

大江町宅地造成事業経営戦略

令和3年2月

山形県大江町

目 次

< 宅地造成事業 >

経営戦略	1
収支計画	8

大江町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 大江町

事 業 名 : 大江町宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 2 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	令 和 元 年 度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住 宅 用 地 造 成 事 業
施 工 地 区	大 江 町 内		
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	あおぞら団地	
土地造成状況 (令和元年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総事業費	178,384,000 円
	イ 総面積	9,630 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	18,523 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	99,309,058 円
	オ 売却予定面積	7,055 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,076 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	55.7 %
元利金債発行状況 (平成30年度までに償還)	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	41,297,000 円
	イ 売却面積	2,991 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	13,807 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。

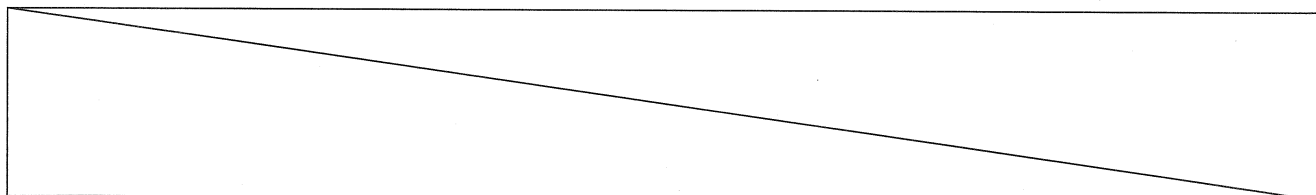
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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	—	%	H30	—	%	R元	23.1%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	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	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	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	—	千円	H30	—	千円	R元	0千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R元	58,553千円
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	R元	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	29,866千円		R元	113,669千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	—	%	H30	—	%	R元	45%
<p>【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】 平成30年度より事業着手し、令和元年度において造成工事、売却を開始した。この造成地建設事業の財源は、全て一般会計からの繰入金のため、他会計補助金の累計金額は113,669千円となっているものの、令和元年度より、売却収入は営業費用を除き全て一般会計へ逆に繰り出すこととしている。 未売却土地の販売見込みについては、建設当初は近年の団地売却実績を考慮し、令和5年までの完売を見込んでいるが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあることを踏まえ、今後、売却見込みは期間延長となる見込みであり、実績に応じて売却期間を検討していきたい。</p>								

(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

管内及び県内の経済動向においても、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た状況となっており、周辺の社会経済情勢は当面厳しい状況となることが見込まれている。

(2) 土地造成・処分の見通し

当初の完売見込みは令和5年度に完売することを予定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響から住宅関連事業の落ち込みが想定されるため、令和5年度までの完売見込みについては実績に応じて期間が延長されるものとする。また、新規の住宅団地の造成については、既存の住宅団地が完売した後に造成を行うものとし、令和5年度に新規地区の造成を計画しているが、上記の完売見込みが延長された場合は新規地区の造成時期を延期することが想定される。

施 工 地 区 名		あおぞら団地					
項 目	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	合計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	9,630					9,630	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	2,991	698	1,496	1,122	748	7,055	
売却単価(千円/㎡)	14	14	14	14	14	14	
土地売却収入(千円)	41,297	10,188	20,544	16,368	10,912	99,309	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	4,064	3,366	1,870	748	0		

(3) 組織の見通し

建設水道課管理係5名のうち、宅地造成事業に関わる職員は1名であり、他の業務との兼任である。今後の人員としては、現行の人数を維持する方針である。後任者への基本方針や事業ノウハウの継承が円滑に行われるよう、業務の透明化及び共有化を図っていく。

3. 経営の基本方針

基本的な経営方針としては、造成後の宅地については積極的な分譲PRを行い、早期での完売を目指していくものである。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響により、早期の完売は困難となることが予想されるため、今後の経済状況を見極め、分譲PR経費を抑制しつつ、黒字化に努めていきたい。

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	売却予定地における売却率: 令和元年度45%→令和5年度100%
-----	----------------------------------

・既存の造成計画の見直し

あおぞら団地の分譲については、令和元年度に9区画を分譲しており、既に分譲区画数の半分を販売している状況である。令和5年度までに完売することを目標とし、黒字化を維持しつつ適切な分譲PRにより早期の完売を見込むものである。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響による住宅業界の需要の落ち込みがあり、当初目標とする令和5年度の計画期間については、分譲実績に応じて延長することも検討したい。

