

借地料の減額交渉、25 施設未同意 (H21 年度)

鑑定評価額の減額契約は、5 年先送り・・・？

野坂市長は、市長選後の某地方紙インタビューに、「(行政改革について) もう、あまり方策はないでしょう。しかし、改善できるところがあれば改善していく。」とコメントをしている。

この市長の政治姿勢は、行政改革を断行してきた自信の表れか、それとも選挙の結果、投票数の 2/3 の批判票への反省からか。真意は、定かではない。

借地料、先送りの「行政改革」か？

市の行政改革は、市長の言う「あまり方策はないのか・・・」又、「改善できるのか・・・」借地料の減額交渉の現況から推察をして見たい。

借地料は、H14 年から H20 年の 7 ヶ年間で、市の基準額の 150% から 250% 強の土地評価額で契約が続いている。この 7 ヶ年間で、市基準額と契約額の差額は、5 億 1, 600 万円に膨らんでいる。

この現況から、市長の言う、「あまり方策がない・・・」ということの良いのか。市長は、在任中に借地料の減額は、H18 年度から毎年 10% 削減を公約に掲げてきた。しかし、結果は出ていない。しかも、市長自ら減額交渉にも出向かずの実態だ。

鑑定評価の導入は、公正な減額となるのか・・・！

借地料の減額交渉が進展しない背景に、市基準額と地権者との乖離がある。借地料は、土地評価額に対する「対価」でもある。土地評価額が下れば借地料も下る。

しかし、市の借地料契約は、H14 年頃の土地評価額の契約を土台にして減額交渉が続いて居る。毎年度契約は、当該年度の土地評価額ではない。これが市基準額と契約額の差で表れている。

市長は、前年度から不動産鑑定を導入した。背景は、市が提示する市基準額（年度の土地評価額の借地料）と地権者との乖離を埋めるためである。

H20 年度の五件の不動産鑑定のトータルは、市基準額（国の基準で）より 30% 高く、現契約額よりは 27% 減るという結果が報告されている。

不動産鑑定の導入は、社会の公平性を担保するという意義を持つ。しかし、市は、1 人だけの鑑定士に委託している。なぜ、複数の鑑定士に委託しないのか。

一般に、裁判での借地料の係争は、A 被告と B 原告の鑑定が争点ではないのか。不動産鑑定の導入で、借地料の安易な見直しが行われれば、市政の公正性を失う。

鑑定額の契約は、市長任期後に契約・・・？

H21 年度の借地料の減額契約は、25 件が未同意。しかも、不動産鑑定を導入した鑑定結果の減額契約は、市長任期後の 2014 年度からと言う。

この 2 件は、事実上減額交渉の先送りだ。この間の「過払い 4 億円」。責任は、一体誰がとるのか。 予算の適正な執行に抵触する行為は、市政の不信感を募る。