

## 第5章 土地造成事業の概要

### 1 土地造成事業の概要

#### (1) 事業のあらまし

土地造成事業は昭和 34 年の紀の川貯木場建設に始まり、主に県北部臨海部において工業用地の造成を行うとともに、平成 6 年度には和歌山市毛見において民間活力を導入した人工島方式による和歌山マリーナシティの建設を行いました。また、地場産業の活性化と都市環境の改善等を図るため、和歌山下津港において平成 8 年度に雑賀崎工業団地、平成 11 年度に西浜工業団地の造成を行いました。日高港工業団地については、平成 15 年度に造成完了しました。

一方、内陸部における造成事業は比較的小規模なもので、主として中小企業を対象とした工場用地や住宅用地及び公共用地等の造成を行ってきました。

日高港工業団地造成以降新たな用地の造成は行っておらず、現在のところ、和歌山市内に西浜工業団地と雑賀崎工業団地、御坊市内に日高港工業団地と御坊工業団地、御坊（熊野）工業団地を保有しております。これらの工業団地の早期完売を目指すとともに、平成 14 年度から事業用定期借地制度を導入し、未処分地の有効活用に努めております。

なお、土地造成事業会計は昭和 36 年 4 月には地方公営企業法の一部適用、昭和 42 年 4 月には全部適用となりました。

#### (2) 事業運営方式について

現在のところ、土地の用地取得、造成、販売等の運営については公営企業課で直接実施しております。

### 2 各工業団地の現況



## (1) 西浜工業団地

工業団地名	西浜工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	和歌山市西浜字中川向ノ坪
	竣工年月	平成11年10月
	総事業費	約117 億円
	総面積	305,831 m <sup>2</sup>
	残面積	79,864 m <sup>2</sup> (うち事業用借地権設定契約締結部分 50,175m <sup>2</sup> )
	土地資産現在高 (平成30年度末)	1,836,782,706 円
	m <sup>2</sup> 当たり標準地価格 (令和元年5月)	26,700 円/m <sup>2</sup>
元利金債発行状況	発行額累計	10,298 百万円
	企業債現在高 (平成30年度末)	1,782 百万円
造成地処分状況 (平成30年度)	ア 売却代金	52,290 千円
	イ 売却面積	2,100 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア/イ)	25 千円/m <sup>2</sup>

## (2) 雑賀崎工業団地

工業団地名	雑賀崎工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	和歌山市雑賀崎字泊り新開
	竣工年月日	平成8年4月
	総事業費	約140 億円
	総面積	246,247 m <sup>2</sup>
	残面積	22,857 m <sup>2</sup> (うち事業用借地権設定契約締結部分 7,384m <sup>2</sup> )
	土地資産現在高 (平成30年度末)	464,305,269 円
	m <sup>2</sup> 当たり標準地価格 (令和元年5月)	22,400 円/m <sup>2</sup>
元利金債発行状況	発行額累計	12,457 百万円
	企業債現在高 (平成30年度末)	207 百万円
造成地処分状況 (平成30年度)	ア 売却代金	726,523 千円
	イ 売却面積	34,587 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア/イ)	21 千円/m <sup>2</sup>

(3) 日高港工業団地

工業団地名	日高港工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	御坊市塩屋町南塩屋
	竣工年月日	平成15年7月
	総事業費	約46億円 (内、工業団地分29億円)
	総面積	94,367 m <sup>2</sup>
	残面積	88,505 m <sup>2</sup> (うち事業用借地権設定契約締結部分 3,458m <sup>2</sup> )
	土地資産現在高 (平成30年度末)	681,459,353 円
	m <sup>2</sup> 当たり標準地価格 (令和元年5月)	8,300 円/m <sup>2</sup>
元利金債発行状況	発行額累計	4,509 百万円
	企業債現在高 (平成30年度末)	1,318 百万円
造成地処分状況 (平成30年度)	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア/イ)	

