

熊本県臨海工業用地造成事業経営戦略

団 体 名 : 熊本県

事 業 名 : 臨海工業用地造成事業

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	非適用	事 業 開 始 年 度 (分 譲 開 始)	昭和59年度(1984年度) (平成15年(2003年)7月)
職 員 数	2 人 (兼務)	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	熊本港臨海用地(第1次分譲地、第2次分譲地)		
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	

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非適用	事 業 開 始 年 度 (分 譲 開 始)	昭和39年度(1964年度) (昭和45年(1970年)9月)
職 員 数	2 人 (兼務)	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	八代外港工業用地		
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	

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	非適用	事業開始年度 (分譲開始)	令和7年度(2025年度) (令和8年度予定)
職員数	2人 (兼務)	事業の種類	臨海土地造成事業
施工地区	八代港加賀島地区工業用地		
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	

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	非適用	事業開始年度 (分譲開始)	昭和46年度(1971年度) (昭和47年(1972年)3月)
職員数	2人 (兼務)	事業の種類	臨海土地造成事業
施工地区	名石浜工業用地		
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	熊本港臨海用地(第1次分譲地、第2次分譲地)		
土地造成状況	ア 総事業費	19,726,504 千円	
	イ 総面積	673,000 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	29,311 円/m ²	
	エ 売却予定代金	6,607,800 千円	
	オ 売却予定面積	209,777 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ/オ)	31,500 円/m ²	
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	33 %	
造成地処分状況 (令和6年度)	ア 売却代金	1,826,000 千円	
	イ 売却面積	59,611 m ²	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	30,632 円/m ²	

施工地区名	八代外港工業用地	
土地造成状況	ア 総事業費	9,130,216 千円
	イ 総面積	2,249,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	4,060 円/m ²
	エ 売却予定代金	9,108,494 千円
	オ 売却予定面積	1,673,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ/オ)	5,444 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	100 %
造成地処分状況 (令和2年度)	ア 売却代金	310,782 千円
	イ 売却面積	30,173 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	10,300 円/m ²

施工地区名	八代港加賀島地区工業用地	
土地造成状況※	ア 総事業費	4,541,988 千円
	イ 総面積	398,420 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア/イ)	11,400 円/m ²
	エ 売却予定代金	4,541,988 千円
	オ 売却予定面積	398,420 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ/オ)	11,400 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	100 %
造成地処分状況	ア 売却代金	- 千円
	イ 売却面積	- m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア/イ)	- 円/m ²

※令和8年度造成・分譲予定のため、同一需給圏内の類似地域の取引事例を基に算出。

施 工 地 区 名	名石浜工業用地（有明臨海工業用地）	
土 地 造 成 状 況	ア 総 事 業 費	8,080,022 千円
	イ 総 面 積	1,165,303 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 （ア / イ）	6,934 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金	9,028,178 千円
	オ 売 却 予 定 面 積	1,016,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 （エ / オ）	8,886 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 （エ × 100 / ア）	112 %
造 成 地 処 分 状 況 （ 令 和 5 年 度 ）	ア 売 却 代 金	35,545 千円
	イ 売 却 面 積	3,742 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 （ア / イ）	9,500 [*] 円/m ²

※算定当たっては売却代金、売却面積の端数まで踏まえた上で計算している。

（3）現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R 4	58 %	R 5	58 %	R 6	67 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R 4	— 千円	R 5	— 千円	R 6	63,000 千円
売却用土地の時価評価（相当）額 ※過去3年度分を記載	R 4	1,026,550 千円	R 5	1,046,240 千円	R 6	2,539,616 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	R 4	— 千円	R 5	— 千円	R 6	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R 4	— 千円	R 5	— 千円	R 6	— 千円
売却予定地計画年度経過率 ※過去3年度分を記載	R 4	94 %	R 5	94 %	R 6	90 %

【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】

- ・事業費回収率・時価評価額は令和6年度に熊本港臨海用地（第2次分譲地）分譲開始により、それぞれ増加した。
- ・売却予定地計画年度経過率は、90～94%となっており、予定年度を経過していない部分は未売却地であり、令和6年度より熊本港臨海用地（第2次分譲地）を反映した。
- ・熊本港臨海用地及び八代外港工業用地では、未売却地の貸付を行っている。
- ・賃貸借制度による土地貸付料、令和6年度の熊本港臨海用地（第2次分譲地）の売却等の収益に加え、過去の収益の繰越があるため収支は黒字である。
- ・なお、八代港加賀島地区工業用地は令和7年度取得のため、本表には反映されない。

(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

熊本港における企業アンケートの結果を踏まえ、平成18年度(2006年度)から賃貸制度を導入。その後、公有財産の効率的な利用を確保するため、事業用定期借地権等による賃貸制度を追加し、造成地活用の充実を図っている。
各地区の活用状況は、次のとおり。

