万博着工遅れ 危機感

日建連会長「デッドライン過ぎた」

日本建設業連合会の宮本洋一会長（清水建設会長）は27日の定例記者会見で、着工が遅れている2025年大阪・関西万博の海外パビリオンについて「もうデッドラインは過ぎていると思ってもいい」と強い危機感を示した。その上で各国に対し、精度の高い設計図面と予算の裏づけがある発注を一日も早く行うよう改めて訴えた。

海外パビリオンを巡っては、資材価格の高騰や人手不足などが影響し、各国と建設業者との契約が進まないといった状況に陥っている。

特に建物の形式で参加国が独自に設計する「タイプA」は準備に人手も時間も要するため、万博協会がプレハブ型の建物を建設し、各国が内装を手掛ける「タイプX」への移行や、「タイプA」でも構造を簡易なものにすることなどが現実的となりつつある。

宮本氏は通常の「タイプA」を希望し、建設会社との打ち合わせを今後始めたいという国について「よほど簡易な構造であるか、あるいは部材調達のめどが立っているなど、特段の事情がないと（開幕までに間に合わせるのは）難しいのではないか」と語った。

国費837億円計上

万博会場整備費と別に

自見英子万博相は27日の参院予算委員会で、2025年大阪・関西万博を巡り、2350億円に膨らんだ会場整備費とは別に、パビリオン「日本館」の建設費用や途上国の出展支援などに約837億円を計上したと明らかにした。全額、国が負担する。

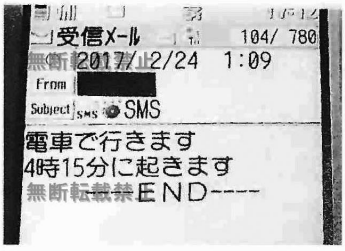
内訳は①「日本館」の建設や解体に360億円②途上国支援に240億円③安全確保に199億円④機運醸成に38億円―。会場整備費2350億円のうち国の負担約783億円とは別の計上に立憲民主党の辻元清美氏は「国費分が倍増している」と批判。岸田文雄首相は「経費について透明性を持って説明することは重要だ。全体像を示せるよう努力したい」と述べた。

2023年12月6日 衆議院経済産業委員会 配付資料 ①　日本共産党 宮本岳志
出典　2023年11月28日付 産経新聞　赤線は宮本岳志事務所

新国立工事で自殺 労災

労基署認定 新入社員 残業190時間

新国立競技場（東京都新宿区）建設工事の1次下請けだった建設会社の男性新入社員（当時23歳）が自殺した問題で、競技場を管轄する新宿労働基準監督署が、自殺は月約190時間に上る極度の残業により精神障害を発症したことが原因として、労災認定したことがわかった。遺族の代理人弁護士が10日、記者会見して明らかにした。認定は6日付。



自殺した男性が親に送ったメール。午前4時過ぎに起床し、深夜に帰宅することが多かったという（遺族提供）

厚生労働省によると、精神障害の労災申請から決定（不支給を含む）まで平均7・2か月かかっているが、今回は7月の申請から約3か月で認定されており、極めて異例の速さだった。

代理人弁護士によると、男性は工業系の大学を卒業後、昨年4月、三信建設工業（台東区）に入社。12月から同競技場の地盤改良工事で施工管理を担当していたが、今年3月に失踪。4月に長野県内で自殺しているのが見つかった。遺族は今年7月、上野労基署に労災申請。建設現場を管轄する新宿労基署に手続きが移管され、①同労基署で建設現場への入退場記録などを調べた結果、死亡前1か月の残業時間は約190時間に上ることが判明した。3月上旬に気分障害を発症し、自殺に至ったとしたうえで、「発症の原因は、新国立競技場での極度の長時間労働」と断定し、過労自殺だったと労災認定した。

「忍耐強い息子 痛恨」

男性の両親は代理人の川人博弁護士を通じ、「忍耐強い息子を助けられなかったことが、痛恨の極み。息子の笑顔を二度と見ることができない悲しみは、生涯癒えることはない。工事に関与している方々には、命と健康を守るために尽力してほしい」とコメントした。

異例のスピード認定について、川人弁護士は「労災申請の段階から大きな社会問題になったことや、会社側が労災だったと事実上、認めていたことが迅速な手続きにつながったのだろう」とし、今後、元請け企業や東京五輪の関係団体、東京都などに対し、再発防止を強く求める考えも明らかにした。

