

久米南町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 岡山県 久米南町

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 5 年 4 月

計 画 期 間 : 令和 5 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17年度
職 員 数	1 人 (兼務)	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	上神目1期地区・上神目2期地区・下弓削2期地区		
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	上神目1期地区・上神目2期地区・下弓削2期地区	
土地造成状況 (令和2年度までに造成) (令和14年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	315,672,000 円
	イ 総 面 積	26,221 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	12,039 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	377,090,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	18,246 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	20,667 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	119.5 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和〇年度までに償還)	発 行 額 累 計	0 円
造成地処分状況 (令和4年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	26,378,000 円
	イ 売 却 面 積	1,143 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	23,078 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	R2	68.5	%	R3	81.8	%	R4	90.2	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	0.0	千円	R3	0.0	千円	R4	0.0	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	R2	—	千円	R3	—	千円	R4	—	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	R2	—	千円	R3	—	千円	R4	—	千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	0	千円	R3	42,202	千円	R4	26,378	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	R2	—	千円	R3	—	千円	R4	—	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	—	千円	R3	—	千円	R4	—	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	—	%	R3	—	%	R4	—	%
【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】 未売却土地の販売見込みについて、感染拡大を機に都市部での生活や働き方を見直したり、地方移住への関心が高まっていることを考慮して、この地方への人の流れを着実に獲得するべく、計画的にすべての土地を売却していく。									

(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) 周辺社会経済情勢の状況

本町の人口は、2020年国勢調査が4,530人、高齢化率44.9%(県下1位)である。また、国立社会保障・人口問題研究所で発表する「日本の地域別将来推計人口」において、2060年には2,012人に減少するシュミレーションとなっており、少子高齢化をはじめ様々な課題が懸念されている。
--

(2) 土地造成・処分の見通し

先に購入された住民にも考慮しながら、未売却地が早期に売却できるよう検討する。感染症拡大を機に、都市部での生活や働き方を見直したり、この地方移住への関心が高まっているとともに、低迷する景気の持ち直しが期待され、また、情報発信の強化等の販売促進により、令和9年度までには売却していく。

施 工 地 区 名	エンゼルタウン上神目1期地区								
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	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
造成実績・計画	0	0	0	0	0	0	0	0	0
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画	0	0	593	294	863	529	576	1,080	3,935
売却面積(m ²)	0	0	593	294	863	529	576	1,080	3,935
売却単価(千円/m ²)	0	0	20.438	20.476	20.429	20.435	20.469	20.454	20.447
土地売却収入(千円)	0	0	12,120	6,020	17,630	10,810	11,790	22,090	80,460
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	3,935	3,935	3,342	3,048	2,185	1,656	1,080	0	

施 工 地 区 名	エンゼルタウン上神目2期地区								
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	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
造成実績・計画	0	0	0	0	0	0	0	0	0
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画	0	0	0	0	0	471	0	0	471
売却面積(m ²)	0	0	0	0	0	471	0	0	471
売却単価(千円/m ²)	0	0	0	0	0	23.694	0	0	23.694
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	0	11,160	0	0	11,160
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	471	471	471	471	471	0	0	0	

施 工 地 区 名	エンゼルタウン下弓削2期地区								
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	令和7年度	令和8年度	令和9年度	合計
造成実績・計画	5,390	0	0	0	0	0	0	0	5,390
造成面積(m ²)	5,390	0	0	0	0	0	0	0	5,390
処分実績・計画	0	2,610	550	807	0	0	0	0	3,967
売却面積(m ²)	0	2,610	550	807	0	0	0	0	3,967
売却単価(千円/m ²)	0	16.169	25.924	17.844	0	0	0	0	17.862
土地売却収入(千円)	0	42,202	14,258	14,400	0	0	0	0	70,860
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	3,967	1,357	807	0	0	0	0	0	

(3) 組織の見通し

今後も町職員による現行の人数を維持したままで、販売促進を図る。

3. 経営の基本方針

先に購入された住民にも配慮しながら、未売却地が早期に売却できるよう検討する。

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	現在販売中の分譲地以外には、新たな造成等の計画はありませんが、今後の社会情勢等により検討を行う。
-----	--

--	--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	保有土地の売却による収入及び一般財源からの繰入金等を財源とする。
-----	----------------------------------

土地売却に応じて、他会計から繰り入れを行う。	
------------------------	--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

早期の売却を目指しながら、経費の節減に努め、委託費として未売却土地の草刈り作業を実施し、適切な管理を行っていくとともに、販売広告についても町広報紙やホームページ等を活用していく。	
---	--

(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	現在は、新たな造成等の計画はありませんが、今後の社会情勢等により検討を行う。
新規造成計画	現在は、新たな造成等の計画はありませんが、今後の社会情勢等により検討を行う。
民間活用	現在は、新たな造成等の計画はありませんが、今後の社会情勢等により検討を行う。
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	ホームページや広報紙へ掲載、チラシを作成配布するなどのPRを行い、売却を促進する。
売却単価の設定	周辺の実勢価格と比較し、検討する。
企業債	
繰入金	「一般会計」から「用地取得造成事業特別会計」へ繰り入れ、販売促進、管理費用に充てていく。
賃貸方式による造成地等活用の取組	
その他の取組	造成の区画割について、様々な世帯構成やライフスタイル等に対応可能なものとなっているが、比較的大きな区画については、分割分譲も可能としている。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	維持管理に係る委託料が継続する。
職員給与費	町職員の兼務による。
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	若者を中心に定住を促進する必要があるが、過疎地域であるため民間企業による宅地造成が盛んでないため、公営企業による定住促進事業を実施し、人口減少を抑制する必要がある。
----------------------	--

- 【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)」(令和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	今後の売却状況等に応じて、経営戦略及び財政計画の更新及び見直しを検討する。
-------------------------	---------------------------------------