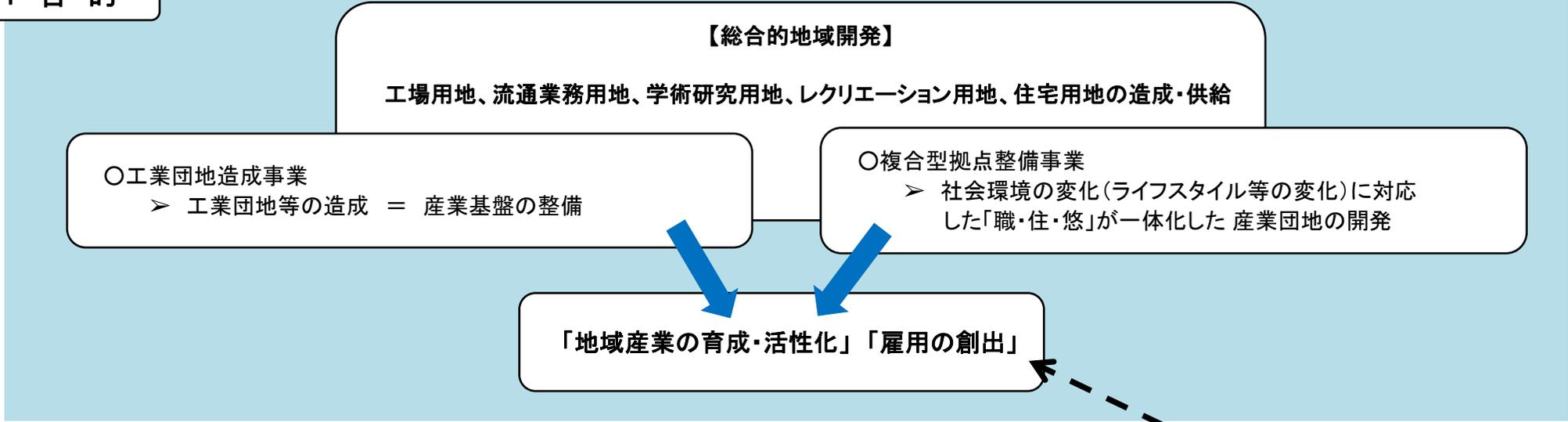
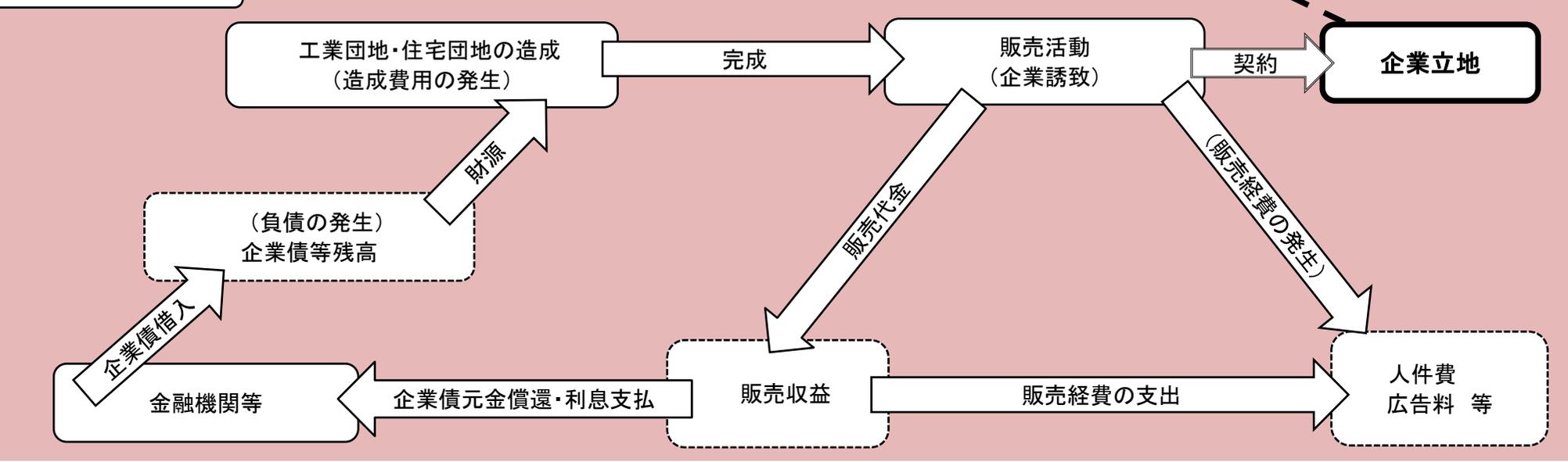