・新規の造成計画

新規地区は平成27年度造成の藤田地区住宅団地と同程度の規模を想定。

想定分譲面積 264㎡(80坪)/1区画×20区画=5,280㎡

想定分譲価格 16,600円/㎡×5,280㎡=87,648千円

新規地区の造成はあおぞら団地の完売時期となる令和5年度を想定しているが、上述のとおり新型コロナウイルス感染症の影響により完売時期が遅れた場合には、造成時期を延期することが想定される。

・民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項

これまで町が実施した宅地造成事業において、低廉な価格設定と安定した品質により分譲地は全て完売している状況である。しかしながら、賃貸物件、空き家、宅地等の住環境整備が不足することで町外への人口流出が懸念されることから、民間の宅地開発を含めた住環境整備についても重要な検討課題の一つである。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	経営は独立採算を基本とし、営業費用については、土地の売却収入を財源とする。なお、売却収入は営業費用を除いた金額は一般会計へ繰り出すこととする。
-----	---

1.土地売却の促進

「2.将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、「様式第2号(法非適用企業)投資・財政計画(収支計画)」のスケジュールで売却を行い、令和5年度までに完売する見込みである。

令和元年度 9区画 41,297千円

令和2年度 2区画 10,188千円

令和3年度 4区画 20,544千円

令和4年度 3区画 16,368千円

令和5年度 2区画 10,912千円

2.売却単価の設定

売却単価は、造成事業費や地価の下落傾向等を勘案し、基準となる㎡単価を13,600円に設定した。また、各区画の形や方角等による調整を加味した結果、13,600円、14,100円、14,600円の3段階の㎡単価を設定した。特別分譲価格については、造成工事費より算出し㎡単価7,600円に設定した。

3.資産の有効活用に関する事項

当面、当初の事業目的外の用途に活用する予定はなし。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

1.職員給与費に関する事項について
一般会計の負担とする。

2.その他

営業費用については、土地の売却収入を財源とする。

(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

※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	見直し予定はなし。
新規造成計画	令和5年度に新規地区の造成を予定しているが、今後の土地の売却状況を見ながら調査研究を行うものとする。
民間活用	PPP及びPFIの活用予定はないが、「2.将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、当面は町主導で事業を展開するが、売却後における町内の移住・定住の状況や住宅需要の動向をみながら、将来的には民間による良好な宅地開発等を誘導しつつ、円滑な宅地の供給を検討していきたい。
その他の取組	未売却の土地が残らないようにするため、土地売買実績や実勢価格の動向を注視し、状況に応じて柔軟に対応できるように努めることとする。

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	広報周知としてPRチラシを町内全戸配布、町内外の住宅事業者へ配布。同じく広報周知として購買層である子育て世代に向けて、子育て情報誌に分譲記事を掲載。
売却単価の設定	当面13,600円/㎡～14,600円/㎡とするが、土地売買実績や実勢価格などが大きく変動すれば、改定について調査研究する。
企業債	借入する予定はなし。
繰入金	新規地区の造成にあたり、令和5年度から令和6年度にかけて不足する財源を一般会計より繰入金を予定している。
資産の有効活用等による収入増加の取組	予定なし。
その他の取組	予定なし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	分譲PRIに要する委託費用は、費用対効果を見極めて支出していく。残区画数が少なくなった場合には、収支を安定させるため、委託費用の抑制に努めるものとする。
職員給与費	一般会計において負担する。
その他の取組	営業費用については、土地の売却収入を財源とする。

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。

<p>公営企業として実施する 必 要 性</p>	<p>恒久的な人口減少を抑制し、持続的に発展し魅力あるまちづくりを推進するため、長期的定住施策として宅地造成事業を実施するものであるが、早期に事業を実施するためには、迅速な用地取得及び造成工事が必要不可欠であることから、公営企業として実施する利点はある。しかしながら、本町の宅地造成事業については、その事業規模に反して、公営企業への移行に伴う事務量の増加、大幅な委託費用等の増加は採算性を著しく悪化させる懸念があることから、現時点では公営企業への移行の必要性はないものとする。</p>
------------------------------	--

