

大分流通業務団地整備事業経営戦略

団	体	名	:	大分県							
事	業	名	:	地域開発事業							
策	定	日	:	令和	3	年	3	月			
計	画	期	間	:	令和	2	年度	～	令和	10	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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	H8.12.25
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	流通業務団地造成事業
施 工 地 区	大分流通業務団地		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	未実施	
	イ 指定管理者制度	未実施	
	ウ PPP・PFI	未実施	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	大分流通業務団地	
土 地 造 成 状 況 (造 成 済) (令和10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	15,816,231 千円
	イ 総 面 積	855,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	18,499 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	15,816,231 千円
	オ 売 却 予 定 面 積	459,050 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	34,454 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	100 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和18年度までに償還)	発 行 額 累 計	12,906,000 千円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 2 年 度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	382,718 千円
	イ 売 却 面 積	11,014 m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	34,747 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29 100.0%	H30 100.0%	R1 100.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29 8,719,000千円	H30 8,719,000千円	R1 2,691,000千円
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	H29 8,719,000千円	H30 8,719,000千円	R1 2,691,000千円
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	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 ※過去3年度分を記載	H29 4,736,075千円	H30 3,284,549千円	R1 2,987,744千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29 4,550,998千円	H30 6,113,460千円	R1 561,222千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29 0千円	H30 0千円	R1 0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29 110.0%	H30 118.0%	R1 115.0%
・売却予定地計画年度経過率は100%を超えており、計画より速いペースで売却が進んでいる。 ・その結果、事業費回収率も既に約8割に到達しているが、起債償還にはあと19.5億円不足している。ただし、企業債(満期一括償還)の償還時期はR18年度であり、計画通り売却が進めば、償還に支障はなく、むしろ繰上げ償還が可能である。 ・また、計画通りに売却が進まなかった場合に備え、企業債の利子については減債基金、維持管理費等については企業立地等促進基金に既に積立てを行っており、計画最終年度まで支払いに支障がないよう対策を講じている。なお、起債や他会計からの繰入金等、企業債以外に将来償還が必要な負債はない。 ・未売却地の販売見込みであるが、残る全ての区画に商談が入っており、順番待ちの区画もあることから、計画期間中に売却完了できる見込みである。			

(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

・売却の商談の支障となる可能性(即時入居の妨げ等)があるため、団地内土地購入者の建設工事に伴う活用以外の賃貸は認めない。
--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

■販売の機会・強み【九州の東の玄関口としての拠点化の進展】 ・海陸空の交通ネットワークを活かし「九州の東の玄関口としての拠点化戦略」を県で策定。各種施策を展開中。 ・高速道路の整備進展 【現状】H26年の東九州自動車道開通以降、5年間で分譲率が3割上昇。 【将来】四車線化着手。大分と熊本を結ぶ「中九州横断道路」を本流通業務団地の最寄ICに接続する案を国に提案 ・海上輸送網の強化 【現状】九州と四国・本州を結ぶ中・長距離フェリーの8割が本県発着。特に大分港大在地区のRORO船航路は関東向け便数九州1位 【将来】に大分港大在地区については、国直轄による新規ターミナル整備事業も決定。物流拠点としての機能が強化される見込み。 ・南海トラフ等へのBCP対策として、高台の土地へのニーズの高まり ■販売の脅威・弱み ・新型コロナウイルスによる投資環境の悪化

(2) 土地造成・処分の見通し

・全区画商談中であることから、現在の商談を成約に結びつける。 ・進展が見られない商談を整理するため定期的に企業を訪問するとともに、新規顧客の開拓も並行して行っている。 ・企業ニーズを把握するため、令和元年度に委託調査を実施。その結果、本流通業務団地を含む大分市のニーズが県内で最も高い事に加え、今後の5年間の需給バランスを見ると土地不足となる見込みであることが判明。全区画商談中である現状を裏付ける結果となったことを考慮すると、計画通りに処分が進むものと考えられる。

施 工 地 区 名		大分流通業務団地					
項 目		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)						
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)	19,091.54	9,634.82	61,688.40	42,473.58	11,014.42	143,902.76
	売却単価(千円/㎡)						
	土地売却収入(千円)	641,312	320,913	2,338,964	1,566,881	382,718	5,250,788
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	237,117.84	227,483.02	165,794.62	123,321.04	112,306.62	

(3) 組織の見通し

・県企業立地推進課において、他の業務(本団地進出企業への補助金事務含む)と兼務。
・全区画商談中であり、企業の投資決定を待っている段階であることから、営業体制の強化等、組織の見直しが必要となるような課題はない。
・よって、現行体制を維持。

3. 経営の基本方針

【土地の早期売却により、支出の縮減を目指す】
(1)収支改善 → 新たな費用はかけず、分譲促進による支出削減を目指す
(2)販売促進 → 好立地と購入支援策を周知し、企業の決断を支援(既存商談の破談に備え、引き続き新規企業も開拓)

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	・新たな投資の予定無し。適切な維持管理により追加投資を回避。
-----	--------------------------------

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・土地売却の促進【12,332平方メートル／年】
-----	--------------------------

・事業計画期間中の完了を目指し、年度毎の販売目標を設定。目標については、販売実績を踏まえ年度毎に修正。
・事業計画期間中に見込まれる歳出は財源確保済
維持管理費 → 減価基金積み立て済
利子償還金 → 企業立地促進等基金積み立て済

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・土地売却が完了するまで維持管理費用が発生(草刈り、水質適正化、パトロール等)
・多岐に渡る維持管理を大分県土地開発公社に包括的に委託。維持管理毎の調整を総括的に公社が担う事により、業務の効率化、質の維持、費用の縮減を図っている。
・早期売却により、維持管理費及び利払いを縮減

(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

既存の造成計画の見直し	造成完了済
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	予定なし
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. 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	・単年度毎の進捗管理は事務事業評価で実施 ・事務事業評価での結果に応じて、新たな対策や目標の修正を検討 ・特別会計の決算状況については、議会に報告 ・県のホームページへの掲載
---------------------	---