

鳥取県宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 鳥取県

事 業 名 : 宅地造成事業(鳥取港:臨海土地造成)

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 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	事 業 開 始 年 月 日	昭和63年
職 員 数	0人 (県職員による兼務)	事 業 の 種 類	臨海土地造成事業
施 工 地 区	鳥取港		
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	千代地区	
土 地 造 成 状 況	ア 総 事 業 費	2,497,519,000 円
	イ 総 面 積	149,567 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,698 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *1	2,497,522,644 円
	オ 売 却 予 定 面 積	106,486 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	23,454 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和元年度末までの累計)	ア 売 却 代 金	1,101,306,256 円
	イ 売 却 面 積	67,682 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	16,272 円/m ²

施 工 地 区 名	西浜地区	
土 地 造 成 状 況	ア 総 事 業 費	254,633,000 円
	イ 総 面 積	37,886 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	6,721 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *1	254,630,994 円
	オ 売 却 予 定 面 積	33,181 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	7,674 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和元年度末までの累計)	ア 売 却 代 金	397,078,224 円
	イ 売 却 面 積	19,878 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	19,976 円/m ²

*1 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

	H29	H30	H31
事業費回収率	— %	— %	— %
企業債残高	— 千円	— 千円	— 千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	— 千円	— 千円	— 千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	— 千円	— 千円	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額	— 千円	— 千円	— 千円
企業債償還のための積立金残高	— 千円	— 千円	— 千円
他会計補助金累計額	— 千円	— 千円	— 千円
売却予定地計画年度経過率	— %	— %	— %

【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】

(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

譲渡だけでなく、事業用定期借地として造成地を貸付している。
令和3年2月時点:26,835.80㎡

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10月期における県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、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」であるが、令和3年に入り、再び新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が発令されており、周辺の経済情勢も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

現在募集している分譲土地は、これまで地区ごとに一律の分譲価格であったものを、平成29年に地番ごとの分譲価格を設定し、鳥取県HPでPRしているところである。
また、土地造成については、令和2年12月に「鳥取港港湾計画」の改訂を行い、令和10年代後半を目標年次とした港湾計画の方針を定めたところである。

施 工 地 区 名	鳥取港千代地区及び西浜地区					
項 目	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	合計
造成実績・計画	-	-	-	-	-	-
造成面積(m ²)	-	-	-	-	-	-
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(円/m ²)	千代地区: 4,530円～9,790 円 西浜地区: 11,800円～ 12,000円	千代地区: 4,530円～9,790 円 西浜地区: 11,800円～ 12,000円	千代地区: 4,530円～9,790 円 西浜地区: 11,800円～ 12,000円	千代地区: 4,530円～9,790 円 西浜地区: 11,800円～ 12,000円	千代地区: 4,530円～9,790 円 西浜地区: 11,800円～ 12,000円	
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	52,107.04	52,107.04	52,107.04	52,107.04	52,107.04	

(3) 組織の見通し

本会計の業務は県職員の兼務によって実施しており、引き続きこの形態を維持する。

3. 経営の基本方針

募集中の分譲土地について引き続きPRを実施しながら、事業用定期借地による財産貸付収入、分譲による財産売却収入を財源として経営を行う。

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	事業用定期借地等によって財源確保を実施しながら、新たな土地売却による収入増を目指す。
-----	--

現在募集している分譲土地は、これまで地区ごとに一律の分譲価格であったものを、平成29年に地番ごとの分譲価格を設定している。また、事業用定期借地による財産貸付収入によって財源を確保する。引き続き、事業用定期借地により財源を確保しながら、土地売却のためHP等でPRする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

光熱水費の支出がある。また、該当する市町村に対し国有資産等所在市町村交付金を交付している。

(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	予定なし。
新規造成計画	予定なし。
民間活用	予定なし。
その他の取組	予定なし。

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	予定なし。
売却単価の設定	予定なし。
企業債	予定なし。
繰入金	予定なし。
資産の有効活用等による収入増加の取組	引き続き、事業用定期借地による貸付収入を確保する。
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	予定なし。
職員給与費	予定なし。
その他の取組	予定なし。