【熊本港臨海用地(第1次分譲地)】

- ・全区画分譲地とするものの、未売却区画について賃貸方式による活用を認めている。
- ・令和7年度(2025年度)には、全ての未売却地で貸付を行っている。

※貸付料の額 33,390千円(11社)

【熊本港臨海用地(第2次分譲地)】

- ・主に分譲地として整備したが、一部貸付地とし、賃貸方式による活用を行っている。
- ・令和7年度(2025年度)には、貸付地の一部を6社に貸付を行っている。

※貸付料の額 1,423千円(6社)

【八代外港工業用地】

- ・全区画分譲地とするものの、未売却区画について賃貸方式による活用を認めている。
- ・令和7年度(2025年度)には、全ての未売却地で貸付を行っている。

※貸付料の額 4,605千円(1社)

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

熊本県では、世界的な半導体企業の進出により、関連する半導体関連企業の増加だけでなく周辺インフラの整備や開発等が進み、地域経済の活性化につながっている。
一方で、海外の経済動向・資源価格の動向等による企業の活動への影響など不確実な部分もある。

※熊本県内経済情勢報告(九州財務局)

令和8年1月判断

個人消費は、緩やかに回復している。生産活動は、一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。雇用情勢は、持ち直しの動きに一服感がみられる。

※熊本県の金融経済概観(日本銀行熊本支店)

令和8年2月分(令和8年3月5日付)

熊本県内の景気は、緩やかに回復している。先行きについては、海外の経済動向や資源価格の動向、企業の賃金・価格設定行動等の影響を注視していく必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

施 工 地 区 名	熊本港臨海用地（第1次分譲地、第2次分譲地）					
項 目	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	小計 (R8~R12)
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	52,164	52,164	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	—	—	—	—	6,134	6,134
売却単価 (円/㎡)	—	—	—	—	31,500	—
土地売却収入 (千円)	—	—	—	—	193,221	193,221
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡) (賃貸面積)	147,471 (95,307)	147,471 (95,307)	147,471 (95,307)	147,471 (95,307)	141,337 (89,173)	—
項 目	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	令和15年度 (2033年度)	令和16年度 (2034年度)	令和17年度 (2035年度)	合計 (計画期間)
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	—	—	—	8,929	52,164	67,227
売却単価 (円/㎡)	—	—	—	31,500	31,500	—
土地売却収入 (千円)	—	—	—	281,264	1,643,166	2,117,651
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡) (賃貸面積)	141,337 (89,173)	141,337 (89,173)	141,337 (89,173)	132,408 (80,244)	80,244 (80,244)	—
<p>【熊本港（第1次分譲地）】 平成15年度より売却を開始し、未売却地は事業用定期借地権契約等で貸付を行っている。今後契約満了の段階で売却へ向け借受人と交渉を行っていく。</p> <p>【熊本港臨海用地（第2次分譲地）】 令和6年度から造成及び売却を行っており、企業からの問合せが複数件あっている。</p>						

施 工 地 区 名	八代外港工業用地					
項 目	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	小計 (R8~R12)
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	—	—	4,363	—	—	4,363
売却単価 (円/㎡)	—	—	10,300	—	—	—
土地売却収入 (千円)	—	—	44,939	—	—	44,939
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡) (賃貸面積)	10,811 (10,811)	10,811 (10,811)	6,448 (6,448)	6,448 (6,448)	6,448 (6,448)	—
項 目	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	令和15年度 (2033年度)	令和16年度 (2034年度)	令和17年度 (2035年度)	合計 (計画期間)
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	—	—	—	—	—	4,363
売却単価 (円/㎡)	—	—	—	—	—	—
土地売却収入 (千円)	—	—	—	—	—	44,939
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡) (賃貸面積)	6,448 (6,448)	6,448 (6,448)	6,448 (6,448)	6,448 (6,448)	6,448 (6,448)	—
昭和45年度より売却を開始し、未売却地では事業用定期借地権契約等で貸付を行っている。今後契約満了の段階で売却へ向け借受人と交渉を行っていく。						

施 工 地 区 名		八代港加賀島地区工業用地					
項 目	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	小計 (R8~R12)	
造成実績・計画							
造成面積 (㎡)	398,420	—	—	—	—	—	
処分実績・計画							
売却面積 (㎡)	398,420	—	—	—	—	398,420	
売却単価 (円/㎡)	11,400	—	—	—	—	11,400	
土地売却収入 (千円)	4,541,988	—	—	—	—	4,541,988	
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡)	0	0	0	0	0	0	
項 目	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	令和15年度 (2033年度)	令和16年度 (2034年度)	令和17年度 (2035年度)	合計 (計画期間)	
造成実績・計画							
造成面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—	
処分実績・計画							
売却面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—	
売却単価 (円/㎡)	—	—	—	—	—	—	
土地売却収入 (千円)	—	—	—	—	—	—	
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡)	0	0	0	0	0	0	
令和8年度売却開始予定、八代港では港湾用地の需要が高く、企業からの問合せが複数件あっている。							

