

久万高原町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 久万高原町

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 9 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	平成25年5月1日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	定住促進分譲宅地		
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	定住促進分譲宅地	
土地造成状況 (平成24年度までに造成)	ア 総事業費	49,930,000 円
	イ 総面積	7,167 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	6,967 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	54,335,000 円
	オ 売却予定面積	6,053 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	8,976 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	108.8 %
元利金債発行状況	発行額累計	円
造成地処分状況 (令和1年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	14,840,000 円
	イ 売却面積	1,658.49 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	8,957 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。

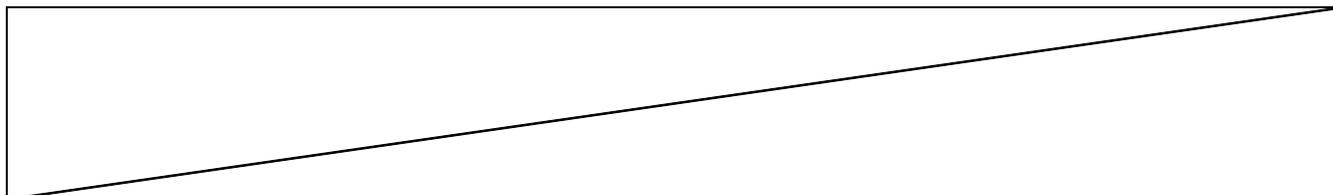
(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	27.5%	H30	36.9%	R1	64.2%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	千円	H30	千円	R1	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	千円	H30	千円	R1	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	千円	H30	千円	R1	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	54,335千円	H30	54,335千円	R1	54,335千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	千円	H30	千円	R1	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	千円	H30	千円	R1	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	%	H30	%	R1	%

【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】

事業費回収率において、H29は27.5%であったのにR1は64.2%と上昇している。
企業債残高もないため、経営を圧迫する要因はない。
土地の早期分譲に努め事業費回収を図る。

(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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。

令和3年2月期における内閣府の経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。」となっている。また設備投資は「このところ持ち直しの動きがみられる。」となっている。企業収益は、「感染症の影響により、非製造業では弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直している。」となっている。さらに地域経済動向においても「先行きについては、緊急事態宣言の解除後も感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改革もあって、持ち直していくことが期待される。ただし、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある。また、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。」となっている。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。
 新たな土地の造成はしない。

施 工 地 区 名 定住促進分譲宅地						
項 目	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	542.09	1,658.49	274.54	261.27	270.96	250.76
売却単価(千円/m ²)	9.4	9.0	8.5	9.7	9.1	9.1
土地売却収入(千円)	5,086	14,850	2,325	2,528	2,458	2,275
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	3,880.02	2,221.53	1,946.99	1,685.72	1,414.76	1,164.00
項 目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						6,053.00
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	295.91	275.56	296.44	296.09		6,053.00
売却単価(千円/m ²)	8.5	8.5	8.5	8.5		9.0
土地売却収入(千円)	2,506	2,333	2,510	2,507		54,335
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	868.09	592.53	296.09	0.00		0.00

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。

新たな土地の造成はしない。

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	
-----	--

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・既存の造成計画の見直し
- ・新規の造成計画
- ・民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項
- ・その他

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地造成は完了しており、未売却部分の土地売却に努める。
-----	-----------------------------

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。

※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

- ・土地売却の促進

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、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。
 ※また、収支計画の策定に当たって反映した経費削減の取組(包括的民間委託、指定管理者制度の導入等の取組も含む。)について、内容(対象地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・委託料に関する事項
- ・職員給与費に関する事項
- ・その他

(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

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。
 また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

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	
新規造成計画	
民間活用	
その他の取組	

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	HPの内容充実や広報活動に努め、早期の土地売却を図る。
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	企業からの要望に応じ検討する。
その他の取組	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委 託 料	
職 員 給 与 費	
そ の 他 の 取 組	

5. 公営企業として実施する必要性

* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

公 営 企 業 として 実 施 する 必 要 性	
-----------------------------	--

【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について(通知)」(平成23年12月28日付け総務副大臣通知) 抜粋

- 1 観光施設事業及び宅地造成事業(内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。)を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
 - (1) 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
 - (2) 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
 - (3) 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
 - (4) 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援(出資・貸付け・補助)を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
- 3 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について御検討いただきたい。

6. 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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 土地分譲の実績に応じて、必要の都度、収支計画の見直しを図る。
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------