

事務事業の概要	検出事項	改善を求める事項（意見）
<p>1 事案の経緯</p> <p>(1) りんくうタウン産業用地の事業用定期借地契約の賃貸料（以下、「賃貸料」という。）は、鑑定評価書に基づき決定している。            車両出入口を設置するに当たっては、岸和田土木事務所及び泉佐野警察署より許可を得ることが必要である。</p> <p>(2) A社は大阪府との事業用定期借地契約締結前から、府道「大阪臨海線」側に車両出入口の設置を、岸和田土木事務所及び泉佐野警察署と協議を続けており、契約締結してから約1年後の平成26年4月に車両出入口設置の許可を得た。</p> <p>(3) A社との事業用定期借地契約については、契約より約1年3か月前に取得した鑑定評価書及び契約日直前の当該鑑定評価書に係る意見書に基づいて賃貸料が決定されており、鑑定評価書では「大阪臨海線」に車両出入口を設置できないことが前提になっている。</p> <p>(4) りんくうタウンの「まちづくり要綱」及び「設計マニュアル」で、車両の出入口は「原則として大阪臨海線、泉佐野田尻泉南線以外の道路側とすること」とされていたが、平成24年10月16日付で当該要綱等は廃止されている。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>※鑑定評価書の取得時期や、契約時期を含めた時系列は下記の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成23年11月30日：当初の鑑定評価書の報告日</li> <li>・平成24年10月16日：「まちづくり要綱」・「設計マニュアル」廃止</li> <li>・平成25年3月11日：契約金額の最終根拠となった意見書の報告日</li> <li>・平成25年3月12日：A社からの事業用定期借地権付用地賃借申込書日付</li> <li>・平成25年3月21日：A社との事業用借地権設定のための覚書締結</li> <li>・平成25年3月27日：A社との事業用定期借地権設定契約締結</li> <li>・平成26年3月6日：A社が岸和田土木事務所に車両出入口の道路工事施工許可申請</li> <li>・平成26年4月3日：泉佐野警察署が車両出入口の道路使用許可</li> <li>・平成26年4月17日：岸和田土木事務所が車両出入口の道路工事施工許可</li> </ul> </div>	<p>1 賃貸料は「大阪臨海線」に車両出入口が設置できない前提の鑑定評価書に基づくものであるが、契約締結後に車両出入口が設置されている。</p> <p>2 鑑定評価書の付記意見では、「大阪臨海線」に車両出入口が設置できる場合の賃貸料は、設置できない場合に比べて5%高くなるとされているが、現状はこの条件が考慮された賃貸料とはなっていない。</p> <p>3 契約上、賃貸料は3年ごとに「消費者物価指数の変動に応じて改定」と明記されているが、今回のケースのような前提条件の変更による賃料改定は明記されていない。</p> <p>なお、担当課は、平成24年4月、関連機関と大阪臨海線の車両出入口の設置に係る協議をしたが、原則として設置は認められないとの回答を得ていた。</p> <p>平成24年10月に「まちづくり要綱」を廃止した後、担当課は事業用定期借地契約締結前に、車両出入口設置の可否について関連機関に意見を求めたが、具体的な事業計画をもって判断するとの回答を得ていた。</p>	<p><b>【改善を求めるもの（意見）】</b></p> <p>本件については、鑑定評価書に付記意見があること、及びA社が契約締結前から、府道「大阪臨海線」側に車両出入口の設置の協議を続けていたことを鑑みると、担当課は、契約締結時点において、将来的に車両出入口の設置が認められる可能性があることを認識していたと考えられる。</p> <p>府道「大阪臨海線」側に車両出入口が設置できない前提で算出された賃貸料で契約締結した後、車両出入口が設置されているのは、賃貸料に影響する前提条件の重要な変更であることから、次の賃貸料改定時にこの点を留意して交渉されたい。</p> <p>また、今後、同様の事例で、契約締結後に、前提条件の変更があることが予期される場合は、特約条項を付すなど、前提条件の変更を想定した事業用定期借地契約の締結に努められたい。</p>

2 鑑定評価書の内容

意見書の前提となった鑑定評価書には下記の記載がある。

[4]付記意見

弊社発行の本鑑定評価に基づき、ご依頼者のご依頼により下記各事項について考察するものである。

1. 本件対象不動産の土地について、府道「大阪臨海線」に車輛出入口を設置できる場合の月額支払賃料の額

(1)考察

対象不動産は、府道「大阪臨海線」に車輛出入口を設置するにあたっては、道路管理者及び大阪府公安委員会等と十分な協議が必要となる。

協議の結果、車輛出入口の設置が認められた場合における月額支払賃料は、通行による効用増を約5%程度と認め以下の如く査定した。

月額支払賃料353円/m<sup>2</sup> × 効用格差率1.05 ≒ 370円/m<sup>2</sup>程度 (以下、略)

措置の内容

A社に対する平成27年4月の貸付料改定時に交渉を行ったが、合意に至らなかった。今後、契約締結後に前提条件の変更があることが予期される場合には、貸付料の改定の条項に「甲は、前項の改定にかかわらず、第7条第1項に定める貸付料の基礎となる不動産鑑定評価（貸付料）の要因等に変動があった場合、甲乙協議して改定することができる。」を付し、事業用定期借地契約を締結する。

監査（検査）実施年月日（委員：平成26年8月8日、事務局：平成26年6月17日から同月18日まで）