②読売新聞の取材に、三信建設工業の担当者は「二度と繰り返さないよう、深い反省の下、労働環境の改善に力を尽くす」と答え、元請けの大成建設広報室は「下請け業者に対し、法令順守の徹底を指導し、過重労働の防止に努める」と説明した。

一方、建設の事業主体である日本スポーツ振興センター（JSC）は、「労災事案が起きたことは、大変遺憾。関係法令を順守し、適切な労務管理が行われるよう今後も要請していく」としている。

2023年12月6日 衆議院経済産業委員会 配付資料 ② 日本共産党 宮本岳志
出典 2017年10月11日付 読売新聞 赤線は宮本岳志事務所

大阪IR用地の鑑定評価について

取　扱　注　意

国土交通省

大阪IR用地の不動産鑑定評価について、市議会や報道で、①鑑定評価額が3社で一致しているのは不自然、②IR事業を考慮外とする条件設定は不適切との指摘がある。

事案の経緯

H31.3　大阪市は、鑑定業者2社から本件土地の売却価格等についての価格調査報告書(※)を受領。
（※）埋立竣功認可前であったため、鑑定評価ではなく価格調査の位置づけ

H31.4　大阪府・市は、2社の報告書を基に、契約参考価格として「12万円/㎡(売却)」、「435円/㎡・月(賃貸)」を示し、IRのコンセプト募集を開始。

R1.8　大阪市は、IR用地の賃料算定の参考とするため、鑑定業者4社(※)に対し、鑑定評価を依頼。
（※）うち2社は価格調査報告書も作成

R1.10　「IRの計画を考慮外とする」条件を大阪市が提示し、各鑑定業者と合意。

R1.11　鑑定業者4社が鑑定評価書を提出。大阪市が審議会でこれらを参考に賃料を審議。

R1.12　大阪府・市が賃料「428円/㎡・月」で、IR事業者を公募開始。

R3.9　事業予定者を選定。

（参考）不動産鑑定業者4社の鑑定評価額

不動産鑑定業者	更地価格（比準価格）	期待利回り	鑑定評価額(月額支払賃料) 総額	（㎡単価）
[redacted]	120,000円/㎡	4.3%	211,042,289円	(428円)
	120,000円/㎡	4.3%	211,047,000円	(428円)
	118,000円/㎡	4.0%	192,860,000円	(391円)
	120,000円/㎡	4.3%	211,000,000円	(428円)

報道等における指摘

① 鑑定評価を行った4社のうち3社の鑑定評価額が一致しているが、不当な鑑定評価ではないか。

- 鑑定評価は、統一的な手順・手法が示された基準に則って行うため、一定幅に収束することは十分あり得る。
- なお、大阪市から鑑定業者への働きかけや、鑑定業者間での鑑定評価額の調整があった事実は確認されていない。

② IR用地の賃料算定が目的にもかかわらず、「IRの計画を考慮外とする」条件のもと、IRやホテルではなく、大規模複合商業施設の用地として評価したのは不適切ではないか。

- 鑑定評価においては、通常の能力を持つ者がその不動産の効用を最大限に発揮できる使用方法（最有効使用）を前提に、評価が行われる。
- IRは前例がなく、実施可能な事業者も極めて限定的であることから、IRを最有効使用とすることは困難。
- ホテルを最有効使用とするのは、一般的に、それが特に集積した地域に限られる。
- 大規模複合商業施設を最有効使用として評価したことは妥当。

⇒今回の鑑定評価は、鑑定評価基準に照らして不当な評価ではない。

出典　国土交通省提出資料　赤線は宮本岳志事務所

[redacted]

差出人: [redacted]
送信日時: 2019年9月13日金曜日 19:07
宛先: [redacted]
ＣＣ: [redacted]
件名: 夢洲の鑑定依頼につきまして(9/18資料関係)
添付ファイル: R1.9.9都計審資料(9下旬決定予定).zip; IR鑑定評価概要rev2.xlsx; (参考)H31予算市長ヒア資料.pdf; 【更新予定】土地価格調査用のインフラ仮条件_181023【港湾配付】.pdf

夢洲鑑定関係者各位

お世話になっております。
昨日送付しましたシートにつきまして、条件追記等、一部修正させていただきました。

黄色網掛け部分は、当方で一括記入いたします。
なお、ご参考に「予算資料」「都計審資料」を添付しておりますのでご確認お願い致します。
最後に「インフラ仮条件」の資料については、今後更新予定ですが、状況把握用として送付いたします。

****
大阪市港湾局　営業推進室　販売促進課
担当係長 [redacted]
〒559-0034
大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビルITM棟10階
ＴＥＬ：06-6615-7799
mail : [redacted]
****

