

大阪 IR 用地の賃料をめぐる疑惑

昨年 12 月 12 日放送の表題の毎日放送 mbs ニュースに、松井一郎大阪市長は激怒した。3 日後の 15 日の市長記者会見記録に次のように書かれている。毎日放送の梅田記者が質問しようとする、松井市長は「我々は疑惑のかたまりという」などと報道したので、「毎日放送の質問には応えられません」と。毎日放送への取材拒否は、まだ続いているのだろうか。番組はどのような報道であったか、録画からを振り返ってみよう。

大阪市は事業者に決定した MGM とオリックスの共同グループに対して、約 35 年間にわたり夢洲の土地を賃料 1 平方メートルあたり 428 円で貸し出す方針。その賃料が不当に安いという指摘が、11 月の市議会で相次いでいる。取材班は価格設定の根拠となった不動産鑑定評価書を入手した。前例のない事業のため、大阪市は 4 つの不動産鑑定業者に鑑定を依頼。不思議なことに、うち 3 社が月額賃料を 428 円と鑑定。土地の価格や利回りも 3 社とも同じ金額だった。駅前一等地の見込みだが、この価格？

鑑定額の一致について、40 年以上の経験がある不動産鑑定士の芳賀則人さんは「私にとって 3 社がこれだけ一致するというのは、正直言ってちょっと考えにくいです。宝くじに近いんじゃないですか」そもそも不動産鑑定とは、その土地が最も有効に活用される方法を考えたうえで経済価値を判定し、その結果を価格に反映するもの。評価額は鑑定士によってバラツキがあるのが業界の常識とされる。芳賀さんは 1 平方メートルあたり 12 万円という土地の価格は、周辺の相場と比べて安すぎると指摘する。

IR 誘致が予定されている土地なのに、「IR を考慮外」として鑑定が行われていた。鑑定書では、ホテルより評価が低いショッピングモールなど大規模商業施設が建つ想定で敷地全体を評価しているのだ。ある鑑定士によると、5 分の 1 ほどをホテル用地に置き換えると、全体の土地の価格と賃料は 1.6 倍になり、1 年間で 15 億円ほど上がることになる。4 社に話を聞くと、いずれも回答を拒んだ。

取材を続けると、4 社に鑑定を依頼する約半年前に行われた非公開の資料を入手。そこには「IR 用地について 12 万円と試算、賃料単価 435 円」と書かれており、市が IR のコンセプト募集で参考価格としてほぼ同じ値段を提示していたのだ。別の会議では、IR を推進する局の幹部がこの価格通りになるとの発言もしていた。

このやり方に問題はないのか。真相を確かめるために大阪港湾局、販売促進課の課長と課長代理を直撃した。IR の誘致は初めてで参考額がないため、考慮しなかったなどと説明。技術的に難しいからと、条件設定で評価できる内容にして評価することは本来あってはならないことだ。

1 兆円以上の経済効果が見込まれている IR。市民の税金が使われている以上、疑惑が生じている状況で事業を進めてよいのだろうか。

(2023 年 1 月 27 日)