(4) 御坊工業団地

工業団地名	御坊工業団地	
土地造成状況 (造成済み)	所在地	御坊市塩屋町北塩屋
	竣工年月日	平成7年3月
	総事業費	約71 億円
	総面積	261,338 m <sup>2</sup>
	残面積	40,196 m <sup>2</sup> (うち事業用借地権設定契約締結部分 19,130m <sup>2</sup> )
	土地資産現在高 (平成30年度末)	239,462,811 円
	m <sup>2</sup> 当たり標準地価格 (令和元年5月)	9,390 円/m <sup>2</sup>
元利金債発行状況	発行額累計	5,415 百万円
	企業債現在高 (平成30年度末)	958 百万円
造成地処分状況 (平成30年度)	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア/イ)	

(5) 御坊（熊野）工業団地

工業団地名	御坊（熊野）工業団地（未造成地）	
土地造成状況 （未造成）	所在地	御坊市熊野
	総事業費	約51 億円
	総面積	215,266 m <sup>2</sup>
	残面積	215,266 m <sup>2</sup>
	土地資産現在高 （平成30年度末）	31,967,045 円
元利金債発行状況	発行額累計	2,135 百万円
	企業債現在高 （平成30年度末）	226 百万円
造成地処分状況 （平成30年度）	ア 売却代金	
	イ 売却面積	
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 （ア/イ）	

3 土地造成事業の経営状況

(1) 過去5年（平成26年度から平成30年度）までの損益

（単位：千円）

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
収益的 収支	事業収益	924,764	518,639	314,901	416,293	1,067,783
	営業収益	733,205	330,491	129,832	232,632	888,964
	土地売却収益	612,069	202,781	0	108,523	778,813
	営業雑収益	121,136	127,710	129,832	124,109	110,151
	営業外収益	191,559	188,148	185,069	183,660	178,819
	他会計補助金	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000
	その他	34,559	31,148	28,069	26,660	21,819
	事業費用	937,399	605,731	278,527	323,149	974,998
	営業費用	902,596	585,155	260,477	310,571	967,342
	土地売却原価	597,606	187,961	0	114,312	711,178
	人件費	23,293	26,508	27,267	29,605	25,301
	交付金	32,222	29,339	27,100	25,605	15,114
	土地評価損	237,733	330,550	197,268	126,765	202,971
	その他	11,743	10,798	8,842	14,286	12,779
	営業外費用	34,802	20,576	18,050	12,578	7,656
	支払利息	34,802	20,575	18,050	12,576	7,656
	その他	0	0	0	2	0
経常損益	△ 12,635	△ 87,092	36,375	93,144	92,785	
特別利益	0	0	0	0	6,416	
特別損失	40,926	0	0	0	0	
当年度純利益	△ 53,561	△ 87,092	36,375	93,144	99,200	

※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

## (2) 企業債等残高及び利息額推移

企業債については全て償還期限5年の満期一括方式による借入を行っております。また、過去5年間において企業債償還のための積立金はありません。

### ○企業債残高 (単位：千円)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
企業債	7,193,000	6,491,000	5,791,000	5,441,000	4,491,000
他会計借入金(工業用水道事業会計)	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
合計	8,693,000	7,991,000	7,291,000	6,941,000	5,991,000

