



松戸の未来へ  
全力投球!

松戸市議会議員

原 ゆうじ

公式ホームページ <http://hara.88biz/>

メールアドレス [yuji.hara88@gmail.com](mailto:yuji.hara88@gmail.com)

評価損  
なんと約  
**51**  
億円!

(※H23.3月末現在)

原ゆうじのプロフィール

1965年 松戸生まれ(46才)  
上本郷小、第六中、立教高校、  
立教大学理学部 化学科 卒

[商社] 長瀬産業(株)勤務を経て  
ベーカリー店経営

現北松戸商店会会長

2010年 4007票獲得し、  
市議会議員初当選

土地開発公社 長期保有地(4ヶ所)詳細

※金額はH23.3末時点のもの。時価はH23.路線価より

(単価:億円)

	① 購入価格 (購入時期)	② 利息 (諸経費込)	③(①+②) 買い戻し価格	④ 時 価 (再評価額)	⑤(③-④) 評価損
中和倉地先 (584m <sup>2</sup> )	2.8 (H2)	1.0	3.8	0.6	△3.2
松戸三丁目春雨橋地先 (649m <sup>2</sup> )	12.3 (H3)	6.3	18.6	1.0	△17.6
矢切駅前地先 (552m <sup>2</sup> )	8.1 (H4)	3.8	11.9	0.7	△11.2
戸定地先 (4,849m <sup>2</sup> )	18.3 (H6)	7.5	25.8	6.8	△19.0
合 計	41.5	18.6	60.1	9.1	△51

原ゆうじ市政報告 [平成23年12月定例会 市政に対する一般質問より]

# 松戸市土地開発公社 長期保有地問題!

【土地開発公社】とは、公共用地を先行取得するため創設された自治体の外郭団体

【問題の背景】

自治体の会計年度が単年度であるため、土地購入を計画しても、予算化したその年度で土地売買交渉が終わると限らない事や、自治体が予算化すると情報を得た第三者が横やりで購入し、土地価格を吊り上げる事(地上げ行為)を防ぐ目的で、自治体は**土地を買い戻す事を前提に債務保証**をつけて、公社に土地を先行取得させてきました。

特にバブル期(土地が値上がりする時代)は、土地を先行取得する事で自治体は土地を安価に購入する事が出来、公社は大きな役割があったと言えます。

【問題点】

しかし、今は違います。以下に問題点を書きます。

公社が先行取得に要する費用は**金融機関からの借り入れが主**で、今は低金利ですが金利が上がれば当然、債務(借金)は増えるリスクがあります。

又、自治体は公社から土地を買い戻す際、つまり事業化(土地利用)の際には金融機関から公社が借りている**債務の利息や公社の手数料を土地購入価格に上乗せして買い戻し**をしなければなりません。つまり、大きな問題点としては、公社の土地保有期間が長期化すればする程、買い戻し価格(簿価)は高騰し、結果、**自治体は含み損を抱えた高価な土地を購入**しなければならない事が挙げられます。

$$\text{市の買い戻し価格} = \text{公社の土地購入額} + \text{保有期間中の利息} + \text{公社への手数料}$$

買い戻し価格が高くなればなるほど、事業化(土地利用)を進めにくくなり、その為さらに公社の土地保有期間が長くなり、利息が発生、又、価格が上がるという悪循環にはまります。

【松戸市の問題点は】

松戸市は平成23年度から長期保有地(4ヶ所)に係る利息(約1億弱)を払うようになりましたが、それまでの22年度までは**1度も利息すら払ってこなかった**のです。結果、左の表のように土地の値下がり分と利息により、買い戻し価格が評価額を大きく上回る事(評価損51億)となりました。

原ゆうじ  
の提案!

# 「第三セクター等改革推進債」の活用で土地開発公社の廃止を!

## 全国の土地開発公社の現状

平成22年4月1日現在の全国の土地開発公社数は**1,021**で前年度30減、平成11年の**1,597**をピークに減少中です。したがって、土地取得の平成21年度実績は金額ベースで2,016億円、前年度比38.2%減、面積ベースでは699ha、同47.6%減、と**8年連続の減少**となっています。

## 松戸市土地開発公社の現状

平成3年から12年度の土地購入件数は**52件**、平成13年から22年は**12件**と約**1/5**に減少。また、公社の収支は**10年連続赤字**で、直近10年の損失合計は2億3千万、経常的経費の年平均額は約4,100万円となっています。また、繰越準備金は年々減少し、平成22年度末で約9.1億円。平成23年度末の**借入金残高見込は81.6億円**となっています。

以上のことから、私は**公社の廃止の考え**を市に聞きました。

## 公社解散に対する市の見解

原 Q: 公社は10年連続赤字で、土地購入件数は激減しているが、公社の費用対効果に対する市の見解は?

