

原ゆうじ市政報告 VOL.43

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！

土地開発公社解散議案、3 月議会可決！

原ゆうじの悲願達成！塩漬け土地問題、解決へ！

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議案が 3 月議会最終日、採決が行われ賛成多数で可決となりました。原ゆうじの 5 年に渡る訴えが実ったうれしい報告です。

（これまでの経緯）市は、必要な土地購入の際、予算化などの手続き必要であり、実際の購入まで多くの時間を要していました。しかし、急激な土地価格の高騰が進んだバブル期などでは、予算化から購入するまでのその期間に、土地が高騰してしまい、想定価格での土地購入が出来ませんでした。そこで市は、土地開発公社を設立。銀行等の金融機関に市は債務保証（借金肩代わりの約束）して、公社に融資させ、公社が市に代わり、用地の迅速な購入を進めました。

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！

しかし、バブルははじけ、時代は、土地が下落する時代へ突入し、公社からの（注 1）土地買い戻し価格が、逆に相場（時価）と逆転して高くなり、市の買い戻しも進まなくなっていました。

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。

さらに買い戻し価格が上昇するという悪循環にはまり、結局、土地 4 か所

だけで、何とその評価損（市の買い戻し価格—現在の評価額）は、約 49 億円となっていました。

（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

松戸市長期保有地（塩漬け土地）明細表、時価＝路線価×1.25 評価損＝買い戻し価格－時価

	取得月	面積	市買い戻し価格（坪単価）	現在の時価	評価損
N01, 中和倉	H2, 1 1	584 m ²	約 3.9 億円(坪 219 万円)	約 0.7 億 円	▲ 3.1 億円
N02, 松戸三丁目	H3, 12	649 m ²	約 18.6 億円(坪 944 万 円)	約 1.2 億 円	▲ 7.4 億円
N03, 矢切駅前	H4, 1 0	552 m ²	約 11.9 億円(坪 715 万 円)	約 0.9 億 円	▲ 11 億円
N04, 戸定先地	H6, 1 2	484 9 m ²	約 25.9 億円(坪 176 万 円)	約 8.5 億 円	▲ 7.4 億円
合計			約 60.3 億円	約 11.3 億円	約 49 億円の 損！

公社解散には、公社借金返済が条件＝塩漬け土地の買い戻しが必要だった！

全国自治体の多くは、土地が高騰する時代は終わり、役目は終わったとして、公社を解散しました。しかし、松戸市の場合、解散には約 59 億円の公社借金返済が条件であり、そのためには、市は公社から塩漬け土地（総額約 65 億円）を買い戻さなければなりません。多額の資金が必要なわけですが、公社は毎年赤字、保有土地の利息と経費で年間約 1 億円かけながら、今では設立目的の用地購入もありません。そこで原ゆうじは、「松戸市は、公社借金の利息と公社経費で、1 億円ものお金を毎年使いながら、その借金（元本）は減ることがない！なので、それはただ塩漬け土地問題の先送りをしているにすぎない！いずれは塩漬け土地を公社から買い戻さなければならないのだから、大きな損を出すけども、

未来の松戸のために、早く解散を決断すべきだ！」と4度、一般質問の場で提案。ようやく25年9月議会で、市は公社解散議案を議会に提出。しかし信じられないことに、**議会はこれを否決**しました。その後も、公社解散を市に促し、2年半の月日を経て、3月議会に再度、解散議案は提出され、今回、ようやく可決となりました。いろいろあり、また、時間もかかりましたが、ようやく、これで、塩漬け土地問題に終止符が打たれ松戸市の負の遺産は一つ解決となりました。

今後も、原ゆうじは、税金の無駄遣いは許さない！の姿勢で闘ってまいります！