

経済振興委員会報告資料

アイランドシティ整備事業(臨海土地整備事業)の
収支見込みについて

令和4年9月
港湾空港局

アイランドシティ整備事業（臨海土地整備事業）の事業収支については、令和4年6月から公募していたみなとづくりエリアの分譲予定者が8月に決定し、今後の土地分譲の見通しが立ったことから、収支の見込について報告するもの。

なお、土地分譲の完了は令和11年度、事業の完了は令和13年度を予定している。

アイランドシティ整備事業（臨海土地整備事業）の収支については、**約152億円の黒字を見込む**

<全体>

(単位:億円)

	金額	備考
収入	1,771	・分譲収入 1,771億円 ・貸付収入 0.4億円
支出	1,619	・事業費 1,398億円 ・支払利子 221億円
収支	+152	

<収入の内訳>

(単位:億円)

収入	1,771	備考
分譲収入	1,771	・収入済 1,245億円 ・収入見込 526億円
みなとづくりエリア	1,163	
まちづくりエリア	608	
貸付収入 (青果市場関係者駐車場等)	0.4	・収入済 0.4億円

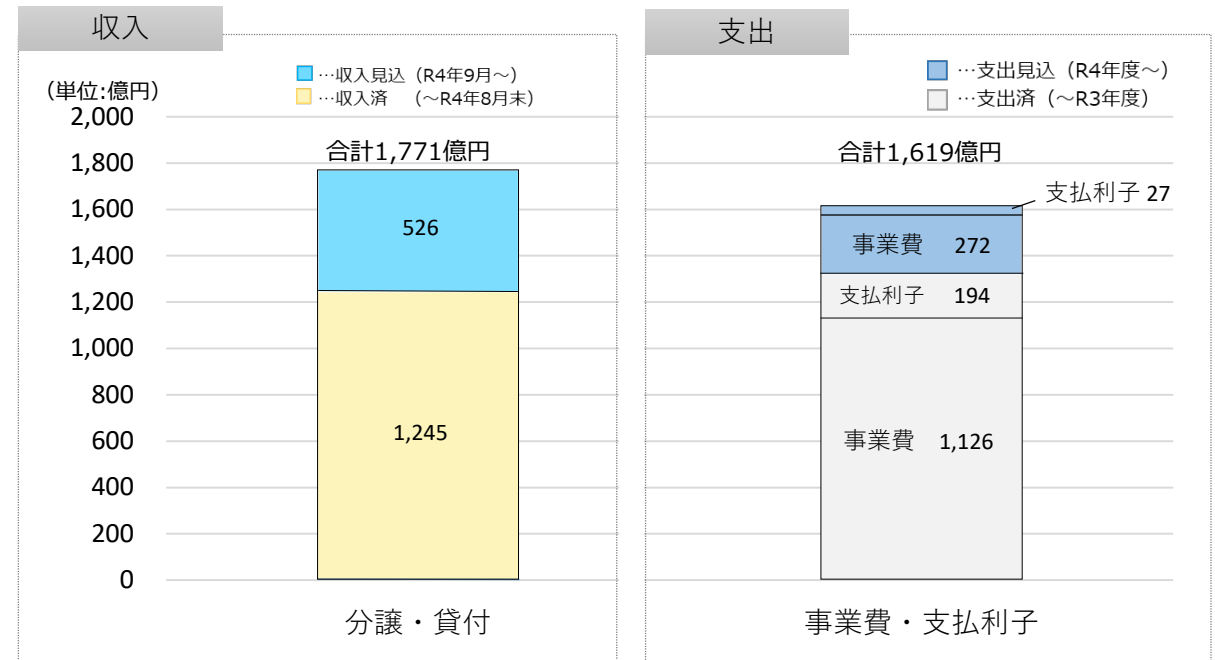
<支出の内訳>

(単位:億円)

