

迷路に出口無し／借地料の適正化！

6月補正予算と野坂市政

6月定例会に、財産管理事務費2,475千円の補正予算が計上された。提案理由で野坂市長は、「この予算は、平成21年度の借地料の減額を図るために、借地の不動産鑑定を実施するためのもので対象物件は5件だ」と説明。

借地料の焦点は、国の指導によって市の算出した基準額と実際の契約額とに生じている「大きな差額」を解消することにある。

平成20年度の借地契約は、市の基準額の150%～280%で契約をしている借地物件は12件に上っている。

しかも、前年度に比べ減額0ベースが5件、補正予算で不動産鑑定を実施する背景に平成20年度の減額交渉の経過がある。

野坂市長は、不動産鑑定の実施を5件とした理由に、相手方との合意ができているものが5件だと言う。他の物件は、相手方に話もしていないし、経費もかかるので今後の交渉経過で判断したいと言う曖昧な姿勢である。

市長が不動産鑑定5件にした背景には、5件の借地料は、全体借地料の半分を占める。この5件の借地契約が市の基準額と同等な借地料になれば「差額」も半分に辿りつくという目論見がある。

市長の不動産鑑定を実施するのに「相手方との合意が前提」という姿勢は、借地契約は「私法上」の契約で「相手方が方との合意が前提」という借地法の減額請求権の法的根拠を曖昧にしたスタンスと同質で、相手方との合意がなければ不動産鑑定ができないという話は聞いたことが無い。

不動産鑑定対象外の物件に、市の基準額の200%以上で契約している物件が4件、しかも、この契約者との不動産鑑定の「話はしていない」と言う。

野坂市長は、市政運営は、公正・公平に行うとの基本姿勢を掲げながら、借地料交渉では、なぜ相手方の顔を選びながら「行政事務」に差をつけなければならないのか、全く不可解である。

野坂市長の借地料に取り組む一番のアキレスケンは、「借地料に差額が生じているのは、自分の責任ではない。前任者の時代の契約を引きずっているに過ぎない。」という腹の内が見える。

その一例は、「自分の時代に差額が大きくなったというが、前任者が土地の値上がりに見合った借地料を払ってこなかった。」為だと受けとられる責任回避の返答に表れている。

前任者が、バブル時期に土地の上昇に対応し借地料の値上げを抑えてきたことは、税支出の軽減から評価されることはあっても批判されるものではない。

今の借地料は、土地評価以上の契約でムダな税の支出という批判を受けても、適正な税の管理という評価をする市民は存在しない。