

IR カジノ予定地・鑑定評価「奇跡の一致」

写真は朝日新聞 2 月 1 日夕刊「現場へ！ 固定資産税の謎 3」。IR 予定地「奇跡」の一致として、例の夢洲 IR 疑惑に迫っているので抜粋して紹介する。

不動産鑑定士の間で「偶然だとしたら奇跡的だ」と注目されている鑑定評価がある。IR 建設予定地の評価だ。約 49 畝について、港湾局が不動産鑑定業者 4 社に、最も有効な使用方法での評価を求め、2019 年 11 月にいずれも「大規模商業施設」を前提とする評価結果が出た。その評価額は、3 社が 1 平方メートルあたり 12 万円で一致し、1 社が 11 万 8000 円だった。IR 業者に貸すための賃料の評価は、同じ 3 社が 1 平方メートルあたり月額約 428 円で一致し、1 社が 391 円だった。大阪市は一致した 3 社の評価額を採用した。ところが、コロナ禍で事業が遅れた影響で、鑑定評価は 20 年 12 月に再び発注された。前回合致した 3 社に依頼があり、21 年 3 月に結果が出た。今度は 2 社の評価額が 1 平方メートルあたり 12 万円で一致し、1 社が 11 万 8000 円となった。賃料は 2 社が 1 平方メートル 428 円前後、1 社は約 420 円だった。

こうした結果について、東京のある鑑定士は「2 社が価格で一致したとしても、賃料まで一致することは珍しい」と驚く。IR 事業は、早い段階から事業者の意見を取り入れる「コンセプト募集」の方式で進められている。地価などの条件は事業に与える影響が大きい。その判断材料として、夢洲の一部で埋め立て工事が行われていた 18 年にも、インフラの完成を前提とした「価格等調査」が 2 社に発注され、同年 12 月時点でいずれも 1 平方メートルあたり 12 万円という結果を出した。発注されたのはその後の鑑定評価でも最後まで一致した 2 社であり、評価額はずっと 12 万円だった。この 2 年で周辺の地価は上昇した。夢洲の北隣の人工島・舞洲にある「工業地」の公示地価は、19 年 1 月時点で 1 平方メートルあたり 7 万 8 千円だったが、21 年は 7 万 9600 円だった。ユニバーサルシティ駅前の相続税路線価は 19 年 1 月の 32 万円が 21 年は 37 万円に上がった。

18 年 12 月時点の「価格等調査」の評価額は、大阪市の「戦略会議」で 19 年 4 月に議論された。議事録によると、松井市長に「もう一度土地価格の鑑定をとるのか」と問われた IR 推進局長は「基本的に鑑定の中身については変わるものではない」と答えた。市長が重ねて「ほぼこの価格なのか」と問うと、鑑定評価を発注する港湾局長は「そうだ」と応じた。IR 推進局長は「変わると事業計画に大きく影響するので、できるだけ変えずに」などと説明した。19 年の鑑定結果が一致した 3 社に、評価前にこの議事録を読んだかどうかを尋ねると、「承知していません」「読んでおりません」などと回答した。大阪市からの指示や業者間での情報共有もいずれも否定した。大阪市 IR 推進局は取材に、「鑑定の条件が同じなので結果が大きく変わることはない」と認識していた（推進課）と話した。港湾局は「鑑定士に評価についての指示はしない。結果がそろうのはいいことと考え、その価格を採用した」（販売促進課）と説明した。

(2023 年 2 月 6 日)