

## 美咲町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 岡山県美咲町

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 8 年 4 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 12 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 (兼務) 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	西川地区、王子地区、垺和地区、書副地区、飯岡地区、川西地区		
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	西川地区、王子地区、堺和地区、書副地区、飯岡地区、川西地区	
土地造成状況 (令和8年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総事業費	225,636,000 円
	イ 総面積	25,625 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8,805 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	185,182,000 円
	オ 売却予定面積	16,131 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	11,480 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	82 %
元利金債発行状況 (令和17年度までに償還)	発行額累計	202,820,000 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	3,931,842 円
	イ 売却面積	355.18 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	11,070 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	R5	57.4%	R6	52.6%	R7	52.2%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R5	1,867千円	R6	1,556千円	R7	1,245千円
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	R5	0千円	R6	0千円	R7	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	R5	1,867千円	R6	1,556千円	R7	1,245千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R5	1,018千円	R6	1,004千円	R7	1,004千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R5	0千円	R6	0千円	R7	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R5	4,688千円	R6	14,690千円	R7	21,897千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R5	11.7%	R6	15.9%	R7	15.9%
【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】 未売却地の販売見込みについては、感染症拡大を機に、インターネットを活用した働き方改革の急速な進化による都市部での生活様式や働き方の見直しによる地方移住への関心の高まりを考慮し、移住定住施策と連携しながら計画的に全ての土地の売却を目指していく。						

## (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

賃貸方式は活用していない。
---------------

## 2. 将来の事業環境

### (1) 周辺の社会経済情勢の状況

※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。  
 本町の人口は、2020国勢調査において約13,000人、高齢化率41.5%となっており、2015年の市町村合併以降も少子高齢化が進行している。また、国立社会保障・人口問題研究所が発表する「地域別将来推計人口」では2050年に約7,000人に減少するシミュレーションとなっており、町全体の人口減少のほか高齢人口の増加、生産年齢人口の減少がより一層進行する見込みとなっている。

### (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。  
 先に購入された住民に考慮しながら、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、インターネットを活用した働き方改革の急速な進化による都市部での生活や働き方の見直しが行われ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、情報発信の強化や販売金額の見直し等による販売促進を図り、令和12年度までの売却を目指す。

施 工 地 区 名	西川地区					
項 目	R8	R9	R10	R11	R12	合計
造成実績・計画	0	0	0	0	0	0
造成面積(m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画	324.24	0	0	0	0	324.24
売却面積(m <sup>2</sup> )	324.24	0	0	0	0	324.24
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	8	0	0	0	0	
土地売却収入(千円)	2,845	0	0	0	0	2,845
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0

施 工 地 区 名	王子地区					
項 目	R8	R9	R10	R11	R12	合計
造成実績・計画	0	0	0	0	0	0
造成面積(m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画	447.77	0	0	0	0	447.77
売却面積(m <sup>2</sup> )	447.77	0	0	0	0	447.77
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	10	0	0	0	0	
土地売却収入(千円)	4,525	0	0	0	0	4,525
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0

施 工 地 区 名	堺和地区					
項 目	R8	R9	R10	R11	R12	合計
造成実績・計画	2,777	0	0	0	0	2,777
造成面積(m <sup>2</sup> )	2,777	0	0	0	0	2,777
処分実績・計画	0	1,013	500	0	0	1,513
売却面積(m <sup>2</sup> )	0	1,013	500	0	0	1,513
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	0	8	8	0	0	
土地売却収入(千円)	0	8,104	4,000	0	0	12,104
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	0	500	0	0	0	500

施 工 地 区 名	書副地区					
項 目	R8	R9	R10	R11	R12	合計
造成実績・計画	1,996	0	0	0	0	1,996
造成面積(m <sup>2</sup> )	1,996	0	0	0	0	1,996
処分実績・計画	0	900	900	0	0	1,800
売却面積(m <sup>2</sup> )	0	900	900	0	0	1,800
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	0	16	16	0	0	
土地売却収入(千円)	0	14,400	14,400	0	0	28,800
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	0	900	0	0	0	900

施 工 地 区 名	飯岡地区					
項 目	R8	R9	R10	R11	R12	合計
造成実績・計画	1,265	0	0	0	0	1,265
造成面積(m <sup>2</sup> )	1,265	0	0	0	0	1,265
処分実績・計画	0	500	500	0	0	1,000
売却面積(m <sup>2</sup> )	0	500	500	0	0	1,000
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	0	18	18	0	0	
土地売却収入(千円)	0	9,000	9,000	0	0	18,000
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	0	500	500	0	0	1,000

施 工 地 区 名	川西地区					
項 目	R8	R9	R10	R11	R12	合計
造成実績・計画	5,421	0	0	0	0	5,421
造成面積(m <sup>2</sup> )	5,421	0	0	0	0	5,421
処分実績・計画	0	2,123	1,984	0	0	4,107
売却面積(m <sup>2</sup> )	0	2,123	1,984	0	0	4,107
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	0	9	9	0	0	
土地売却収入(千円)	0	19,107	17,856	0	0	36,963
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	0	1,984	0	0	0	1,984

### (3) 組織の見通し

今後も町職員による現行人員数を維持し、未売却地の販売促進を行うとともに、新規造成分譲予定地についても期間内完成及び販売促進を図る。

## 3. 経営の基本方針

先に購入された住民に配慮しつつ、未売却地の早期売却及び新規分譲地の適正販売ができるよう協議・検討を行う。また、分譲地を購入し住宅を建築した者に対して分譲地購入補助金を交付し、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	説明
	販売時に出来るだけ安価に提供できるよう、分譲地の造成を実施するにあたり複数業者による入札を実施するとともに、有利な財源や起債を活用し工事費の抑制を図る。また、工事完了後、速やかに販売を開始し、早期売却を目指す。

分譲団地造成予定地については別紙「位置図」のとおり。

売却予定地計画年度経過率(%)	R5	R6	R7	R8	R9	R10
	11.7	15.9	15.9	19.1	7.5	0

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	分譲住宅団地売却による収入金及び一般財源からの繰入金等を財源とする。また、国及び県による分譲地造成に係る補助金並びに起債等有利な財源の活用を図る。
---	---	---

土地売却状況に応じて、他会計から繰り入れを行う。また、国及び県の動向を確認しながら、分譲地造成に係る補助金等の活用を図る。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

委託並びに直営にて未売却土地の適切な維持管理を実施し、町広報紙やホームページ、SNS等を活用した販売広報に努め、早期売却を図る。

(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	
新規造成計画	現在計画している造成事業のほか、今後の社会情勢等により新規分譲地の造成について協議・検討を行う。
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	町HPや広報誌、SNS等への掲載による販売広報PRを実施し、販売の促進を図る。
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、販売促進費及び元金償還金等に充てる。
賃貸方式による造成地等活用の取組	
その他の取組	国及び県の補助金制度や有利な起債等の活用を図る。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	未売却分譲地箇所については直営による管理、共有箇所については直営もしくは分譲団地居住者による管理とし、維持管理費の抑制を図る。また、街路樹等の伐採等については専門業者等へ委託を行う。
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	若者や子育て世代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く、公営企業による住宅団地の造成・分譲・販売を行うとともに移住定住促進事業を並行して実施し、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

## 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	令和8年度から令和12年度の中長期計画としているが、今後の売却状況や社会情勢等に応じて、経営戦略及び財政計画の更新、見直しを随時検討実施する。
-------------------------	---