

## 大山町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 鳥取県 大山町

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 5 年度

## 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13年12月21日
職 員 数	0 ( 兼 任 1 ) 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	鳥取県西伯郡大山町赤坂		
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	ナスパルタウン	
土 地 造 成 状 況 (平成14年度までに造成) (令和5年度までに売却)	ア 総 事 業 費	621,341,000 円
	イ 総 面 積	81,306 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	7,642 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金	598,428,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	50,324 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	11,892 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	96 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成25年度までに償還)	発 行 額 累 計	460,322,701 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成14～令和元年度)	ア 売 却 代 金	556,648,000 円
	イ 売 却 面 積	46,962 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	11,853 円/m <sup>2</sup>

### (3) 現在の経営状況

事業費回収率	H29	84%	H30	90%	R1	90%
企業債残高	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	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	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
売却用土地の時価評価(相当)額	H29	78,441千円	H30	41,780千円	R1	41,780千円
企業債償還のための積立金残高	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
他会計補助金累計額	H29	0千円	H30	0千円	R1	0千円
売却予定地計画年度経過率	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】

平成14年度からナスパルタウンを分譲開始している。全110区画の内、未売却土地は残り8区画となっている。(令和2年3月末時点)  
未売却土地の販売見込みについては、販売促進として紹介者への謝礼金制度や、近隣地域に事業所のあるハウスメーカーへの営業を実施しており、令和5年度末までには全ての土地を売却する予定である。  
起償償還について、ナスパルタウンは平成25年度までに償還が完了している。また、現在のところ新たな投資は想定していない。  
そのため、土地売却により収入を得た場合は、一般会計へ繰り出しをしている。

### (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3年1月の中国地方経済情勢によると、住宅建設については、新設住宅着工戸数で見ると、分譲住宅、給与住宅が増加しているものの、持家、貸家が減少していることから、前年を下回っている。また、新型コロナウイルスの感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に弱さがみられるものの、持ち直しつつある。

## (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、早期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	ナスパルタウン					
	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度		合計
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	1,556.15	1,079.23	362.91	363.37		3,361.66
売却単価(千円/㎡)	10,607	13,985	13,998	14,000		
土地売却収入(千円)	16,506	15,093	5,080	5,087		41,766
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	1,805.51	726.28	363.37	0.00		

## (3) 組織の見通し

事業を所管する建設課職員全16名(令和2年度)のうち、宅地分譲にかかる職員は1名(他事業との兼任)である。今後も現行の人数を維持したうえで、民間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

民間事業者や町の移住・定住施策と連携しながら、地域内外に向けて宅地分譲に関するPR活動を積極的に行い販売促進を図る。

#### 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、土地売却収入による独立採算での経営を目標とする。

② 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託費として、未売却土地の草刈業務を実施している。  
・その他として、販売促進のため宅地購入者を紹介していただいた方に対して、紹介者謝礼金を交付している。  
(個人は10万円、ハウスメーカーは土地代金の10%)

(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

① 今後の投資についての考え方・検討状況

新 規 造 成 計 画	現在、中山地区で分譲しているナスパルタウンの完売が、令和5年度までに見込まれることから、新たな宅地造成の計画を今後進めていく予定である。
-------------	--

#### 5. 公営企業として実施する必要性

公 営 企 業 として 実 施 する 必 要 性	人口減少対策として定住者の確保を目的に、民間事業者による開発が難しい地域に住宅用地を造成する必要がある。
--------------------------	--

#### 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。
---------------------	--------------------------------------

