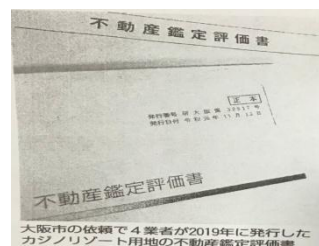


## 大阪カジノ用地 不当鑑定

2月3日レポートで紹介したように、MBS 毎日放送は IR 用地をめぐる疑惑を伝えている。番組に出演した不動産鑑定士の田原拓治さんの発言を、しんぶん赤旗日曜版 2月19日号が詳しく伝えているので抜粋して紹介する。

土地価格や賃料などの評価額が 4 社中 3 社で同一です。不動産鑑定士を 50 年つとめてきた経験から、「偶然の一致」は 100%あり得ないと断言します。何らかの不正行為があったとしか考えられない。不動産鑑定士への信頼を非常におとしめる行為です。評価額の一致が明らかになった時点で、3 社の鑑定評価書は信頼性ゼロです。すぐに取り下げのべきでした。



4 社は、各地の土地取引事例をもとに IR 用地の価格を決めました。しかし 4 社が選んだ事例はすべて「失当」(適切でない)です。取引事例は、価格を求める土地と「代替」「競争」の関係にある土地でなければいけません。簡単にいうと、似ている土地を選びなさいということです。具体的に鑑定評価書をみると、4 社が選んだ取引事例 9 件(のべ 13 件で 4 件重複)のうち、IR 用地と同じ「容積率 400%の商業地域」は 1 つだけです。この 1 件も、接する道路の幅が IR 用地の 3 分の 1 以下で「失当」です。残りの 8 件は容積率 200~300%です。準工業地域 6 件、近隣商業地域 1 件、第 2 種住居地域 1 件でした。市が開示した鑑定評価書は、取引事例の所在や面積などが黒塗りです。黒塗りからはみ出した地図の地名をみると、福岡県や愛知県の事例まであります。これほど離れた土地と適正に価格を比較できるとは思えません。

3社が一致した評価額			
	土地価格	利回り	月額賃料
日本不動産研究所	12万円	4.3%	428円
大和不動産鑑定	12万円	4.3%	428円
arec	12万円	4.3%	428円
谷澤総合鑑定所	11.8万円	4.0%	391円

※土地価格と月額賃料は1㎡あたり

利回り一賃料を算定する際に土地価格にかけ、その土地に期待される年間利益率。

4 社の鑑定評価書は、IR 用地の「容積率 400%」を価格に反映していません。「容積率の大小は土地価格に影響しない」という前代未聞の主張です。IR 用地の価値を不当に下げました。また、IR 用地を都市計画で「商業地域」と指定したことも価格に反映していません。4 社が選んだ取引事例の多くは準工業地域です。これよりも商業地域の価値が高いのは当然です。しかし 4 社は IR 用地の価値を増額しませんでした。

IR 用地の東側には「夢洲駅」が建設中です。新駅前の容積率 400%の商業地域なので、本来は相当高額な評価になるはずですが、ところが 4 社は、IR 用地を駅から離れた土地としました。新駅を無視して、約 3.5 ㎞離れた別の駅(コスモスクエア駅)としたのです。鑑定評価書をみると、4 社は取引事例 13 件中 12 件を IR 用地よりも駅に近いと評価し、IR 用地の価値を 3~10%減額しています。4 社のうち 3 社は、業界トップ 3 の大手です。土地の容積率などを無視し、駅前一等地を駅から離れた土地とする。「うっかりミス」で起きるはずがありません。意図的に評価額を下げようとしたのでしょう。

(2023 年 2 月 27 日)