

## 瀬戸内市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 岡山県瀬戸内市

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 2 年 6 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 11 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	事 業 開 始 年 月 日	平成15年度
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	東町ひまわり団地2期		
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	東町ひまわり団地2期	
土 地 造 成 状 況 (令和3年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	54,011,000 円
	イ 総 面 積	3250.11 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,618 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	55,973,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	2734.11 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	20,472 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	104 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和10年度までに償還)	発 行 額 累 計	28,603,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成15年度～令和元年度)	ア 売 却 代 金	47,096,000 円
	イ 売 却 面 積	2278.81 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	20,667 円/m <sup>2</sup>

\*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	96%	H30	96%	R1	87%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	5,600千円	H30	5,794千円	R1	4,138千円
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	0千円	H30	0千円	R1	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	H29	5,600千円	H30	5,794千円	R1	4,138千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	1,068千円	H30	961千円	R1	-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	0千円	H30	0千円	R1	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
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】 造成に係る総事業費に対しての企業債の借入は35%程度で、既に償還が完了し、今後追加の造成等新たな投資は想定していない。上記企業債残高は、収益的支出のために発行したものであり、今後の販売収入及び販売収入による前年度からの繰越金をもって償還する予定である。 未売却土地の販売見込みについて、昨今の管内の経済情勢及び個人消費が落ち込んでいる状況を踏まえると、目標としていた令和2年度中の完売は困難な状況であるが、遅くとも令和4年度末までには全ての土地を売却する予定である。						

## (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

活用していない
---------

## (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	平成17年度
職員数	2人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	牛窓西浜団地		
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	牛窓西浜団地		
土 地 造 成 状 況 (令和5年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費		110,476,000 円
	イ 総 面 積		7,854 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)		14,066 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2		88,250,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積		4,776 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)		18,478 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)		79.9 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和10年度までに償還)	発 行 額 累 計		69,026,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成20年度～令和元年度)	ア 売 却 代 金		63,820,000 円
	イ 売 却 面 積		3354.19 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)		19,027 円/m <sup>2</sup>

\*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	54%	H30	54%	R1	58%
企 業 債 残 高 ※過去3年度分を記載	H29	16,084千円	H30	8,328千円	R1	1,634千円
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	0千円	H30	0千円	R1	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	H29	16,084千円	H30	8,328千円	R1	1,634千円
売 却 用 土 地 の 時 価 評 価 ( 相 当 ) 額 ※過去3年度分を記載	H29	11,855千円	H30	10,670千円	R1	-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	0千円	H30	0千円	R1	0千円

他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
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】  
 造成に係る総事業費に対しての企業債の借入は55%程度で、既に償還が完了し、今後追加の造成等新たな投資は想定していない。上記企業債残高は、収益的支出のために発行したものであり、今後の販売収入及び販売収入による前年度からの繰越金をもって償還する予定である。  
 未売却土地の販売見込みについて、昨今の管内の経済情勢及び個人消費が落ち込んでいる状況を踏まえると、目標としていた令和2年度中の完売は困難な状況であるが、遅くとも令和4年度末までには全ての土地を売却する予定である。

(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

活用していない

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和2年4月期における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、経済活動が抑制され、足元で急速に下押しされており、厳しい状況にある」であり、前回の「緩やかに回復している」に対して下方変更となっている。また新設住宅着工戸数も前年を下回っている。さらに、地域経済動向においても「景況感が急速に厳しい状況になるなど弱さがみられる」とあることから、新型コロナウイルス問題の影響により、周辺の経済情勢は現状では先行きが不透明な状況であると言える。

(2) 土地造成・処分の見通し

上記の社会経済情勢の状況から、目標としていた令和2年度中の完売達成は困難であるが、今後、都市住民の地方移住のニーズの高まりによる土地需要や経済の回復過程での販売促進により、令和5年度末までには土地を売却できる可能性が高い。

施 工 地 区 名	東町ひまわり団地					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	226.94		228.36			455.3
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	68,700		18915			
土地売却収入(千円)	15,591		4,319			19,910
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	228.36	228.36	0	0	0	

施 工 地 区 名	牛窓西浜団地					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	472.74	474.72	238.71	235.18		1421.35
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	17,098	17,187	17456	17098		
土地売却収入(千円)	8,083	8,159	4,167	4,021		24,430
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	948.61	473.89	235.18	0	0	

(3) 組織の見通し

事業を所管する企画振興課職員全8人のうち、造成地区の管理にかかわる職員は2名であり、1名は兼任職員で、もう1名は宅地建物取引主任者の資格を有する専属の会計年度任用職員である。今後も現行の人数を維持した上で、民間の不動産事業者とも連携しながら、販売促進を図る。

3. 経営の基本方針

不動産事業者や市の移住・定住施策と連携しながら、地域内外に向けて宅地及び地域環境に関するPR活動を積極的に行うほか、宅地購入者に対して定住促進補助金(土地売買代金の30%)を交付し、販売促進を図る。

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	
-----	--

--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	独立採算による経営
-----	-----------

・基本的には販売収入による独立採算での経営を目標とする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・職員給与費として、宅地建物取引業の資格を有する会計年度任用職員1名を配置  
・委託費として、未売却土地の草刈業務を実施  
・その他として、宅地を購入し、当地に住宅を建築後住民票を移した者に対して定住促進補助金(土地代金の30%)を交付



(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	
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	
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	民間事業者による開発が難しい過疎地域に住宅用地を造成することにより、若者を中心とした定住人口の減少や少子化に歯止めをかけることを目指すものであるため
----------------------	--

【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	今後の売却状況に応じて経営戦略及び財政計画の更新及び見直しを実施する。
-------------------------	-------------------------------------