地域開発事業

1 目的



2 事業の流れ

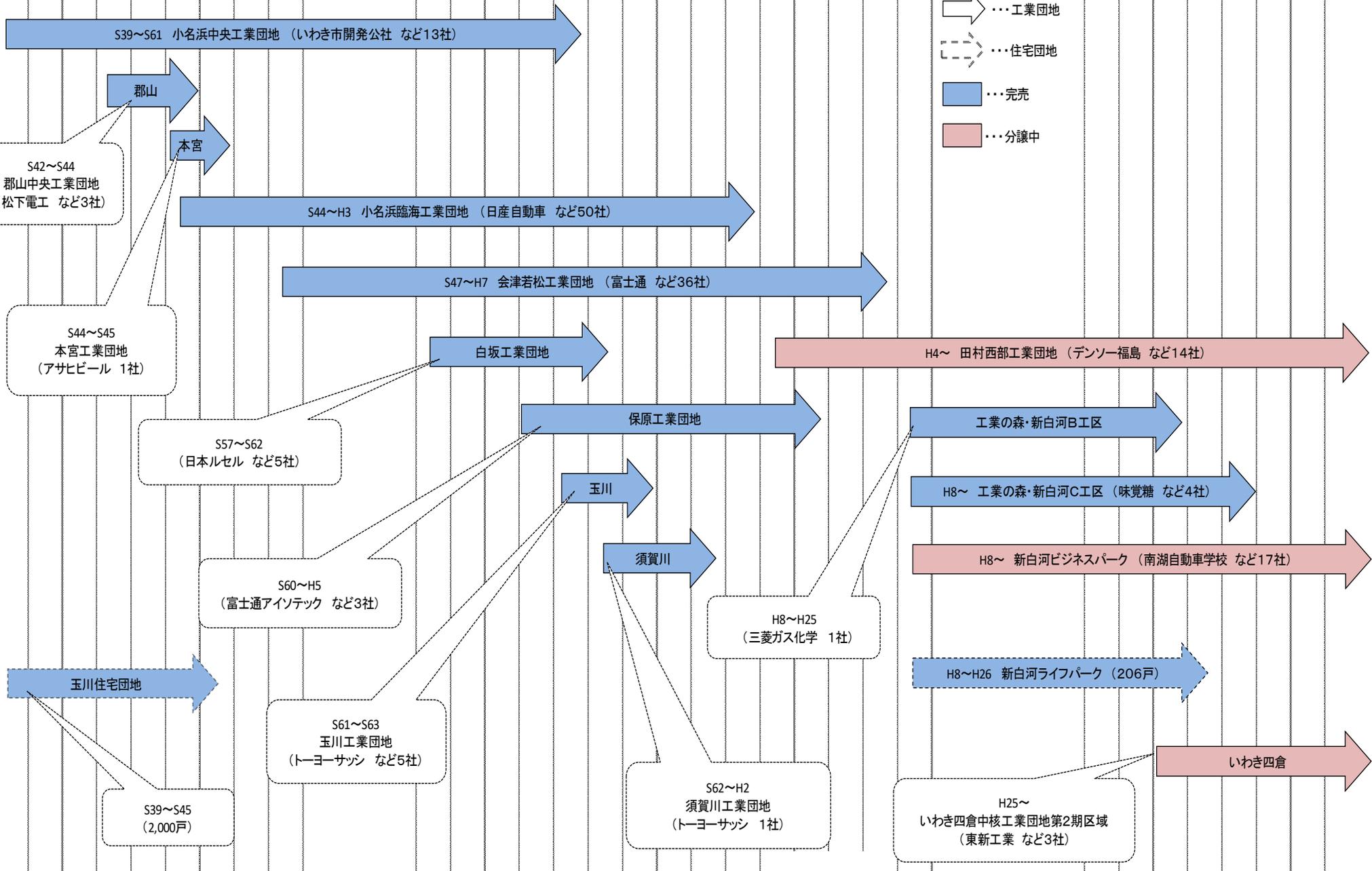


工業団地等造成・分譲状況(R元.3.31現在)