市答え: 10年間で12件の用地取得があり、効果的な事業進捗が図られた。

原 Q: 長期保有地の事業化の予定と具体的な時期、および事業化する時の課題は?

市答え: 事業化に向け、検討していきたい。(時期はわからない)  
また、事業化時の課題は市が公社から土地を買い戻しをする時の価格の高さである。

原 Q: 公社採算の悪化、他市公社数の減少状況を考え、解散の検討をしたほうが良いのでは?また、解散するとした時の課題は何か?

市答え: 21年の外郭団体見直し基本方針では、土地開発公社は存続となった。仮に解散となれば、**市による公社の多額の債務の解消**(課題①)と、新たに公共用地が**必要となった場合の迅速な用地の取得**(課題②)という2つの大きな課題がある。

以上、市の答弁から、長期保有地の買い戻し価格が高いので、事業化が進まないこと。公社解散時には2つの課題をクリアしなければならないこと。そして、長期保有地問題の解決が出来れば、つまり買い戻しをして市有地とすることができれば、事業化(土地利用)も進めやすいことがわかりました。

そこで、公社解散時の2つの課題解決に向け、市に対し提案をさせていただきました。

## 課題①への提案:第三セクター等改革推進債(三セク債)の活用を!

三セク債とは国が全国の長期保有地問題の解決のため、平成21~25年度まで、期限付きで制度化した地方債。**起債の絶対条件は公社の解散**。利点は金利を今の水準(低金利)で長期固定できる点と**利子支払額の1/2が国の特別交付税に算入**される点が挙げられます。1つ目の課題「公社の債務(81.6億円)の解消」には、この三セク債を財源に活用し、公社を解散、長期保有地問題の根本的解決を図る提案をさせていただきました。

## 課題②への提案:公共用地先行取得債、土地開発基金の活用を!

2つとも公共用地取得の為、制度創設されたもので、公社解散後、公共用地取得が必要となった場合に活用すべきと提案しました。

迅速な土地購入という視点からでも、公共用地先行取得債は議会の**議決は1度**(公社で土地購入の際も市が債務負担するために1度)です。また、**土地開発基金**は現在、松戸市では**約48億円(内現金20億円)**の残高があり、こちらの利用で土地購入する際は**議決の義務はない**ので早く、**現金での購入**ですので、当たり前ですが利息は発生しません。

この2つの制度を組み合わせ活用することで、もう一つの課題である「**公社解散後の迅速な公共用地の購入**」の克服をすべきと提案しました。

## 提案に対する松戸市の見解

現在の市の対応(長期保有地に対する利息のみの支払い)は債務(借金)が減らない事や金利上昇時の負担増加のリスクはあるが、単年度の負担は軽くて済む。

三セク債活用の場合は、金利が低利で固定され、返済後は債務が解消されるが、返済期間中の財政負担(**10年で8~9億円/年の返済**)が重い。

また、**公社は存続**と一応、結論がでているので、長期保有地問題の解消は**今までどうり**、事業化(土地利用)を図っていきたい。

## 原ゆうじの考えと決意

今回、三セク債を活用し、公社を解散、市の課題であった長期保有地問題の解決に向けた提案させて頂きましたが、残念ながら、受け入れては頂けませんでした。

しかし、市は事業化を進めるといいながら、進んでいない状況。公社は市のOBが理事長を務め、経営状況は10年連続で赤字。市の**利息のみの支払いという対応は問題の先送り**でしかない事。それら考えると、今回の市の見解には到底、納得出来ません。

8~9億円/年の負担が出来ないなら、千葉市のように20年返済とすれば、約半分ではよいはず。大事なことは、松戸の未来の為にも「将来にツケを廻さない」ということだと思えます。三セク債の活用は25年度までです。市は今、決断を下す時だと確信しています。今後も引き続き強く主張していく決意です!!