施 工 地 区 名	名石浜工業用地（有明臨海工業用地）					
項 目	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	小計 (R8~R12)
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—
売却単価 (円/㎡)	—	—	—	—	—	—
土地売却収入 (千円)	—	—	—	—	—	—
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡)	57,588	57,588	57,588	57,588	57,588	0
項 目	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	令和15年度 (2033年度)	令和16年度 (2034年度)	令和17年度 (2035年度)	合計 (計画期間)
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	—	—	—	—	57,588	57,588
売却単価 (円/㎡)	—	—	—	—	11,200	—
土地売却収入 (千円)	—	—	—	—	644,986	644,986
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡)	57,588	57,588	57,588	57,588	0	0
昭和47年度より売却を開始し、未売却地1区画については、企業からの問合せが複数件あっている。						

(3) 組織の見通し

土木部港湾課及び商工労働部企業立地課の両課において、各事業地区の管理、賃貸契約及び分譲事業を行っている。引き続き連携しながら、適正な事業の遂行を行っていく。

3. 経営の基本方針

- 1 臨海工業用地への企業の立地促進による本県産業の振興及び地域経済の活性化
(早期売却の促進、賃貸借制度等の活用による収益確保)
- 2 臨海工業用地の適切な維持管理

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

熊本港臨海用地（第2次分譲地）では一部区画の先行分譲を行っており、未売却地については現在造成（令和9年度完了予定）・分譲を行っている。
八代港加賀島地区工業用地は、令和7年度に用地取得を行い、令和8年度に造成・分譲を行う。

② 収支計画のうち財源についての説明

熊本港臨海用地（第2次分譲地）及び名石浜工業用地は、企業からの問合せがあっており、計画期間中に売却を見込む。また、八代港加賀島工業用地は、令和8年度より売却を開始し、同年度中の売却を見込む。
事業用定期借地権設定契約等で貸付を行っている土地については、計画期間中に一定の賃借料の収益が見込まれることから、土地貸付料の収益を反映する。なお、熊本港臨海用地（第1次分譲地）及び八代外港工業用地においては、貸付終了時にそれぞれ売却に向けた交渉を行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

