

『千葉県造成土地管理事業経営計画』における進捗状況について（令和5年度）

1. 千葉県造成土地管理事業経営計画について

本計画については、令和3年3月の千葉県企業局経営戦略会議において承認をいただき、これまで計画に沿って、地元自治体等と連携・協働し、土地需要の動向などを的確に見極めながら土地処分等を進めてきたところです。

計画の進捗状況については、毎年度本会議において報告しており、今回、令和5年度の実績について報告いたします。

2. 土地処分等について

計画では、令和5年度の保有土地処分状況については、未処分土地は、3.8haの処分を見込んでいたところ、19.7haの処分となりました（分譲面積は17.9ha）。

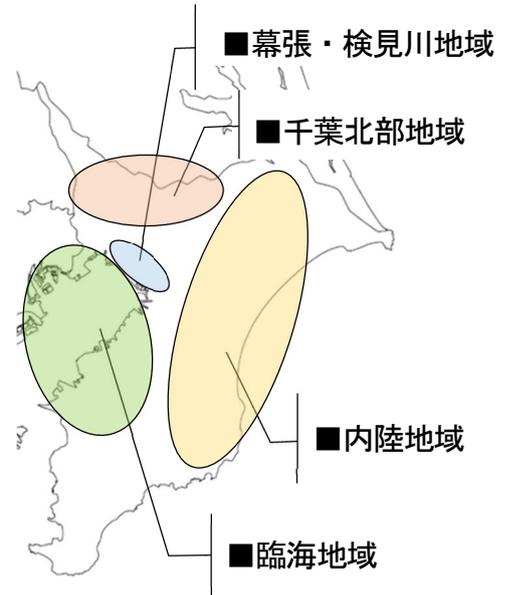
貸付土地は、0.7haの分譲を見込んでいたところ、当年度の分譲実績はなく、一方で、未処分土地1.8haを長期の貸付としたことにより貸付土地の面積が増加しました。

その結果、未処分土地面積は168haから149haに、貸付土地面積は111haから113haになりました。

その主な理由として、未処分土地については、計画に計上していなかった臨海地域の土地14.8haなどを処分したことが挙げられます。

貸付土地については、令和5年度に分譲を計画していた土地を過年度に前倒しで分譲したこと、未処分土地1.8haの貸付により貸付土地面積が増えたことが挙げられます。

分譲等を進める4地域



<令和5年度までの処分状況>※1

(単位：ha)

地域名	区分	計画策定時 保有面積①	処分面積			R5年度末保有土地	
			前年度までの 累計②	R5年度実績 ③	合計 ②+③=④	計画	実績 ①-④
全域 A+B+C+D	未処分土地	174	5.3	19.7	25.0	162	149
	貸付土地	116	5.1	▲1.8	3.2	111	113
	合計	290	10.4	17.9	28.2	273	262
A 幕張・ 検見川	未処分土地	44	4.0	3.4※2	7.4	38	36
	貸付土地	66	1.3	▲1.8※2	▲0.6	65	67
	小計	110	5.3	1.6	6.9	103	103
B 千葉北部	未処分土地	57	0.7	1.5	2.2	55	55
	貸付土地	28	3.8	-	3.8	24	24
	小計	85	4.5	1.5	6.0	79	78
C 臨海	未処分土地	23	0.8	14.8	15.6	20	6
	貸付土地	18	-	-	-	18	18
	小計	41	0.8	14.8	15.6	38	24
D 内陸	未処分土地	50	▲0.3※3	-	▲0.3	49	51
	貸付土地	4	-	-	-	4	4
	小計	54	▲0.3	-	▲0.3	53	55

※1 端数処理の影響により数値のズレあり。

※2 未処分土地の処分面積3.4haのうち実際に分譲したのは1.5haであり、残りの1.8haについては貸付の処分により、貸付土地の処分面積の減少（貸付土地面積の増加）として記載。

※3 測量の実施により、登記簿面積を実測面積に修正（地積更正）したことで、計画策定時(50ha)からR5年度末(51ha)にかけて面積が増加。

3. 資金収支について

①収入について

計画では、174億円の収入を見込んでいたところ、令和5年度決算見込みにおける収入は171億円であり、計画と比べて3億円の減となりました。これは、分譲収入の減少及びその他収入の増加が主な要因となっております。

分譲収入のうち新規分譲収入について、計画に計上していなかった土地を分譲したこと等により7億円の増となったものの、令和5年度の収入として見込んでいた幕張A地区の既分譲収入の一部について、令和4年度に繰上納入を受けたことにより、26億円の減となった結果、分譲収入は19億円の減となりました。一方で、その他収入について、経営計画に見込んでいなかった暫定貸付収入や配当金収入等により16億円の増となり、全体として3億円の減となりました。

(単位：億円)

	①計画	②決算見込	差 (②-①)
分譲収入	133	114	▲19
新規分譲	70	77	7
既分譲	63	37	▲26
貸付収入	24	24	0
その他収入	17	33	16
合計	174	171	▲3

②支出について

令和5年度末における支出は71億円を見込んでおり、計画と比べて25億円の減となりました。減少した主な理由としては、区画を分けて分譲するための道路工事について、一団の土地として分譲したことで当該工事が不要となったことなどにより、保有資産修繕費等が減少したことです。

(単位：億円)

	①計画	②決算見込	差 (②-①)
経常的経費	53	32	▲21
人件費	11	10	▲1
保有資産管理経費	14	12	▲2
保有資産修繕費等	28	10	▲18
投資的経費	43	39	▲4
合計	96	71	▲25

③収支まとめ

令和5年度決算見込みにおける収入は171億円、支出は71億円、未収金や未払金等による保有資産(現金)の増減を含めた収支は95億円の黒字となり、計画と比べて17億円の増となります。

(単位：億円)

	①計画	②決算見込	差(②-①)
(1)収入	174	171	▲3
(2)支出	96	71	▲25
(3)未収金・未払金等による 保有資産(現金)の増減	0	▲5	▲5
(4)R5年度収支【(1)-(2)+(3)】	78	95	17

④残余資産(現金)について

令和4年度末時点での保有資産(現金)は979億円であり、令和5年度の収支95億円を合わせると、令和5年度末の保有資産(現金)は1,074億円となる見込みです。

また、決算見込みを反映した令和5年度末の将来支出見込残額は569億円となり、令和5年度末の残余資産(現金)は505億円となる見込みです。

(単位：億円)

	①計画	②決算見込	差(②-①)
(1)前年度末保有資産(現金)	858	979	121
(2)R5年度収支	78	95	17
(3)R5年度末保有資産(現金)【(1)+(2)】	936	1074	138
(4)将来支出見込残額	518	569	51
(5)残余資産(現金)【(3)-(4)】	418	505	87

4. 総括

計画の3年目となる令和5年度においては土地の分譲が計画を上回って進み、計画では保有面積273haを予定していたところ、実績では262haとなっております。また、保有資産(現金)から将来支出見込残額を差し引いた残余資産(現金)は、計画の418億円を上回る505億円となっております。

今後も、人件費や資材費の高騰、保有資産の老朽化等の経営リスクに的確に対応しながら、計画に沿って収入の確保や支出の縮減などに取り組み、財務体質の強化を通じて安定経営に努めるとともに、経営の健全性を確保してまいります。