

IR 用地をめぐる疑惑 数々の矛盾

1月27日にもレポートしたが、MBS 毎日放送「スクープ」は、大阪 IR 疑惑の取材を続けている。こうした徹底した取材にもとづく調査報道は貴重であり、他のメディアの続報に期待したい。IR 疑惑報道の第2弾(1月30日)を一部紹介する。

50年以上にわたり不動産鑑定を行い、東京地裁の鑑定人も30年近く務めた経験がある不動産鑑定士の田原拓治さんに、今回の一連の流れと業者からの回答について詳しく聞いた。

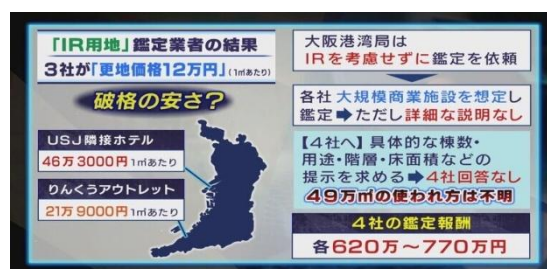
「3社、3つの価格が一致するという事はまずありません」「あまりじゃなくて、100%ありえないです」「報道で知りましたが、とんでもない鑑定が出てきたなど。不動産鑑定業・不動産鑑定士に対する信頼を非常に貶める行為だなどと思いました」

大阪市の担当者の話では“たまたま一致した”ということだった。そこで MBS は、鑑定業者4社に対して、1社につき35問~45問の質問を投げかけた。

(土地の価格などが3社一致していることについては、「回答なし」などであった。)

田原さん「不動産鑑定書は著作物です。ですから、書いた鑑定士が責任を持って、内容がわからなければ説明しなければ、業者としての義務を果たしていないということです。不動産鑑定では、いい加減な鑑定をすると懲戒処分となるんですけど、それはなぜそういうことが起こるかという著作権があるからです。答えないというのは、その自覚が全くないですね」

次に、価格設定について。田原さん「おそらく周辺の土地の価格を調査してなかったのでは。49万平方メートルと大きい面積ですから、その評価に使える取引事例は大阪市にはないということを決めつけてしまって、全国の規模のある事例を探したと。結果的にはそれらの事例が安いわけですから、それで安く出てきたんじゃないかなと思いますね」大阪港湾局は“IR事業は国内に実績もなく、評価上考慮することは適切ではない”と鑑定業者1社から意見を受け、IRを考慮せずに鑑定を依頼。田原さん「通常49万平方メートルを一まとまりの土地として利用することは考えないですね。標準的な規模として、2万平方メートルくらいを一まとまりの土地として利用することが考えられる。それに対する取引事例を考えれば、大阪市内にあるわけですから。そうすれば、かけ離れたような価格は出てこないはずなんです。最初の49万平方メートルを前提に一つの土地としての扱いで価格を決めようと。ですから、それで安くしたんじゃないでしょうかね」



(2023年2月3日)