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	港湾整備事業の円滑な運営とその経理の適正を図るため、昭和62年4月1日から鳥取県港湾整備事業特別会計を設け、実施している。
----------------------------	---

- 【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)」(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	事業の運営状況について、概ね5年ごとに検証を行い、必要に応じて経営戦略の更新等を検討する。
-------------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円,%)

年 度		H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
区 分		(決算)	(決算)	(決算)	(決算見)										
収益的収入	1 総 収 入 益 (A)	21,980	22,094	12,454	12,403	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435
	(1) 営 業 収 入 益 (B)	21,727	21,951	12,421	12,387	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435
	ア 土 地 等 売 却 収 入 (C)	10,948	10,948	1,672	1,672										
	イ 受 託 工 事 収 入 (C)														
	ウ その他 (C)	10,779	11,003	10,749	10,715	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435
	(2) 営 業 外 収 入 益 (D)	253	143	33	16										
	ア 他 会 計 繰 入 金 (D)														
	イ その他 (D)	253	143	33	16										
	2 総 費 用 支 出 (E)	5,446	6,383	5,593	5,752	5,406	5,406	5,406	5,406	5,406	5,406	5,406	5,406	5,406	5,406
	(1) 営 業 費 用 支 出 (F)	682	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
ア 職 員 給 与 費 等 (F)															
イ うち退職手当 (F)															
イ その他 (F)	682	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
(2) 営 業 外 費 用 支 出 (G)	4,764	6,347	5,557	5,716	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	
ア 支 払 利 息 (G)															
イ うち一時借入金利息 (G)															
イ その他 (G)	4,764	6,347	5,557	5,716	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	
3 収 支 差 引 (A)-(E) (H)	16,534	15,711	6,861	6,651	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (I)														
	(1) 地 方 債 債 償 還 金 (I)														
	建設改良費に係る地方債償還金 (I)														
	元利金償還金 (I)														
	(2) 他 会 計 補 助 金 (I)														
	(3) 他 会 計 借 入 金 (I)														
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金 (I)														
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金 (I)														
	(6) 工 事 負 担 金 (I)														
	(7) そ の 他 (I)														
2 資 本 的 支 出 (J)	14,804	12,620	13,107	6,651	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	
(1) 建 設 改 良 費 (J)															
土地買収費・補償費 (J)															
造成費 (J)															
職員給与費 (J)															
その他 (J)															
(2) 地 方 債 債 償 還 金 (J)															
建設改良費に係る地方債償還金 (J)															
元利金償還金 (J)															
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 償 還 金 (J)															
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金 (J)	14,804	12,620	13,107	6,651	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	5,029	
(5) そ の 他 (J)															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (K)	△ 14,804	△ 12,620	△ 13,107	△ 6,651	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	△ 5,029	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (L)	1,730	3,091	△ 6,246												
積 立 金 (L)															
前年度からの繰越金 (L)	1,426	3,155	6,246												
前年度繰上充用金 (M)															
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	3,156	6,246													
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)															
実 質 収 支 黒 字 (P)	3,156	6,246													
(N)-(O) 赤 字 (Q)															
赤 字 比 率 ((Q)/(B)-(C)) × 100 (R)															
収 益 的 収 支 比 率 ((A)/(D)+(H)) × 100 (S)															
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 (R)															
営業収益一受託工事収益 (B)-(C) (S)	21,727	21,951	12,421	12,387	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	10,435	
地方財政法による資金不足の比率 ((R)/(S) × 100) (T)															
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額 (U)															
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 (U)															
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 (V)															
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した未売出土地収入見込額 (W)															
健全化法施行令第17条により算定した事業の規 (X)															
健全化法第22条により算定した資金不足比率 ((T)/(X) × 100) (Y)															
他 会 計 借 入 金 残 高 (Z)															
地 方 債 残 高 (Z)															

○他会計繰入金 (単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前々年度 (決算)	前々年度 (決算)	前年度 (決算見)	本年度									
区 分														
収 益 的 収 支 分														
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金														
資 本 的 収 支 分														
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金														
合 計														