

土地開発公社問題



土地開発公社は土地の値上がりが続くことを前提として、すぐに動けない市に代わって、安いときに土地を確保しておくために作られたものですが、この土地の値上がりが続くことを前提という部分が、バブル崩壊後、思惑とは逆の結果になり、多くの塩漬け土地(民間でいう不良債権)が出来上がってしまいました。

現在保有している土地の取得価格、期間利子、時価の総額はいくらか。更に5年以上保有している土地については、



取得価格51億7千万円、期間利子24億8千万円、帳簿価格76億5千万円。時価は路線価をもとに計算して45億円。その内5年以上の分は取得価格14億6千万円、期間利子24億円、帳簿価格43億6千万円。時価は同様に15億7千万円。



先程の答弁では土地の評価損は30億円を超えており、毎年増加している。この膨大な不良債権は結局市民が負担することになるが、更なる悪化を防ぐためには早急な対応が必要となる。平成16年12月27日に総務省から出された土地開発公社経営健全化対策について申請する考えはないか。



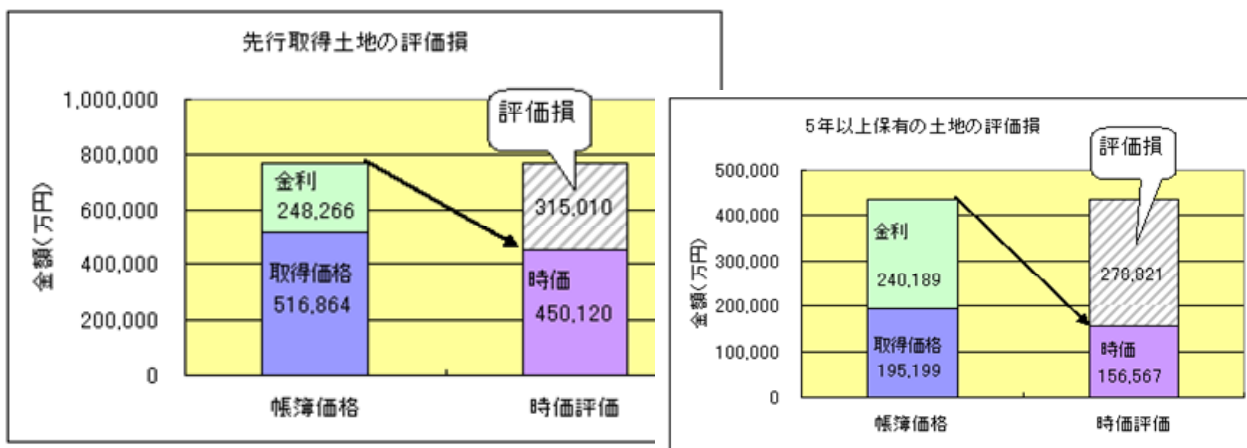
この指定を受けると公社からの買い戻しの用地費に起債が認められる等の優遇措置があるが、計画期間内に処分をしなければならない等、本市の財政状況から見てクリアしなければならない高いハードルがある。しかしこの際公社の健全化を進める上では経営健全化団体の指定を受け処理を進めることは非常に重要であると認識しており、17年度計画策定に向け鋭意取り組みたい。

土地開発公社問題の整理

土地開発公社は「公有地の拡大の推進に関する法律」の規定に基づき、設立された法人で、市に代わって公共用地・公用地等を先行取得し、造成、管理、処分等を行うことにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として運営されています。

ところがバブル崩壊に伴い土地神話の崩壊、公共事業の大幅削減の影響を受け、先行した土地の多くが未利用のまま塩漬け土地となり、土地の値下がりによる評価損と金利負担の影響で大幅な評価損、いわゆる不良債権を抱える事になりました。

<和泉市土地開発公社の土地の評価>



土地開発公社の保有する土地は全体では31.5億円の評価損(いわゆる不良債権)を抱えています。中でも5年以上保有している土地の時価は帳簿価格の1/3程しかない状態です。早急な処理を行わないとこの不良債権はどんどん膨らみます。その点からも経営健全化団体の指定を受けて処理を加速することは大いに意味のあることです。

この塩漬け土地の中に先般の議会で私が質問した、大阪府に代わって先行取得した弥生博物館横の用地が含まれています。平成12年の買い戻しの約束にも拘わらず未だ大阪府はこの土地を買い戻していません。地価の大幅値下がりから帳簿価格9億弱の土地が時価で3億強しかなく5億8000万円もの評価損を抱えています。大阪府との間に契約書や覚え書きが無く、口約束だけで大阪府に代わって取得した市の人の良さに呆れます。大阪府に買い取りを強く要請しないと損失は更に膨らみます。