

土地価格は下落続き & 市借地料は値上げ更新？

今から7年前の土地鑑定評価に、今の全国物価指数を上乗せ

よなご市政版

一院クラブ 遠藤とおる

市長は、今まで国（大蔵省）の貸付基準を借地料の目安とし、これを超える契約の減額請求を地権者に求めてきています。一方、新たな契約更新（二〜三年前）から、借地料の「値上げ」となる契約を行っています。市借地料裁判の審理が開かれている最中、しかも、土地価格の下落が続く経済状況の下で、「減額」ならともかく、「値上げ」の更新に転換した姿勢に、疑念の聲が拡がっています。

新年度予算

「3件」値上げ更新

- ・クリーンセンター
- ・憩いの道
- ・鞆町児童遊園地

「3件」の新年度の借地料は、
クリーンセンター（清掃工場）・
802万3千円↓828万6千
円（26万3千円増）、憩いの道・
1086万6千円↓1102万
1千円（15万5千円増）、鞆町
児童遊園地・72万1千円↓7
4万5千円（2万4千円増）。

更新は、三カ年毎に行っている。

借り手側（市）から、

「借地料を上げます」？

新市の契約は、7年前の鑑定評価額（純賃料）に、今年の全国経済指数3.543%を乗じて、今年の固定資産税額を加えた額を契約としています。

この算定結果は、7年前の鑑定評価額と前期の契約額を上回り、増額は明らかです。

民間市場で、土地価格の下落が続く状況下で、借り手側から「借地料の値上げに応じます」と、口火を切り出すのでしょうか？

しかも、土地の時価価格は、7年前より25%〜30%下落していると言われています。

7年前の鑑定評価を、今年の契約更新の交渉材料に適用するという市政感覚に驚きです。

市長は、新年度予算編成で一般財源ベースの2%削減を目標に掲げています。しかし、借地料は、「減額」から「値上げ」という「便宜供与」ともとれる、不自然な予算査定を行っています。



鑑定評価を、三年毎に

費用は、双方折半

船橋市に学べ

市の自治体で、市庁舎を借地契約している市は、船橋市と米子市の二市だけです。

船橋市は、借地料の「更新」に地権者と「覚書」を交わし、「不動産鑑定評価を三年毎に行う。鑑定費用も折半とする。」という取り決めをしています。米子市は、鑑定費用が高くつくことを理由に、7年前に鑑定評価を一度行っただけです。

時価の鑑定評価を行えば、借地料は下がります。市は、船橋市に学び、鑑定評価を行い、適正な借地料契約をめざすべきです。



市役所の借地料の支払い
今まで、約 34 億円を支払っています。

契約交渉は、拙劣・不当

ではありませんか！

裁量権の濫用、逸脱

市借地料「裁判」は、五月中旬頃に原告、被告双方の証人尋問が予定されています。

「裁判」の争点は、市長の借地料に取り組む姿勢（裁量権の濫用、逸脱）と市基準額、不動産鑑定額を超える契約高です。

審理の行方は、契約の交渉経過と実態又、法で認められた「減額請求権」の行使が焦点です。

市長は、「契約自由の原則」を盾に、契約は「双方合意」しているとの立場を主張しています。

契約合意は、

誰のためですか？

「契約自由」の合意に、驚くような事例が存在しています。

湊山球場（一画）の借地料は、平成21年〜25年の五年間、一円も減額を求めない契約となっています。

借り手は誰ですか？

事例の二、土地鑑定評価は、年次評価と言われています。

市は、賞味期限の切れた平成20、21年度の土地鑑定評価を、十年先までの土地評価として、契約更新に使う考えです。

これは、適正な土地評価となりますか。