

原ゆうじ市政報告 VOL.41

TEL&FAX047(367)6754 メールアドレス yuji.hara88@gmail.com

ブログも好評配信中！詳しくは原ゆうじ公式 HP:hara88.mobiにて



(原ゆうじのプロフィール)
1965年松戸生まれ 上本郷小、六中、
立教高校、立教大学理学部化学科卒。
長瀬産業(商社)勤務を経て家業で
あるベーカリー店を継ぐ
平成22年、市議初当選(現在2期目)
妻、4子(3男1女)の6人家族

松戸市議会議員 原ゆうじの市政最新レポート

税金の無駄遣いは許さない！

土地4か所で評価損約49億円&毎年の経費が3千万円の 土地開発公社。解散議案、3月議会提出へ！ 松戸市の塩漬け土地問題、解決なるか！！

12月18日、建設経済常任委員会において、市から土地開発公社の現状と解散に向けての説明がありました。

説明によれば、土地開発公社解散の議案を3月に議会に提出したいとのことでした。

わずか土地4か所でなんと！評価損約49億円の長期保有地（通称：塩漬け土地）を持つ土地開発公社解散の訴えは、23年12月議会を皮切りに合計4回、一般質問の場で、市に対し行ってきました。

この4年に渡る私、原ゆうじの訴えが、ようやくようやく実現する可能性が出てきたわけです。

そこで、あらためて、土地開発公社とはどういった組織なのか？なぜ4か所の土地で49億円もの損となってしまったのか？公社の現状は？についてレポートさせていただきます！

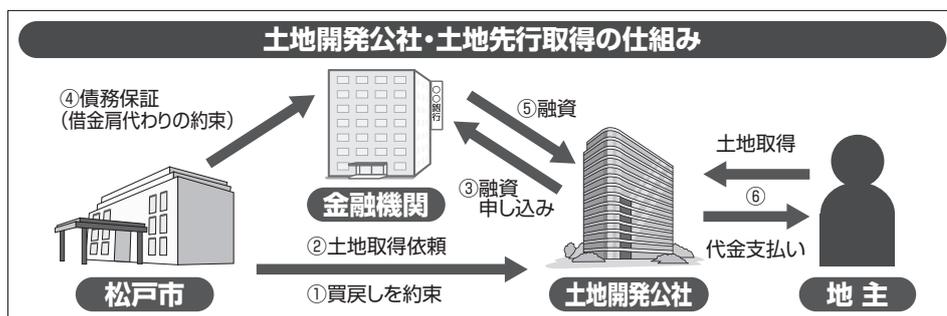
土地開発公社とは、公共用地を先行取得するために創設された市外郭団体
バブル期は大活躍！これまでで、約94万㎡、約676億円の土地購入。

土地開発公社は、松戸市の公共用地を先行取得することを目的に昭和48年に設立をされた松戸市の外郭団体です。昭和後期から平成初頭にかけては、土地の高騰が続き、市が用地を購入する際、議会承認など必要な手続き等をしているうちに、土地が予定した価格を上回ってしまい公共用地購入に支障をきたしていました。そこで、より迅速な用地購入の方法が必要となった全国の自治体では、市に代わり、より迅速に用地の先行取得が可能な土地開発公社を設立させました。

特に、土地が急騰したバブル期では、迅速な先行取得により、安価に土地を購入。経済的メリットがもたらされました。

土地先行取得の仕組みとは？市が土地買い戻しを約束し購入依頼。公社はオール借金で土地購入！

土地先行取得の仕組みは以下の図の通りで、①市は公社に土地買い戻しを約束し土地購入を依頼、②依頼された公社は金融機関に融資を依頼、③依頼された金融機関は市から債務保証（公社借金肩代わりの約束）を受け公社に融資、④融資を受けた公社は土地購入。



金融機関に融資を依頼、③依頼された金融機関は市から債務保証（公社借金肩代わりの約束）を受け公社に融資、④融資を受けた公社は土地購入。このようにして、バブル期など土地が値上がりする時代には、大きな役割を果たしました。

土地先行取得に暗雲！地価下落により市の買い戻しが進まず、公社保有期間が長期（塩漬け）へ！

こうして公社は多くの公共用地を先行してきましたが、バブルのはじけ、時代は、土地が下落する時代へ突入しました。

そうなると、公社からの（注1）土地買い戻し価格が、逆に相場と逆転、高くなり、公社購入土地の事業化が進まず、市の買い戻しも当然、進まなくなりました。そして、買い戻しが進まなければ、土地の保有期間は長期化しさらに利息が発生。となれば、買い戻し価格がさらに高騰。

(注1) 市買い戻し価格＝
公社の土地購入価格＋保有期間の利息



という悪循環にはまってしまい、長期保有地4か所だけで、何とその評価損が、約49億円となっていました。（その詳細は裏面へ！）