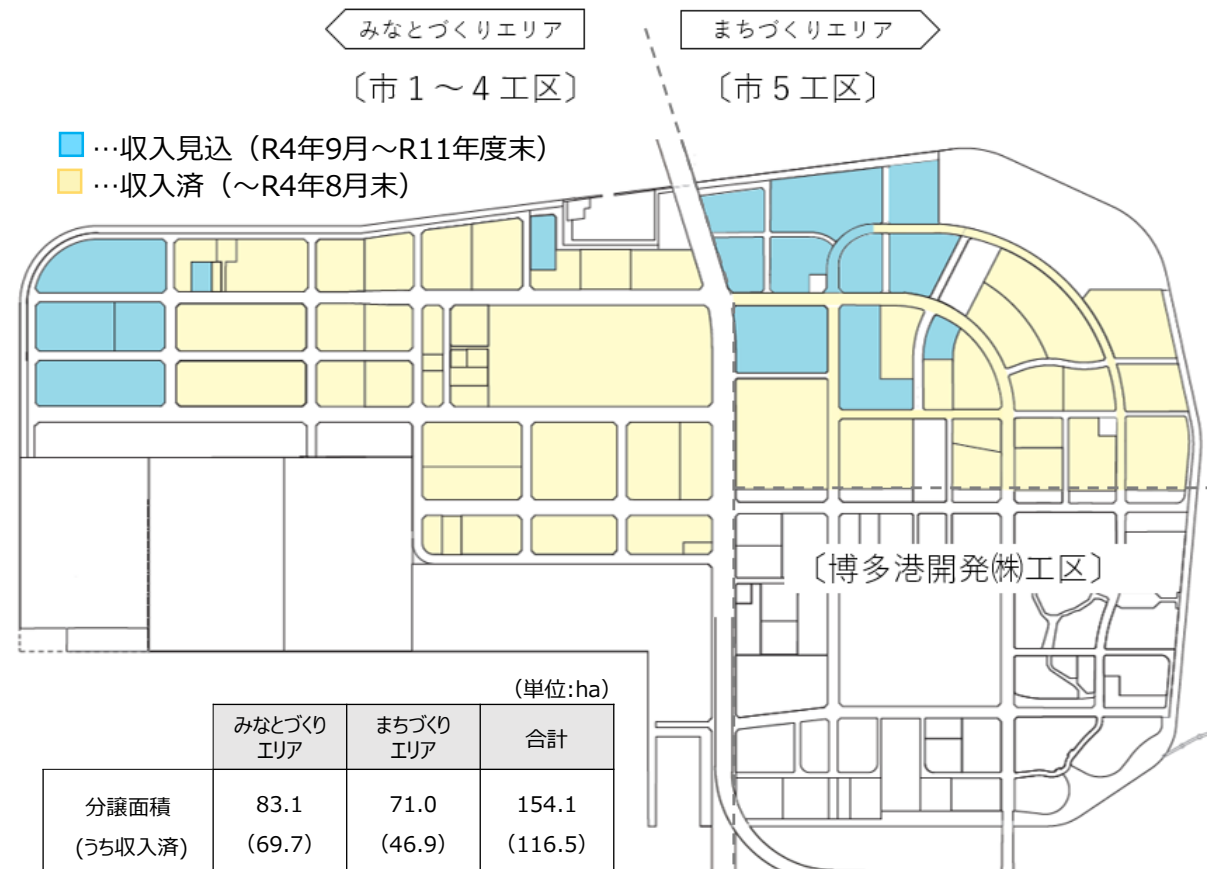
支出	1,619	備考
事業費	1,398	・支出済 1,126億円 ・支出見込 272億円
工事費	912	・護岸、埋立造成、基盤整備 (道路・上下水道) 等
委託費	71	・埋立地管理、測量試験費等
事務費	38	
その他	377	・5工区取得費等
支払利子	221	・支出済 194億円 ・支出見込 27億円

※起債（収入）と償還元金（支出）は同額となり、収支結果は変わらないため、記載していない

<参考①/収入と支出の実績額と見込額>



<参考②/収入箇所図>



※R4.8月末時点
※端数処理の都合上、合計が一致しない場合がある

アイランドシティ整備事業の事業収支については、平成24年3月に、当時の厳しい社会経済情勢を踏まえて、約160億円の赤字となる見込みを公表していることから、今回の見込みと比較するもの。

【平成24年3月の収支見込】

収入		2,759	支出		2,919
起債	1,274		償還元金	1,274	
分譲収入等	1,485		事業費	1,263	
			支払利子	383	

事業収支 収入2,759億円 - 支出2,919億円 = ▲160億円

【今回の収支見込との比較】

※起債（収入）と償還元金（支出）は同額となり、収支結果は変わらないため、記載していない。

(単位:億円)

	今回	H24/3	増減	備考
収入	1,771	1,485	+286	
分譲収入	1,771	1,420	+351	分譲収入の増加
みなとづくりエリア	1,163	818	+344	
まちづくりエリア	608	602	+6	
貸付収入	0.4	65	▲65	定期借地料収入の減少

	今回	H24/3	増減	備考
支出	1,619	1,645	▲26	
事業費	1,398	1,263	+136	
工事費	912	786	+126	工事費の増加
委託費	71	59	+13	
事務費	38	41	▲3	
その他	377	377	0	5工区取得費
支払利子	221	383	▲162	支払利子の減少

収支	+152	▲160	+312	
----	------	------	------	--

※端数処理の都合上、合計及び増減が一致しない場合がある

【主な増減要因】

＜収入＞

■分譲収入の増加（みなとづくりエリア） +344億円

平成24年3月の見込では、平成24年度以降の分譲収入について、97千円/m²の価格で想定していたが、実績では地価の上昇や物流用地の需要の高まりを背景に、想定していた分譲収入を大きく上回ったもの。

なお、平成24年度以降の公募における分譲価格は、94～301千円/m²、平均では158千円/m²となった。

	今回	H24/3	増減
みなとづくりエリアの分譲収入	1,163億円	818億円	+344億円

■貸付収入の減少 ▲65億円

まちづくりエリアにおいて、定期借地による土地利用を想定（11ha、20年間、65億円）していたが、事業者のニーズを踏まえ、分譲に変更したものを。

＜支出＞

■事業費（工事費）の増加 +126億円

主な増減要因	金額
物価上昇等建設コストの増加や消費税率の改定など社会経済情勢の変化に伴うもの	+95億円
上記のほか埋立造成にかかる地盤改良工法の変更など事業実施に伴うもの	+31億円

■支払利子の減少 ▲162億円

平成24年3月の見込では、平成24年度以降の起債金利について、1.4～2.2%で想定していたが、実績では平均0.2%と低い金利で推移したものを。

	今回	H24/3
起債金利	実績(H24～R4nd)：平均0.2% 想定(R5nd～)：0.1～1.9%	想定：1.4～2.2%