

## IR 事業者の解除権失効と大阪市の土地引き渡しについて

井上眞理子

9月6日、IR事業者は「解除権を失効」させ、10月1日大阪市はIR事業者に万博関連用地を除く46万㎡（全体で49万㎡なのでほぼ全体）を引き渡しました。当会から、IR推進局に対し、土地引き渡しについては電話で、解除権失効についてはメールで問い合わせをしております。それぞれについての見解は以下の通りです。

### 1、解除権失効について

解除権失効の前提となるのは、「事業前提条件充足」です。

- ①解除権を失効させ、土地を引き渡す条件として「事業前提条件の充足」が必要です（事業用定期借地権設定契約5条）
- ②事業前提条件は7つあり、いずれかが充足していないとIR事業者が判断する場合は実施協定は解除できるとされていました（実施協定99条の2）
- ③しかし99条の2の4、5号では、IR事業者が条件の一部を放棄した場合、あるいは成就していない条件の全部を放棄した場合、いずれも事業前提条件が成就したとみなされ、解除権は失効するとあります。
- ④今回の場合が、それに該当しIR事業者が、形勢が良くないと考え事業前提条件のいくつか、あるいはほとんど（!?)を放棄したと考えられます。9月6日のIR事業者の解除権失効についての大阪府の発表でも「大阪IR株式会社（SPC）から、99条の2に定める事業前提条件の成就・放棄について連絡があった」とされ、放棄があったことを認めています。
- ⑤そうすると、大阪府・市はいつでもIR事業者と相談して事業前提条件が充足されたとみなし、土地を引渡し、賃貸借契約を発効することが出来たはずですが。

にもかかわらず今日に至るまで発効させず、無償使用を認める使用貸借契約を結んだのは、賃料支払いが発生しないようにIR事業者に便宜を図ってきたと考えることが出来ません。この件についてはIR推進局に質問しておりますが、回答はまだです。

### 2、土地引き渡しと液状化対策工事について

当会からは電話で、「土地引き渡し後、どの土地が液状化対策工事中で賃料がまだ発生しない部分かなど、全て公開すべき。住民監査請求でも不正の温床になるから住民にしっかり説明しなければならぬと指摘されている。」とIR推進局に質問しました。それに対する回答は「これ以上の具体的な説明をどうするかは検討中。監査の指摘も知っているの

でホームページでお知らせして説明の仕方は検討中。」の繰り返しという不誠実なものでした

- ① 土地引き渡しについては、定期借地権設定契約（賃貸借契約）の第5条に「甲（大阪市）は、事業前提充足日の3営業日後の日又は大阪市及び乙（IR事業者）で別途合意した日をもって・・・現状有姿にて乙に引き渡す」とあります。
- ② 「現状有姿」とは、「現在あるがままの状態」という意味で、不動産取引等の際、中古物件を修理せず「現状有姿」で引き渡す、というような使い方をします。しかし大阪市は現状有姿どころか、使用貸借契約を締結し、液状化対策工事を自らが行うと批判されるのでIR事業者に行なわせ、自らは費用を負担することにしていきます。「現状有姿で」という自ら結んだ契約に自ら違反しています。
- ③ 我々の監査請求に対する監査委員会の報告『住民監査請求について（通知）』の25ページの図では、土地が引き渡され賃貸契約が発効した後も、液状化対策等土地課題対策工事中は無償となっていますが、これは工区ごとに引き渡された場合で今回は一括引渡しなので、無償部分と有償部分との線引きは困難です。しかも賃料の額は全体に対するもので、無償部分が差し引かれていません。
- ④ そもそもなぜ無償か？という問いへの答えとして液状化対策工事が行われていると上物（IR施設）の建設が困難なので、IR株式会社が賃貸した土地から利益を得られないからということでした、それではなぜ今一括引渡しを行い、賃料を発生させたのでしょうか？やはり我々の提訴が影響していると思います。
- ⑤ 大阪府・市はいろいろと詭弁を弄し、様々な契約や協定を結び、事態を把握されないように複雑化していますが、結局のところ、従来は、土地所有者責任を負わなかったのに、IR事業者から恫喝されて土地所有者責任を負わざるを得ず、それを隠すための手段であると思います。
- ⑥ 地方自治体が外国の民間会社に支配され、府・市民の税金を湯水のように濫費しているこの事態は、本当に危機的なものであると考えます。