年度 S39 S40 S41 S42 S43 S44 S45 S46 S47 S48~S56 S57 S58 S59 S60 S61 S62 S63 H元 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9~H22 H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30~

- …工業団地
- - - → …住宅団地
- …完売
- …分譲中

造成・分譲状況



3 造成・分譲実績 <再掲>

(令和2年3月31日現在)

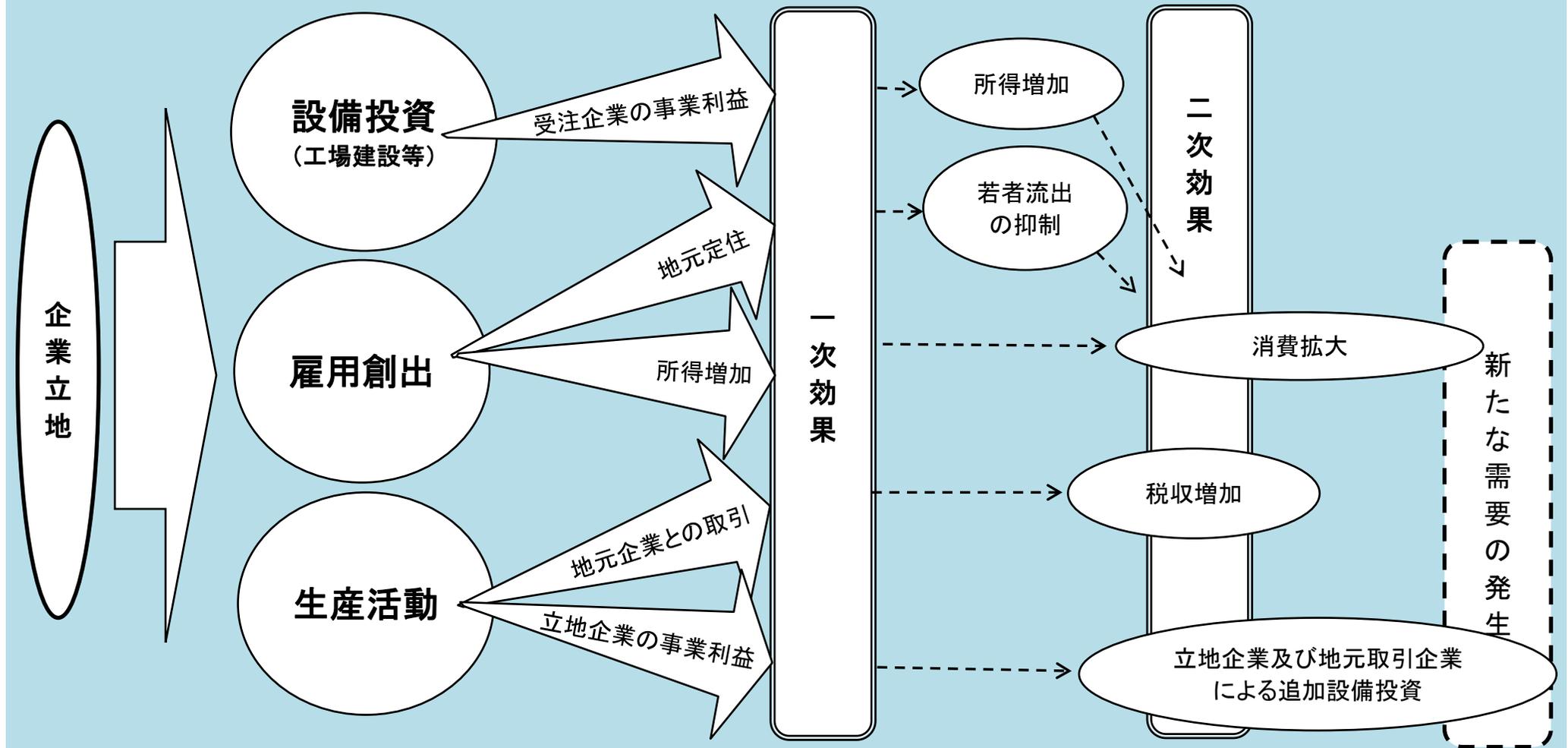
工業団地名 (所在地)		造成年度	分譲済面積 (ha)	分譲率 (%)	分譲企業数
1	小名浜中央 (いわき市泉町滝尻)	昭和39～41	27	100	13
2	郡山中央 (郡山市道場)	昭和42～44	32	100	3
3	本宮 (本宮市荒井)	昭和44	22	100	1
4	小名浜臨海 (いわき市泉町下川)	昭和44～57	302	100	50
5	会津若松 (会津若松市門田町)	昭和47～57	47	100	36
6	白坂 (白河市白坂牛清水)	昭和57～60	20	100	5
7	保原 (伊達市保原町上保原)	昭和60	8	100	3
8	玉川 (玉川村小高川辺地内)	昭和61～62	15	100	5
9	須賀川南部 (須賀川市前田川扇町)	昭和62～平成2	34	100	1
10	田村西部 (三春町深作・田村市船引町光陽台)	平成4～7	63	98.3	12
11	工業の森・新白河 (白河市豊地、小田川、西郷村長坂)	平成8～	A 未造成 B 32 C 22	A - B 100 C 100	A - B 1 C 4
12	新白河ビジネスパーク (白河市十三原道上、白坂)	平成8～10	7	81.3	17
13	いわき四倉中核工業団地第2期区域 (いわき市四倉町)	平成27～29	6	23.4	3
計		-	637	88.4	154
住宅団地名 (所在地)		造成年度	造成済区画数	分譲率 (%)	分譲済区画数
1	玉川住宅団地 (いわき市小名浜玉川町)	昭和39～45	2,000	100	2,000
2	新白河ライフパーク (白河市白坂)	平成8～10	※207	100	※207
計		-	2,207	100	2,207