工業用地内の維持管理（除草作業等）として、経常的な経費を反映する。
また、工業用地内の区画道路の維持補修等として、平均的な維持管理費を反映する。

(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

新規造成・売却計画が具体化した段階で反映する。

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

県の総合計画及び社会情勢の変化等に対応していくため、適宜、本戦略の進捗管理や事後検証を行い、必要に応じて経営目標や戦略の見直しを行う。

年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算見込)	R8年度 2026年度	R9年度 2027年度	R10年度 2028年度	R11年度 2029年度	R12年度 2030年度	R13年度 2031年度	R14年度 2032年度	R15年度 2033年度	R16年度 2034年度	R17年度 2035年度	
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	79,402	1,869,581	41,791	4,581,602	39,614	81,385	37,755	229,467	35,491	35,491	35,491	316,755	2,320,335	
	(1) 営 業 収 益 (B)	79,402	1,869,581	41,791	4,581,602	39,614	81,385	37,755	229,467	35,491	35,491	35,491	316,755	2,320,335	
	うち 地 等 売 却 収 入	35,545	1,826,000		4,541,988			43,630		193,221				281,264	2,288,152
	うち 受 託 工 事 収 益 (C)														
	43,857	43,581	41,791	39,614	39,614	37,755	37,755	36,246	35,491	35,491	35,491	35,491	35,491	32,183	
	(2) 営 業 外 収 益 (D)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	うち 他 会 計 繰 入 金														
	うち 伊 勢 半 島 特 区 繰 入 金														
	2 総 費 用 (E)	35,223	249,636	85,572	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221
	(1) 営 業 費 用 (F)	35,223	249,636	85,572	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221
うち 職 員 給 与 費															
うち 退 職 手 当 金															
35,223	249,636	85,572	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221	84,221		
(2) 営 業 外 費 用 (G)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
うち 支 払 利 子 費															
うち 一 時 借 入 金 利 息															
3 収 支 差 引 (A)-(D) (H)	44,179	1,619,945	△ 43,781	4,497,381	△ 44,607	△ 2,836	△ 46,466	145,246	△ 48,730	△ 48,730	△ 48,730	232,534	2,236,114		
1 資 本 的 収 入 (I)	0	63,000	2,037,000	1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(1) 地 方 債 借 入 金 (J)	0	63,000	2,037,000	1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
建設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 借 入 金															
元 利 金 償 還 金															
(2) 他 会 計 補 助 金 (K)															
(3) 他 定 資 産 売 却 代 金 (L)															
(4) 国 (都 道 府 県) 補 助 金 (M)															
(5) 工 事 負 担 金 (N)															
(6) そ の 他 (O)															
2 資 本 的 支 出 (P)	0	638,000	2,587,000	1,303,930	1,435,903	449,512	439,707	429,902	420,096	410,291	400,485	390,680	120,961		
(1) 建 設 改 良 費 ・ 補 償 費 (Q)	0	638,000	2,587,000	1,250,000	1,095,000										
土 地 買 取 費 ・ 補 償 費															
遣 職 員 給 与 費															
そ の 他															
(2) 地 方 債 償 還 金 (R)				53,930	340,903	449,512	439,707	429,902	420,096	410,291	400,485	390,680	120,961		
建設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 償 還 金				53,930	340,903	449,512	439,707	429,902	420,096	410,291	400,485	390,680	120,961		
元 利 金 償 還 金															
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金 (S)															
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金 (T)															
(5) そ の 他 (U)															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (V)	0	△ 575,000	△ 550,000	△ 303,930	△ 1,435,903	△ 449,512	△ 439,707	△ 429,902	△ 420,096	△ 410,291	△ 400,485	△ 390,680	△ 120,961		
収 支 再 差 引 (E)+(I) (W)	44,179	1,044,945	△ 593,781	4,193,451	△ 1,480,510	△ 452,348	△ 486,173	△ 284,656	△ 468,826	△ 459,021	△ 449,215	△ 158,146	2,115,153		
積 立 金 (X)															
前 年 度 からの 繰 越 金 (Y)	1,012,455	1,056,634	2,101,579	1,507,798	5,701,249	4,220,740	3,768,391	3,282,218	2,997,563	2,528,737	2,069,716	1,620,501	1,462,354		
前 年 度 繰 上 充 用 金 (Z)															
形 式 取 引 差 額 (J)-(K)+(L)-(M) (AA)	1,056,634	2,101,579	1,507,798	5,701,249	4,220,740	3,768,391	3,282,218	2,997,563	2,528,737	2,069,716	1,620,501	1,462,354	3,577,507		
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べ き 財 源 (BB)															
実 質 取 引 差 額 (N)-(O) (CC)	1,056,634	2,101,579	1,507,798	5,701,249	4,220,740	3,768,391	3,282,218	2,997,563	2,528,737	2,069,716	1,620,501	1,462,354	3,577,507		
赤 字 比 率 ((Q)/(B)-(C)) × 100 (DD)															
収 益 的 収 支 比 率 ((A)/(D)+(H)) × 100 (EE)	225	749	49	5,440	47	97	45	272	42	42	42	376	2,755		
地 方 財 政 法 施 行 令 第 16 条 第 1 項 に よ り 算 定 し た 資 産 的 収 入 の 不 足 額 (R)															
営 業 収 益 一 受 託 工 事 取 益 (B)-(C) (S)	79,402	1,869,581	41,791	4,581,602	39,614	81,385	37,755	229,467	35,491	35,491	35,491	316,755	2,320,335		
地 方 財 政 法 に よ り 算 定 し た 健 全 化 法 施 行 令 第 16 条 に よ り 算 定 し た (T)															
健 全 化 法 施 行 規 則 第 6 条 に 規 定 す る (U)															
健 全 化 法 施 行 令 第 3 条 第 1 項 第 4 号 に 規 定 す る (V)															
健 全 化 法 施 行 規 則 第 9 条 第 5 号 B に よ り 算 定 し た (W)															
健 全 化 法 施 行 令 第 17 条 に よ り 算 定 し た (X)															
健 全 化 法 第 22 条 に よ り 算 定 し た (T)/(X) × 100 (Y)															
他 会 計 借 入 金 残 高 (Z)		63,000	2,100,000	3,100,000	2,837,600	2,459,200	2,080,800	1,702,400	1,324,000	945,600	567,200	188,800	72,000		
○他会計繰入金 (単位:千円)															
区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算見込)	R8年度 2026年度	R9年度 2027年度	R10年度 2028年度	R11年度 2029年度	R12年度 2030年度	R13年度 2031年度	R14年度 2032年度	R15年度 2033年度	R16年度 2034年度	R17年度 2035年度	
収 益 的 収 支 分	うち 基 準 内 繰 入 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	うち 基 準 外 繰 入 金														
資 本 的 収 支 分	うち 基 準 内 繰 入 金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	うち 基 準 外 繰 入 金														
合 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	