

玉川村宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 福島県玉川村

事 業 名 : すがまプラザ宅地造成事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 16 年度

※複数の施工地区を有する事業にあっては、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4年7月28日
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	玉川村大字南須釜字奥平 地内		
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	すがまプラザ宅地造成事業	
土地造成状況 (令和6年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	146,200,000 円
	イ 総 面 積	14,341 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	10,195 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	96,751,735 円
	オ 売 却 予 定 面 積	9,433 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	10,257 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	66.2 %
元利金債発行状況 (令和16年度までに償還)	発 行 額 累 計	146,200,000 円
造成地処分状況 (令和6年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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	R4	— %	R5	— %	R6	66.2%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	146,200千円
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	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 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	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 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	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	— %	R5	— %	R6	— %

【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】

令和6年度着手の「すがまプラザ宅地造成事業」では、コスト縮減を図りつつ、事業費の全額を借入金で充当した。

経営状況は、令和7年度の販売開始以降、同年12月末現在の契約数が13区画に達している。村一般会計からの出資による元利償還を前提としていることから、財務健全性の維持を最優先とし、令和8年度中の完売に向けた積極的な販売促進に取り組んでいく。

(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

賃貸方式による造成地の活用については実施していない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和7年12月公表の福島県内経済情勢報告によると、個人消費は、百貨店・スーパー販売額が前年を上回るなど、一部に持ち直しの動きが見られる。建築需要については、一部に弱い動きがあるものの、新設住宅着工戸数が前年を上回り、緩やかな回復傾向にある。もっとも、国の金融政策などの影響を大きく受けるため、今後の動向に注視していく必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

上記のとおり、直近の経済情勢については、個人消費や建築需要において持ち直しの動きが見られており、住宅用地への需要が高まっている状況である。今後は、国の金融政策などの動きに注視しつつ、市場ニーズや近隣市町村の動向を的確に把握し、早期完売を目指していく。

施工地区名	すがまプラザ宅地造成事業					
項目	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	合計
造成実績・計画	宅地造成					
造成面積(㎡)	9,433					9,433
処分実績・計画		宅地売却	宅地売却			
売却面積(㎡)		3,850	5,583			9,433
売却単価(千円/㎡)		9.5	10.8			
土地売却収入(千円)		36,447	60,305			96,752
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	9,433	5,583	0	0	0	0

(3) 組織の見通し

企画政策課職員は、6人のうち、造成地区の管理に関わる職員は正担当1名、副担当1名で担当しており、ともに兼任職員である。担当者の異動時においても確実にノウハウを継承できるよう、業務の「見える化」や情報共有を徹底し、組織的な体制を構築することで、計画期間内での完売を目指していく。

3. 経営の基本方針

本事業は、村外からの移住・定住促進および人口減少の抑制を主目的としている。そのため、村の移住・定住施策と緊密に連携しながら、村内外へ向けたPR活動を積極的に展開するとともに、各種補助金制度を活用することで販売促進を図り、令和8年度中の完売を目指していく。

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	・地域開発事業債残高:令和6年度146,200千円→令和16年度 0円 ・売却予定地における売却率:令和8年度 100%
-----	---

すがまプラザ住宅エリア(計画期間:令和6年度～令和16年度)

(投資内容)

- ・造成工事費 140,586千円 (令和6年度)
- ・工事設計補完業務委託 1,211千円 (令和6年度)
- ・登記業務委託 4,403千円 (令和6年度)

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	分譲地の売却収入をもって地域開発事業債の財源に充てる計画のため、経営の健全化を図るために分譲地の早期完売を目指して営業活動を行っていく。
-----	--

すがまプラザ住宅エリア(計画期間:令和6年度～令和16年度)

(財源内容)

- ・企業債 市中銀行 借入金146,200千円(償還期間10年)
- ・繰入金 各年度の償還金に加え、販売活動費等について特別会計における不足額の繰入れを見込む。売却益により当該年度以降の収支が黒字となる場合には、一般会計への繰戻しを行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

未売却地の維持管理費(草刈り、排水溝の土砂払い等)および販売活動に係る委託料は、一般会計からの繰入金を財源として充当する。

(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	住宅団地造成は計画に基づき実施し、見直しは行わない。
新規造成計画	新規造成計画はない。
民間活用	特になし。
その他の取組	特になし。

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	計画期間内での完売を目指し、様々な広告媒体を活用し販売促進を図っていく。
売却単価の設定	不動産鑑定価格等を参考に周辺の実勢価格と比較し、割安感な売却単価を設定する。
企業債	企業債の計画はない。
繰入金	分譲地の売却収入により、造成事業費を償還するが償還財源が貰えない場合は、村一般会計から繰り入れを行う。
賃貸方式による造成地等活用の取組	特になし。
その他の取組	特になし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	発生しない。
職員給与費	宅地造成事業特別会計での職員給与は発生しない。
その他の取組	特になし。

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	
----------------------	--

【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	経営戦略の進捗管理にあたっては、毎年度、決算状況と財政計画との比較検証を実施し、戦略の見直しを行う。加えて、社会情勢の変化に応じた戦略の再構築を適宜実施し、事業の確実な推進を図る。
---------------------	--