※店舗用地1区画を含む。

(端数の関係で、計算値が一致しない場合がある。)

4 地域経済への貢献

これまで県営工業団地に立地した企業には、「日産自動車」「アサヒビール」「デンソー」など我が国を代表する企業が生産活動を行っており、「地域の産業活動の中核」「雇用の受け皿」として、重要な役割を果たしている。



5 財務状況

【累積欠損金】

○ 平成12年度までは、損失が発生した場合は利益積立金により埋めていたが、平成13年度からは累積欠損金が発生。

(累積欠損金の主な要因)

- 土地売却収益の減少(景気悪化による、企業の設備投資の低下等。)
- 売却損失の発生(土地売却原価が土地売却収益を上回る「原価割れ」)
※造成完了前の費用…造成費、調査設計費などの投資額＝土地売却原価
※造成完了後の費用…販売経費、完成後の支払利息など(販売までの期間が長いほど費用増加)

↓
収益を上回る費用の発生

↓
完売しても「投資額」「販売経費」を回収できない状況

販売価格の引き下げ
※「6 販売価格の見直し」参照

企業活動のグローバル化
(中国などへの海外展開)による
「国内産業の空洞化」
「地方経済の衰退」
「雇用の減少」 への対応が必要

対応

【価格引き下げ】
早期分譲による
「企業誘致」
「地域経済の活性化」
「雇用の確保」

【会計制度見直しの影響】

平成24年4月1日 地方公営企業法の一部改正 …… 新会計基準の適用(当局は、平成26年4月1日から適用)