### ○企業債利息額 (単位：千円)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
企業債等利息	34,802	20,575	18,050	12,576	7,656

## (3) 土地造成資産の推移

### ○土地造成資産額 (単位：千円)

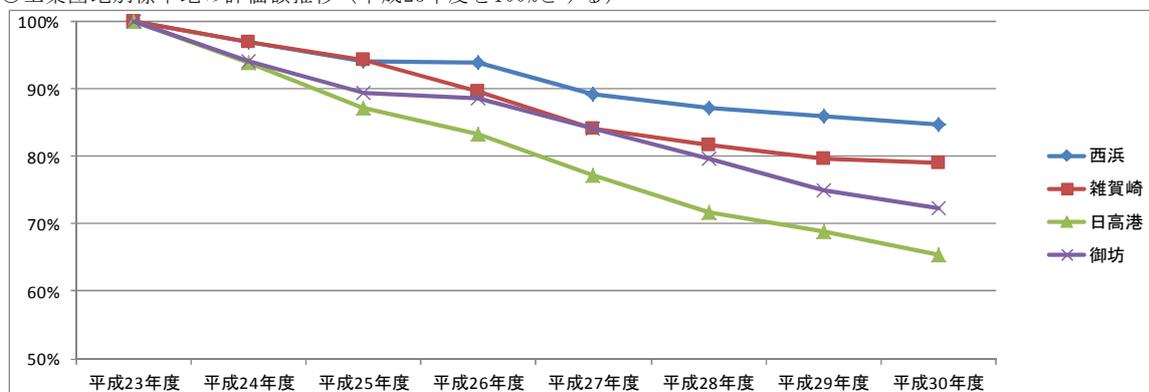
工業団地名	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
西浜工業団地	3,715,977	3,315,212	2,976,005	2,318,690	2,085,575	2,025,230	1,979,528	1,836,783
雑賀崎工業団地	1,372,773	1,224,523	1,411,380	1,330,426	1,229,139	1,183,076	1,120,470	464,305
日高港工業団地	1,130,303	1,056,409	976,517	922,142	840,358	774,578	735,606	681,459
御坊工業団地	493,760	461,481	436,128	412,977	385,291	360,518	272,675	239,463
完成土地計	6,712,813	6,057,626	5,800,031	4,984,235	4,540,363	4,343,402	4,108,278	3,222,010
御坊(熊野)工業団地	34,432	34,245	34,128	33,985	33,491	33,185	32,864	31,967
合計	6,747,245	6,091,870	5,834,159	5,018,220	4,573,854	4,376,586	4,141,142	3,253,977

※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

### ○工業団地別標準地の評価額 (単位：円)

工業団地名	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
西浜工業団地	32,000	31,000	30,100	30,000	28,500	27,900	27,500	27,100
雑賀崎工業団地	29,000	28,100	27,300	26,000	24,400	23,700	23,100	22,900
日高港工業団地	13,100	12,300	11,400	10,900	10,100	9,400	9,010	8,560
御坊工業団地	13,200	12,400	11,800	11,700	11,100	10,500	9,880	9,530

### ○工業団地別標準地の評価額推移(平成23年度を100%とする)



#### (4) 補助金交付状況

土地造成事業で保有している土地について、造成時には想定し得なかった地価下落が発生しました。そのため、将来発生が見込まれる資金不足を解消するため、また、土地造成に伴う企業債の円滑な償還のため、平成21年度から令和10年度までの20年間一般会計から計画的な補助金の交付を受けることとなっております。

(単位：千円)

平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	157,000	1,570,000

#### (5) 賃貸方式による造成地の活用状況

○事業用借地権設定契約に係る賃料収入

(単位：千円)

工業団地名	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
西浜工業団地	82,540	90,896	89,557	86,484	84,289
雑賀崎工業団地	6,208	7,454	12,936	12,316	11,873
日高港工業団地	3,264	2,738	2,738	2,472	2,282
御坊工業団地	15,847	14,008	14,003	12,664	11,707
合計	107,859	115,096	119,234	113,936	110,151

※単位未満四捨五入により合計と内訳が合わない場合があります。

### 4 現状と今後の課題

#### (1) 周辺の社会経済情勢の状況

内閣府の令和元年度11月の月例経済報告によると、「近畿地域では、景気は緩やかな回復基調が続いている」としており、周辺の社会経済の情勢としては改善傾向にあると考えられます。また、京奈和自動車道の開通、阪和自動車道と歌山南インターチェンジの開通により和歌山市内へのアクセスが向上し、和歌山市内にあります西浜工業団地及び雑賀崎工業団地への需要の向上が見込まれます。さらに、現在のところ西浜工業団地及び雑賀崎工業団地のほとんどの区画が活用されており好調な状況であると考えられます。

