

田辺市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 和歌山県田辺市

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

1-1. 事業概要(跡之浦地区)

(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2年12月20日
職 員 数	0 人	事業の種類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	跡之浦地区		
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	跡之浦地区	
土地造成状況 (令和12年度までに売却)	ア 総事業費	58,144,238 円
	イ 総面積	2,980.00 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	19,511 円/m ²
	エ 売却予定代金	59,180,096 円
	オ 売却予定面積	1,911.63 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	30,957 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	101 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	0 円
造成地処分状況 (平成6年度～令和元年度)	ア 売却代金	45,933,539 円
	イ 売却面積	1,145.41 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	40,102 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率	H29	79%	H30	79%	R元	79%
企業債残高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却用土地の時価評価(相当)額	H29	13,815千円	H30	13,517千円	R元	13,247千円
企業債償還のための積立金残高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
他会計補助金累計額	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却予定地計画年度経過率	H29	—%	H30	—%	R元	—%

【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】

跡之浦地区については、平成2年度に事業着手、平成6年度から売却を開始し、これまでに全11区画のうち6区画を売却済みである。事業費回収率は101%であるが、R元年度末時点で5区画が未売却となっており、未売却の分譲地が売却できない場合の事業費回収率は79%となる。地理的に、旧田辺市内の海岸部に位置し、主要道路である国道424号線に近く、また、小・中学校にも近いため日常生活には好立地であるものの、東日本震災以降の津波災害に対する意識の高まりもあり、用地購入希望者はほとんどない状況にあるが、引き続き未売却地5区画の売却に向け、社会経済情勢等の変化を見ながら、売却単価をはじめ用地の有効な処分方法等について検討し、令和12年度までの売却完了を目指している。

(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

--

1-2. 事業概要(長野地区)

(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11年3月31日
職員数	0人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	長野地区		
民間活用状況	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	長野地区	
土 地 造 成 状 況 (令和12年度までに売却)	ア 総 事 業 費	143,612,000 円
	イ 総 面 積	10,772.54 m ²
	ウ m ² 当 たり 造 成 予 定 単 価 (ア / イ)	13,331 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金	156,315,235 円
	オ 売 却 予 定 面 積	6,973.29 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	22,416 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	108 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	0 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成16年度～令和元年度)	ア 売 却 代 金	117,265,378 円
	イ 売 却 面 積	5,127.19 m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	22,871 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事 業 費 回 収 率	H29	82%	H30	82%	R元	82%
企 業 債 残 高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
上 記 の うち 満 期 一 括 償 還 企 業 債 残 高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
上 記 の うち、5 年 以 内 に 償 還 期 限 が 到 来 す る も の	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売 却 用 土 地 の 時 価 評 価 (相 当) 額	H29	39,050千円	H30	39,050千円	R元	39,050千円
企 業 債 償 還 の た め の 積 立 金 残 高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
他 会 計 補 助 金 累 計 額	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売 却 予 定 地 計 画 年 度 経 過 率	H29	—%	H30	—%	R元	—%

【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】

長野地区については、平成10年度に事業着手、平成16年度から売却を開始し、これまでに全23区画のうち16区画を売却済みである。
 事業費回収率は108%であるが、R元年度末時点で7区画が未売却となっており、未売却の分譲地が売却できない場合の事業費回収率は82%となる。
 昨今の経済情勢及び個人消費が低迷している状況を踏まえると、早期の完売は困難な状況であると考えられるが、引き続き未売却地7区画の売却に向け、市広報紙やホームページ、地元地方紙等により市民への周知・啓発に努めるとともに、宅建協会(市内不動産会社)と連携を図り、仲介業務を依頼するなどの取組も進め、令和12年度までの売却完了を目指している。

(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

--

1-3. 事業概要(上野地区)

(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12年6月30日
職員数	0人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	上野地区		
民間活用状況	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	上野地区	
土地造成状況 (令和15年度までに売却)	ア 総事業費	46,777,019 円
	イ 総面積	7,337.24 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	6,375 円/m ²
	エ 売却予定代金	18,052,005 円
	オ 売却予定面積	7,337.24 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	2,460 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	38 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (平成30年度)	ア 売却代金	2,100,000 円
	イ 売却面積	1,556.04 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	1,349 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率	H29	0%	H30	8%	R元	8%
企業債残高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却用土地の時価評価(相当)額	H29	18,033千円	H30	16,104千円	R元	15,952千円
企業債償還のための積立金残高	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
他会計補助金累計額	H29	0千円	H30	0千円	R元	0千円
売却予定地計画年度経過率	H29	—%	H30	—%	R元	—%