○「たな卸資産の時価評価の義務化」



分譲資産等(造成済又は造成未了の工業団地)について時価評価 → 「帳簿価額」と「時価」の差額が「評価損」となる

影響

平成26年度末で 約47億円 の評価損が生じた …… 累積欠損金の増加

【企業債残高】

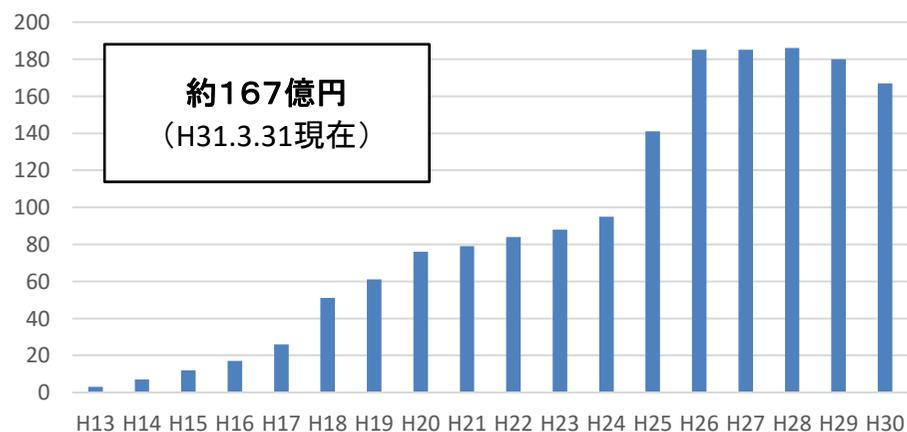
○工業団地等造成費の財源として借り入れたもの。

○10年後に一括償還する条件で借り入れ、工業団地等の分譲による土地売却収入をもって一括償還する。

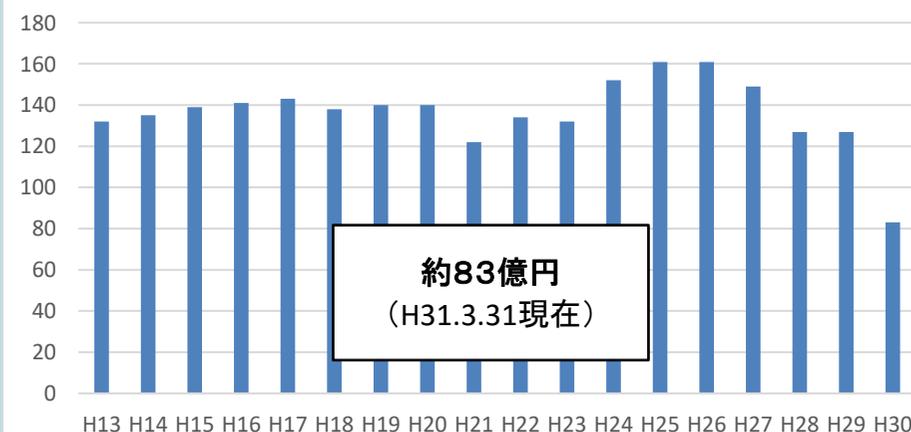
○景気の低迷や販売価格の引き下げなどにより売却収益が減少し、償還財源が確保できないため、「田村西部工業団地」及び「白河複合型拠点」の企業債については、償還期限到来時に借換えを行ってきたことから残高が減少してこなかった。

(参考) 累積欠損金及び企業債残高の推移

累積欠損金(億円)



企業債残高(億円)



6 販売価格の見直し

バブル経済崩壊による地価下落
(1991年～)

他県工業団地の価格引き下げ

↓
価格競争力の低下

↓
誘致可能な企業の他県への立地

企業の生産拠点の海外展開
(主に製造業)

【 販売価格の見直し(引き下げ) 】

- 他県工業団地との競争力強化
- 早期分譲による → 地域経済の活性化
→ 雇用の確保・創出

【 課 題 】

企業債償還財源の確保

「保有事業資産」
「保有現金・預金」
「将来の分譲収入」
を充当しても不足

累積欠損金の縮減

「支払利息」
「販売経費・管理経費」
が発生

【 対 応 】

自主的な取組

早期分譲
(組織見直し)
(販売活動強化)

経費削減
(組織見直し)
(効率的な販売活動)

政策的支援

(一般会計からの繰入)