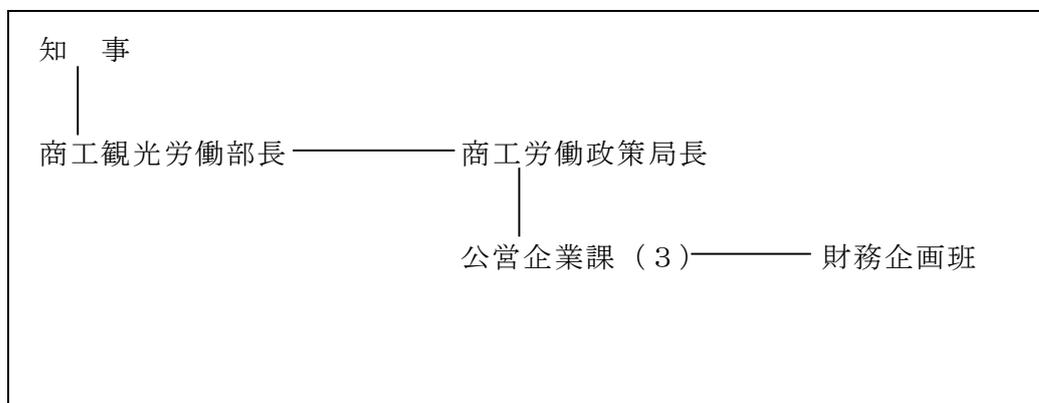
日高港工業団地及び御坊工業団地が存在する御坊市内については、阪和自動車道有田～御坊間の4車線化の事業が進んでおり御坊市内へのアクセスが向上することから、工業団地への需要の向上が考えられます。しかしながら、現在のところ日高港工業団地及び御坊工業団地では未活用となっている区画が多い状況となっています。また、3(3)で見たように雑賀崎工業団地及び西浜工業団地と比べて土地の価格の下落が大きいのが現状でありますので、和歌山市内と比較すると低調な状況となっております。

#### (2) 今後の造成の見通し

現在造成を実施している土地はありません。また、新たに土地を取得し造成する計画もありません。なお、未造成地となっている御坊(熊野)工業団地については、造成費が約18億円で売却見込額が約9億円で想定され、大幅な赤字の発生が見込まれることから、事前造成は行わずオーダーメイド方式での造成を方針としております。

### (3) 組織

土地造成事業は平成 31 年 4 月現在 3 名の職員で運営されており、現状において必要最小限の人員となっております。



### (4) 経営状況について

平成 28 年度から平成 30 年度の直近 3 年間の決算では当年度純利益を計上しました。主な要因としては、1 つ目に支払利息の減少があげられます。これは土地売却が進み企業債の繰上償還を行ったことによる元本の減少及び借入利率自体の低下によるものです。2 つ目として、平成 14 年度から導入しております事業用定期借地制度を活用したことがあげられます。これにより土地売却収入のみならず定期借地制度による長期的かつ安定的な賃料収入を確保することができました。また、3 つ目としては、一般会計からの計画的な補助金による収入があげられます。この一般会計からの補助金というのは、地価下落に伴う評価損の発生により将来の資金不足の発生に備えて、平成 21 年から令和 10 年までの間、一般会計からの繰入を計画的に行っているものです。補助金の交付状況については 3 (4) のとおりです。

このように経営環境の変化や一般会計からの補助金、収入源確保の努力によって収支は安定傾向にあります。

### (5) 今後の課題

#### ①依然として残る企業債

経営は安定傾向にありますが、依然として企業債等残高が存在しております。現在の企業債等残高は、仮に現在保有する土地造成資産を全て売却したとしても償還できない状況です。平成 26 年度から平成 30 年度末にかけて約 27 億円の償還を実施したため、残高が大幅に減ったものの毎年企業債等利息負担が発生しており、将来的な負担となるものですので、早期の償還が課題となっております。

## ②土地資産価値下落の常態化

土地資産価値の客観的な評価のため平成 23 年度から時価評価を開始しましたが、3（3）で示したとおり一貫して土地資産価値が下落している状態です。そのため、土地造成事業は、土地造成資産よりも負債である企業債等の残高が多いという債務超過の状態となっており、一般会計からの補助金が欠かせない状態となっております。

## （6）総括

上記の状況から土地造成事業においては、一般会計補助金を受けている状況ではありますが、安定的な経営が実現できているためこの状態を持続する取り組みが求められます。また、将来的な負担の増加を避けるために企業債等の早期償還が求められております。そこで、企業債等の償還原資となる土地の早期売却に向けた取り組みを引き続き行い、債務超過縮減に努めることが必要であると考えられます。