

## 大阪市会「IR 事業用地の鑑定評価」

昨年 10 月 14 日の大阪市会決算特別委員会、井上浩委員の IR 事業用地の鑑定評価についての質疑を抜粋して紹介する。

井上委員 最有効使用を大規模複合商業施設としたのはなぜでしょうか。また、不動産鑑定を 4 者に依頼したということのようではありますが、4 者とも最有効使用を大規模複合商業施設としたのは、偶然なんでしょうか。

兼坂大阪港湾局営業推進室販売促進課長 IR 用地の賃貸料につきましては、土地を所管する大阪港湾局が不動産鑑定業者 4 者に鑑定を依頼し、その鑑定内容につきましては、不動産鑑定士、弁護士、会計士など、第三者の専門家により構成される大阪市不動産評価審議会の審議を経て、適正に設定されたものでございます。また、土地の鑑定評価における最有効利用につきましては、不動産鑑定業者が判断する事項でございます。本件土地の鑑定を担当した 4 者の鑑定業者は、それぞれが独自に判断した結果、最有効使用が大規模複合商業施設となったものでございます。

井上委員 私、鑑定士にも確認したんですけども、一つの土地を一律に同じ利用の仕方の評価するというのは、常識的にあり得ない。もし一律に同じ利用の仕方の評価するんだという認識であるなら、行政や鑑定士が市民の財産を適切に管理できないと、適切に管理することにはつながらないと、こういうお答えでありました。この鑑定評価、私はやり直すべきではないかと思いますが、いかがでしょうか。

兼坂課長 先ほども申し上げたように、本件土地の賃貸料は適正に設定したものでございますので、評価のやり直しを行う必要はないかと考えております。

井上委員 評価額というのは、鑑定士によってばらつきがあるのが業界の常識だというふうにもお聞きしました。49 万平方メートルもの土地で偶然の一致はあり得ないと、数字がぴたりとそろう原因は 2 つしかないというふうにおっしゃっております。1 つは、依頼主から価格の指示や希望、あるいは誘導などがあったということ。2 つ目は、業者が連絡を取り合い、業者間で数字を合やすということ、この 2 つが考えられるであろうと。いずれにしても鑑定評価への信頼を損なう重大な案件ではないかと、こういう御意見でありました。4 者のうち 3 者が 1 平方メートル 12 万円、これぴたりと数字が一致しているわけですね。1 者だけ 11 万 8000 円ということで 2000 円だけ誤差があったということで、ほぼほぼ一緒ですよ、4 者とも。先ほどの質疑の中で答弁がありましたけれども、カジノ計画を考慮外とするように指示していたと、本市から、この点は指示していたと、考慮外にしてくれと。IR が来るんじゃないんですか。ショッピングモールが来るんですか。ショッピングモールとか、これで評価しているわけですね。評価の前提が違うんじゃないんですか。

@このあとの質疑でも、答えになっていない繰り返しの答弁が続く

(2023 年 2 月 11 日)