【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

<p>経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項</p>	<p>この経営戦略は、町内の移住・定住の状況や住宅需要を踏まえ、進捗管理、評価・検証を行った上で、今後の事業展開及び経営戦略の随時見直しを行っていく。 また、上述の進捗管理による調整の他、令和7年度を目途に全体的な経営戦略の改訂を行うものとし、改定の際は議会へ報告するとともに町ホームページ等において速やかに公表する。</p>
---------------------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	平成30年度										
		令和元年 (決算)	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	令和10年度	令和11年度
収益的収入	1 総収入	4,285	10,204	20,550	16,384	10,928	35,075	17,545	13,163	13,163	4,398	4,398
	(1) 営業収益	4,275	10,188	20,544	16,368	10,912	35,059	17,529	13,147	13,147	4,382	4,382
	イ 土地等売却収入	4,275	10,188	20,544	16,368	10,912	35,059	17,529	13,147	13,147	4,382	4,382
	イ受託工事収益											
	ウ その他											
	(2) 営業外収益	10	16	6	16	16	16	16	16	16	16	16
	イ 他会社繰入金											
	イ その他	10	16	6	16	16	16	16	16	16	16	16
	2 総費用	313	5,331	20,098	17,310	10,910	35,110	17,510	13,210	13,110	4,410	4,310
	(1) 営業費用	307	1,749	2,098	1,010	10	10	2,010	1,010	510	10	10
イ 職員給与												
イ 退職手当	307	1,749	2,098	1,010	10	10	2,010	1,010	510	10	10	
(2) 営業外費用	6	4,078	18,000	16,300	10,900	35,100	15,500	12,200	12,600	4,400	4,300	
イ 支払利息	6											
イ うち一時借入金利息												
3 収支差引	(A)-(D)	3,972	4,873	452	△ 926	18	△ 35	35	△ 47	53	△ 12	88
1 資本的収入	(E)	45,158										
(1) 地方債	(F)	83,803				51,000	169,700					
建設改良費に係る地方債												
元利償還金												
(2) 他会社補助金		30,136				51,000	169,700					
(3) 他会社借入金												
(4) 固定資産売却代金												
(5) 国(都道府県)補助金												
(6) 工事負担金		50,849										
(7) その他		15,022										
2 資本的支出	(G)	42,649	5,130			51,000	169,700					
(1) 建設改良費		32,649	136,475			51,000	169,700					
土地買収・補償費		550	13,593			15,000	4,000					
造員給与		32,099	122,882			36,000	165,700					
職員の												
(2) 地方債償還金	(H)											
建設改良費に係る地方債償還金												
元利償還金												
(3) 他会社長期借入金返還金		10,000										
(4) 他会社計への繰出金												
(5) その他			5,130									
3 収支差引	(F)-(G)	2,509	△ 5,130									

投資・財政計画 (収支計画)

区分	年度											令和11年度
	平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	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	令和10年度	
収支再差引金	6,481	△ 13,118	△ 257	452	△ 926	18	△ 35	35	△ 47	53	△ 12	88
積立金	5		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
前年度からの繰越金	7,457	13,933	815	557	1,008	81	98	62	96	48	100	87
前年度繰上費用金												
形式収支	13,933	815	557	1,008	81	98	62	96	48	100	87	174
翌年度へ繰り越すべき財源	13,936											
実質収支	297	815	557	1,008	81	98	62	96	48	100	87	174
(N)-(O) 赤字												
赤字比率	$\frac{(Q)}{(B)-(G)} \times 100$											
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$											
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額	1369.0%	2361.5%	191.4%	102.2%	94.7%	100.2%	99.9%	100.2%	99.6%	100.4%	99.7%	102.0%
営業収益 - 受託工事収益	4,275	41,297	10,188	20,544	16,368	10,912	35,059	17,529	13,147	13,147	4,382	4,382
地方財政法による 資金不足額の比率	$\frac{(R)}{(S)} \times 100$											
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額												
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額												
健全化法施行令第3条第1項第4号ニに規定する 土地収入見込額												
健全化法施行規則第9条第5号B1により算定した 未売出土地収入見込額												
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模												
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	$\frac{(T)}{(X)} \times 100$											
他会計借入金残高												
地方債残高												
○他会計繰入金												
区分	年度											令和11年度
収益的収支分	平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	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	令和10年度	令和11年度
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金												
資本的収支分						51,000	169,700					
うち基準内繰入金	30,136	83,803										
うち基準外繰入金												
合計	30,136	83,803				51,000	169,700					