

# 市が「IR は考慮外」を提案か

大阪港湾局に情報公開請求していた夢洲 IR カジノ関係のメールを入手した。写真は IR 用地の不動産鑑定に関わる鑑定業者と港湾局間のメール等のリストである。

とにかく大容量なので、苦労しながらダウンロードしてチェックを始めると、2019 年 9 月 13 日 15 時 15 分送信のメールに目とまった。

写真の賃貸借条件の付加条件として、「大阪・夢洲地区特定複合観光施設設置運営事業に係る価格形成要因への影響を考慮外とした鑑定評価」と明記されている。

また、土地概要の最有効使用は IR カジノではなく「大規模複合商業施設」となっている。

9 月 13 日時点で、こうした指摘がされていることは、従来の大阪市の説明とは違っている。

詳細な検討が必要だが、とりあえず表題の読売テレビニュース(14 日 11 時 14 分配信)を紹介しておく。

公開されたメールには、これまでの大阪市の説明を裏付けるやりとりがあった一方で、事業者側から「IR を考慮外として 4 社合わせるべき」と提案されるよりも前に、市が事業者側に送った鑑定評価の概要を尋ねるシートの付加条件に「IR を考慮外とする」旨の記載がされていたことがわかりました。

事業者側から「全社条件を合わせるべき」と提案を受ける前に、市側が各社に「IR 事業は考慮外」という条件を提示していたことになり、これまでの市の説明と食い違いがあるともとれますが、市側は「仮の条件であって、鑑定業者が削除できる条件だった」としていて、これまでの説明と齟齬はないとしています。

情報提供資料一覧

【内容について】  
 1. 本資料は、大阪府・大阪市・夢洲地区特定複合観光施設設置運営事業に係る鑑定評価に関する資料です。  
 2. 本資料は、大阪府・大阪市・夢洲地区特定複合観光施設設置運営事業に係る鑑定評価に関する資料です。  
 3. 本資料は、大阪府・大阪市・夢洲地区特定複合観光施設設置運営事業に係る鑑定評価に関する資料です。

区分	No.	資料名	作成時期	作成者	備考
鑑定評価	1	2019年9月12日	18-130	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	2	2019年9月12日	18-131	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	3	2019年9月12日	18-132	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	4	2019年9月12日	18-133	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	5	2019年9月12日	18-134	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	6	2019年9月12日	18-135	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	7	2019年9月12日	18-136	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	8	2019年9月12日	18-137	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	9	2019年9月12日	18-138	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	10	2019年9月12日	18-139	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	11	2019年9月12日	18-140	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	12	2019年9月12日	18-141	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	13	2019年9月12日	18-142	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	14	2019年9月12日	18-143	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	15	2019年9月12日	18-144	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	16	2019年9月12日	18-145	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	17	2019年9月12日	18-146	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	18	2019年9月12日	18-147	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	19	2019年9月12日	18-148	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	20	2019年9月12日	18-149	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	21	2019年9月12日	18-150	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	22	2019年9月12日	18-151	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	23	2019年9月12日	18-152	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	24	2019年9月12日	18-153	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	25	2019年9月12日	18-154	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	26	2019年9月12日	18-155	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	27	2019年9月12日	18-156	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者
	28	2019年9月12日	18-157	夢洲の鑑定評価について	鑑定業者

①にかんする鑑定評価書概要

(1)賃貸借条件  
空欄を記入してください。

契約形態	敷地A	敷地B
契約形態	事業用の借地権契約	事業用の借地権契約
一時使用の有無	有	有
その他の条件	賃料支払方法: 毎年払い 賃料支払月分	賃料支払方法: 毎年払い 賃料支払月分

(2)鑑定上の条件  
○か×を記入してください。

条件	敷地A	敷地B
・外口延床面積の状況が詳細である。	○	○
・都市計画決定済みの状況が詳細である。	○	○
・その他、鑑定上の条件があれば記載してください。		

【付加条件】  
 ・本件の鑑定評価書の提出先である本紙及び本紙等は、鑑定物の最上用途の敷地について鑑定  
 価値を算出するに当たり、実際の敷地状況が、対象不動産について、価格形成に及ぼす影響  
 が大きいと判断される場合、当該不動産の鑑定評価に反映させるべきである。  
 ・敷地が、大規模複合施設(以下「D」という。)より+1mであるものとしての鑑定評価  
 ・大阪・夢洲地区特定複合観光施設設置運営事業に係る価格形成要因への影響を考慮外とした鑑  
 定評価  
 ・敷地A及び敷地Bの同一鑑定業者による鑑定評価  
 ・鑑定評価において、本紙賃貸借契約に基づく事業用定期借地権(借地借家法第20条第2項)を前提  
 とした鑑定する場合は、月極賃料の鑑定評価

(3)土地概要  
空欄を記入してください。

	敷地A	敷地B
評議用地規模	381,000 m <sup>2</sup>	100,000 m <sup>2</sup>
標準的用地規模	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
標準的用途		
最有効使用	大規模複合商業施設	大規模複合商業施設
正面道路/擁壁	m / m	m / m
最寄駅	駅	駅
駅までの距離	m	m
上水道	有	有
下水道	有	有
都市ガス	有	有
用途地域	商業 地域	商業 地域
建ぺい率	80 %	80 %
基準容積率	400 %	400 %

敷地Bは鑑定評価書に記載の敷地(地権不詳)  
 直接比較方式を採用するため、標準的用地を想定しませ  
 同上  
 対象不動産の状況が確認出来る資料をご提示ください。  
 同上

(2023年7月17日)