

香川県地域開発(内陸工業団地造成)事業経営戦略

団 体 名 : 香川県

事 業 名 : 内陸工業団地造成事業
(高松東ファクトリーパーク)

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 7 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	平成6年度
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	高松東ファクトリーパーク (香川県さぬき市昭和 及び 木田郡三木町井上)		
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	高松東ファクトリーパーク	
土地造成状況 (平成12年度に造成完了) (令和6年度までに売却予定) *1	ア 総事業費	10,786,483 千円
	イ 総面積	799,155 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	13,497 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	4,685,485 千円
	オ 売却予定面積	331,760 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,123 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	43.44 %
元利金債発行状況 (令和2年度に償還済)	発行額累計	3,858,000 千円
造成地処分状況 (平成27年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	71,876 千円
	イ 売却面積	5,844 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	12,300 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	H30 43.44%	R1 43.44%	R2 43.44%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30 82,695千円	R1 14,125千円	R2 － 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	H30 － 千円	R1 － 千円	R2 － 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	H30 － 千円	R1 － 千円	R2 － 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30 2,809,804千円	R1 2,809,804千円	R2 2,809,804千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30 － 千円	R1 － 千円	R2 － 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30 2,085,635千円	R1 2,085,635千円	R2 2,085,635千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30 71.93%	R1 71.93%	R2 71.93%

【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】

現在、当該団地の全20区画のうち、売却済用地が6区画(6社)で、未売却用地の14区画については、13社と、20年間の賃貸借(事業用定期借地)契約を締結し、すべての区画に企業が立地している。

その賃貸用地について、令和4年度末から令和6年度にかけて契約期間が満了することから、現在、関係企業と買取りに向けた協議等を進めている。予定どおりに分譲が進んだ場合の事業費回収率は、43.44%となるが、団地造成事業費に係る県債については、これまでの土地売却代金、賃料収入及び一般会計からの繰入金により令和2年度をもって全額償還している。

なお、買取りにより納付された土地売却代金については、その全額を一般会計に繰出す予定である。

(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

平成12年度からの分譲地の売却が計画どおりに進まなかったことから、当該団地への立地促進を図るため、平成15年度から16年度にかけて賃貸制度を導入し、現在、13社が14区画に立地している。その賃貸料収入は、年間41,367千円であり、県債の元利償還金等に充当されている。

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月期における四国財務局管内経済情勢報告によると、「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に弱さがみられるものの、持ち直しつつある。」となっている。また、設備投資は4期連続で前年度を下回る見込みであるほか、企業収益は今年度は減益見込みであり、企業の景況感は「上昇」となっている。

さらに、地域経済動向においても「景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。」とあることから、周辺の経済情勢は横ばいではあるが、わずかながら回復傾向と言える。

(2) 土地造成・処分の見通し

賃貸用地における契約期間が残り2年～3年となっている中、購入の意向を示している企業もあるが、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経営環境の悪化等により、契約期間満了時での用地購入に向けた資金調達等に影響がでている。
地域の雇用や県経済の発展に貢献している立地企業の事業継続を後押ししていくため、引き続き、当該企業の経営内容や意向の確認に努めるとともに、企業側からの要望のあった土地売買契約に基づく長期分納制度(分割払い)等を活用した買取りの方法について協議を行っていく。

施 工 地 区 名	高松東ファクトリーパーク					
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(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	-	49,550	66,794	122,321	-	238,665
売却単価(千円/㎡)	-	12,191	11,421	11,796	-	11,773
土地売却収入(千円)	-	604,062	762,839	1,442,903	-	2,809,804
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	238,665	189,115	122,321	-	-	

(3) 組織の見通し

当該事業を所管している商工労働部企業立地推進課の職員10人のうち、当該団地の管理を担当する職員は1人であり、一般会計対象職員が兼任している。

3. 経営の基本方針

当該団地の全20区画中、売却済企業6社(6区画)を除く、賃貸企業13社(14区画)との20年間の賃貸借期間が、令和5年3月末から令和6年11月にかけて満了することから、期間満了後も、賃貸企業が当団地で事業継続できるように、機会を捉えて買取りの依頼や協議等を行っているところであり、引き続き、早期の分譲を目指していく。

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	特別会計の健全性を確保し、県民負担の軽減を図るため、賃貸企業への売却予定地の早期分譲等を行っていく。
--------	--

当該団地での追加の造成計画等はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	特別会計の健全性を確保し、県民負担の軽減を図るため、賃貸企業への売却予定地の早期分譲等を行っていく。
--------	--

売却予定地(賃貸用地)の分譲による土地売却収入を確保する。

- ・令和4年度売却予定:3区画(604,062千円)
- ・令和5年度売却予定:6区画(762,839千円)
- ・令和6年度売却予定:5区画(1,442,903千円)

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

収益的支出(営業費用等)として、当該団地の維持管理及び分譲促進のための経費が必要となる(市町交付金、不動産鑑定料、賃貸企業保証金返還金など)。

(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	
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	/
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	
その他の取組	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	/
職員給与費	
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	
----------------	--

- 【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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行った上で、企業ニーズや社会環境の変化等を踏まえ、適宜修正を行っていく。 具体的には、毎年の決算が公表された後、経営戦略の収支計画との乖離を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。
---------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度 (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					
収益的収入	収益的収入	1 総 収 益 (A)	41,429	41,429	41,429	645,491	790,375	1,453,425	5,674	0	0	0	0	0
		(1) 営 業 収 益 (B)	0	0	0	604,062	762,839	1,442,903	0	0	0	0	0	0
		ア 土 地 等 売 却 収 入				604,062	762,839	1,442,903	0					
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
		(2) 営 業 外 収 益	41,429	41,429	41,429	41,429	27,536	10,522	5,674	0	0	0	0	0
		ア 他 会 計 繰 入 金							5,674					
		イ そ の 他	41,429	41,429	41,429	41,429	27,536	10,522						
		2 総 費 用 (D)	11,888	11,143	11,050	83,274	101,392	186,653	5,674	0	0	0	0	0
		(1) 営 業 費 用	11,050	11,050	11,050	13,050	13,050	10,674	5,674	0	0	0	0	0
		ア 職 員 給 与 費												
		イ そ の 他	11,050	11,050	11,050	13,050	13,050	10,674	5,674					
		(2) 営 業 外 費 用	838	93	0	70,224	88,342	175,979	0	0	0	0	0	0
		ア 支 払 利 息	779	93										
イ そ の 他	59			70,224	88,342	175,979								
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	29,541	30,286	30,379	562,217	688,983	1,266,772	0	0	0	0	0	0		
資本的収入	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	39,029	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		(1) 地 方 債 債 元 利 金 債 等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		(2) 他 会 計 補 助 金												
		(3) 他 会 計 借 入 金	39,029											
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金												
		(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金												
		(6) 工 事 負 担 金												
		(7) そ の 他												
		2 資 本 的 支 出 (G)	68,570	30,286	30,379	562,217	688,983	1,266,772	0	0	0	0	0	
		(1) 建 設 改 良 費 等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		ア 土 地 買 取 費 ・ 補 償 費												
		イ 造 成 費												
		ウ 職 員 給 与 費												
		エ そ の 他												
(2) 地 方 債 債 還 金 (H)	68,570	14,125												
ア 建 設 改 良 費 に 係 る 地 方 債 債 還 金														
イ 元 利 金 債 等 債 還 金	68,570													
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金														
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金		16,161	30,379	562,217	688,983	1,266,772								
(5) そ の 他														
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 29,541	△ 30,286	△ 30,379	△ 562,217	△ 688,983	△ 1,266,772	0	0	0	0	0	0		