【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】

上野地区については、平成12年度に事業着手したものの売却の見通しがたたないことから、平成15年度に予定していた本格的な造成工事を休止している状態にある。計画通りに造成を行った場合の事業費回収率は38%であり、休止中の本格的な造成工事を実施せずに造成予定地が売却できた場合の事業費回収率は71%となるが、造成予定地が売却できない場合の事業費回収率は8%となる。
平成30年度には、隣接する土地所有者から申し出があり造成予定地の一部を分筆して売却することができたものの、現時点では残りの造成予定地の売却についての見通しは立っていないことから、今後は社会経済情勢の変化を見ながら、用地の有効活用をはじめとする新たな処分方法について検討を進める予定である。

(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

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和3年1月判断における和歌山県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「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。」となっており、先行きについては、「新型コロナウイルス感染症の影響が続くなかで、感染拡大の防止策を講じつつ、持ち直しの動きが続くことが期待される。ただし、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。」とされている。 また、住宅建設の項目においても「前年を下回る」となっており、依然として収束の見通しが立たない新型コロナウイルス感染症の影響などから、周辺の経済情勢は先行きが不透明な状況となっている。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

<p>社会経済情勢及び個人消費が低迷している状況を踏まえると、販売区画数を大きく伸ばすことは困難であると考えられるが、今後、都市部における地方への移住・定住のニーズの高まりによる土地需要や経済の回復過程での効果的な販売促進活動などにより、分譲地の早期売却完了に努める。</p>
--

施 工 地 区 名	跡之浦地区					
	令和2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
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)						
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)						
売却単価 (千円/㎡)						
土地売却収入 (千円)						
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	766.22	766.22	766.22	766.22	766.22	766.22
項 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)						
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	276.94			316.14	173.14	766.22
売却単価 (千円/㎡)	19			18	13	
土地売却収入 (千円)	5,284			5,719	2,244	13,247
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	489.28	489.28	489.28	173.14	0	

施 工 地 区 名	長野地区					
	令和2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
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)						
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)		325.9	308.01		352.66	220.69
売却単価 (千円/㎡)		19	21		21	22
土地売却収入 (千円)		6,277	6,570		7,363	4,866
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	1,846.1	1520.2	1212.19	1212.19	859.53	638.84
項 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)						
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)		220.3	219.69		198.85	1,846.1
売却単価 (千円/㎡)		22	22		22	
土地売却収入 (千円)		4,858	4,785		4,331	39,050
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	638.84	418.54	198.85	198.85	0	

施 工 地 区 名	上野地区					
	令和2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
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	5,781.2	5,781.2	5,781.2	5,781.2	5,781.2	5,781.2
項 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	5,781.2	5,781.2	5,781.2	5,781.2	5,781.2	

(3) 組織の見通し

分譲宅地造成事業として専任の職員は配置しておらず、所管課において造成地区の管理や販売促進活動を担当しているのは全て兼任職員である。今後も現行の職員体制を維持した上で、販売促進を図る。

3. 経営の基本方針

市広報紙やホームページ等を通じた販売促進活動に取り組むとともに、不動産事業者(社団法人和歌山県宅地建物取引業協会)や移住・定住施策に携わる他部署とも連携しながら、市内外に向けて宅地及び地域環境に関するPR活動を積極的に行い、分譲地の早期売却完了に努める。

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	

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	独立採算による経営
分譲地の早期売却に向け、市広報紙やホームページ、地元地方紙への広告掲載による販売促進活動に取り組み、販売収入による独立採算での経営を基本とする。		

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

◆職員給与費 造成地区の管理や販売促進活動等に係る事務は兼任職員が担当しているため、職員給与費は計上しない。
◆営業費用(その他) 営業費用のその他については、広告料等の販売促進経費及び除草作業等の管理経費を計上している。

(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

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	上野地区において休止している本格的な造成工事について、造成予定地の売却見通しがたっていないことから、用地の有効活用をはじめとする新たな処分方法について検討を進めるなど、造成の中止も含めて計画の見直しを行う。
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	移住・定住施策に携わる部署と連携しながら市外に向けても営業活動を行うなど、より効果的な販売促進に努める。
売却単価の設定	社会経済情勢の変化により土地価格を見直すなど、必要に応じて適正な売却単価を検討する。
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

公営企業として実施する必要性	民間事業者による開発が難しい地域に住宅用地を造成することにより、地域への新規住民の受入れや、若者を中心とした定住人口の減少や少子化に歯止めをかけるとともに地域の活性化を図るものであるため。
----------------	--

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	今後の販売状況により、必要に応じて経営戦略及び投資・財政計画の更新及び見直しを実施する。
---------------------	--

