
	イ ち 退 職 手 当														
	イ そ の 他														
	(2) 営 業 外 費 用	477	477	248	13,491	13,431	13,431	13,431	12,312	11,193	10,074	8,955	7,835		
ア 支 払 利 息	477	477	248	13,491	13,431	13,431	13,431	12,312	11,193	10,074	8,955	7,835			
イ ち 一 時 借 入 金 利 息															
イ そ の 他															
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	164,021	89,978	10,060	297,256	1,188,316	443,316	330,046	146,435	147,554	148,673	149,792	1,757,374			
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	48,367	51,302	461,169	54,169	54,169	54,169	54,169	54,169	54,169	54,169	54,169	54,169	54,169	54,169
	(1) 地 方 債			407,000											
	建設改良費に係る地方債			407,000											
	元 利 金 債 等														
	(2) 他 会 計 補 助 金	48,223	51,148	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010	54,010
	(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	144	154	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
	2 資 本 的 支 出 (G)	105,695	381,038	652,692	127,253	64,139	64,351	98,487	98,713	98,947	99,188	99,437	4,609,203		
	(1) 建 設 改 良 費	67,673	343,016	498,835	63,933	64,139	64,351	64,571	64,797	65,031	65,272	65,521	65,783		
	土 地 買 収 費 ・ 補 償 費														
	造 成 費	9,108	278,570	432,485	6,440	6,646	6,858	7,078	7,304	7,538	7,779	8,028	8,285		
職 員 給 与 費	48,280	53,160	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	56,032	
そ の 他	10,285	11,286	10,318	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,466	
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	38,022	38,022	153,857	63,320			33,916	33,916	33,916	33,916	33,916	33,916	33,916	237,420	
建設改良費に係る地方債償還金	38,022	38,022	153,857	63,320			33,916	33,916	33,916	33,916	33,916	33,916	33,916	237,420	
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														4,306,000	
(5) そ の 他															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 57,328	△ 329,736	△ 191,523	△ 73,084	△ 9,970	△ 10,182	△ 44,318	△ 44,544	△ 44,778	△ 45,019	△ 45,268	△ 4,555,034			

