

## 大阪 IR カジノ 市民が監査請求

昨年 12 月 12 日、mbs ニュースが IR 用地の「賃料」が安い!?なぜか鑑定業者 4 社のうち 3 社が「同額を提示」、大阪市が事前に出した参考価格とも「ほぼ一致」などと 8 分にわたり報じた。この番組に松井市長は激怒して、mbs 取材拒否を続けている。

朝日新聞 1 月 17 日朝刊社会面に、関連する表題の記事を詳しく伝えているので紹介したい。



大阪府市が誘致を目指すカジノを含む統合型リゾート (IR) の市有地の賃料が不当に安く違法だとして、市民有志 85 人が 16 日、大阪市に対し、IR 事業者との賃貸借契約の締結の差し止めを求めて住民監査請求した。賃料の算定を巡り、市側が IR 事業の土地価格への影響を「考慮外」とするよう指示したことなどを違法だと指摘。一方、市側は賃料の設定は適切に行われたとしている。

IR の予定地は、大阪市の人工島・夢洲にある 49 畝の市有地。一部は大阪Metro中央線延伸部に新設予定の「夢洲駅 (仮称)」に隣接する。市は事業予定者の米 MGM リゾート・インターナショナルとオリックスの連合体に、この土地を 35 年間貸し出す予定で、賃料は年間で 25 億円に設定されている。

賃料の根拠となったのは、市が 2019 年に不動産鑑定業者 4 社に依頼し、作成された不動産鑑定評価書。鑑定では通常、その土地で想定される最も有効な用途を基に評価される。

市監査課に提出された監査請求書によると、市は IR 用地の賃料算定のために鑑定評価を依頼した一方で、4 社に対し IR 事業による影響を「考慮外」にするよう指示したという。この結果、IR 用地の最も有効な用途として、4 社とも大型ショッピングモールなどの大規模な商業施設が建設される想定で、賃料が算定されたとしている。

その上で、市の区域整備計画では IR 用地の約 5 分の 1 がホテルの用地になっており、観光拠点で駅前立地のホテルは大規模な商業施設よりも収益力が高いと主張。さらに、市が IR 用地に高層ホテル建設などで土地改良費約 790 億円の負担を決めたことも踏まえ、ホテルを含まない評価は「不当」と指摘した。

また、鑑定評価額が 4 社のうち 3 社が「1 m<sup>2</sup>あたり月額 428 円」で一致。この点について「市の指示ないし誘導があったか、業者間で打ち合わせて価格を合わせたとしか考えられない」と主張している。

大阪港湾局は、鑑定業者から IR は国内に前例がないため評価に含めるのは適切ではないなどの意見を受け、考慮外を指示したと説明。「価格を指示した事実はなく、賃料は適正に設定された」としている。

(2023 年 1 月 23 日)