From: [redacted] [mailto [redacted]
Sent: Friday, September 13, 2019 8:03 AM
To: [redacted] <[redacted]>
Cc: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Subject: Re: 夢洲の鑑定依頼につきまして

大阪市港湾局 [redacted] 様

お世話になっております。

メールの方、確認させていただきました。

シートの入力値については、現時点での内部資料という形でしょうか。

仮に入力しましても、最終結果がまったく異なることも現時点では想定される状況ですので、取り扱いが難しいと判断しております。

また、ご連絡いたします。宜しくお願い致します。

大和不動産鑑定 [redacted]

On 2019/09/12 18:21, [redacted] wrote:

大和不動産鑑定株式会社
[redacted]さま

平素から大変お世話になっております。

夢洲ＩＲ用地の鑑定評価内容の評価審議会への諮問に関し、事務局と調整しました結果、１１月の評価審議会に諮問することとなりました。また、高い確度で答申を得る（答申保留等で時期を遅らせない）ために、以下の段取りで進めることとなりました。

・１０月の評価審議会(10/9)後に「プレ評審」案件として全委員に案件説明
（各鑑定評価書ドラフトを基礎資料とする）

・さらにその前段となる１０月の評価審議会の事前案件説明(9/24)にて初回案件説明
（添付シート「ＩＲにかかる鑑定評価概要」を基礎資料とする）

つきましては、大変タイトではありますが、添付しておりますエクセルシートの空欄について、あくまで現時点での予定（今後変更可）として、可能な限り空欄を埋めていただき（ただし、「月額実質賃料」は必ず記載してほしいと依頼を受けていますのでご配慮願います）、９月１８日中に[redacted]あて返信いただきますようお願いいたします。時間の余裕がなく本当に申し訳ありません。

なお、１１月評価審議会への諮問となりましたことで、
・価格時点 ９月３０日　⇒１０月３１日
・提出期限 １０月３１日⇒１１月１３日

へと変更させていただく予定でございます。

明日、追ってお電話させていただきます。

[redacted]

＜参考・スケジュール一覧＞
9/12 回答シート提出依頼（港湾局⇒鑑定業者）
9/18 回答シート提出（鑑定業者⇒港湾局⇒評審事務局）
9/24 ①プレ評審事前レク時説明（契約管財局のみ）
10/9 ②プレ評審後説明
10/25③指摘反映後資料説明（評審委員あて）
10/31 価格時点
11/13 評審本番・鑑定評価書提出

****
大阪市港湾局　営業推進室　販売促進課
担当係長 [redacted]
〒559-0034
大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビルITM棟10階
TEL:06-6615-7799
mail:[redacted]
****

—
大和不動産鑑定株式会社
鑑定部 [redacted]

IRにかかる鑑定評価書概要

（1）賃貸借条件

空欄を記入してください。

	敷地A	敷地B
契約形態	事業用定期借地権設定契約	事業用定期借地権設定契約
賃貸借期間	35 年	35 年
一時金の有無	有	有
その他の条件	賃料支払方法：毎年払い 賃料改定：5年毎 契約保証金：賃料6ヵ月分	賃料支払方法：毎年払い 賃料改定：5年毎 契約保証金：賃料6ヵ月分

有

無

（2）想定上の条件設定

○か×を記入してください。

・基礎的インフラの整備前の状況で評価している。

・メトロ延伸前の状況で評価している。

・都市計画変更前の状況として評価している。

・その他、想定上の条件があれば記載願います。

【対象確定条件】

・宅地としての利用に必要となる基礎的インフラ（造成、上下水道、電気、都市ガス、通信インフラ、此花大橋拡幅・高架道路・外周道路等の整備）の公共による整備が完了し、使用収益が可能な状態にあるものとしての鑑定評価

【付加条件】

・現在、夢洲地区において都市計画変更手続が進んでいる、（R1.9.9都計審終了。9月下旬変更決定を予定。
対象不動産は「国際観光地区」に指定される見込みである（添付資料有）が、価格時点において住宅用途の建築が事実上困難（学校が建築禁止となるため、事実上ファミリー層住宅は建築されないと想定）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の一括賃貸を前提とする鑑定評価

・価格時点において、予定賃貸借契約に基づく事業用定期借地権（借地借家法第23条第2項）を新規に設定する場合の月額支払賃料の鑑定評価

（3）土地概要

空欄を記入してください。

	敷地A		敷地B	
評価画地規模	390,000	㎡	100,000	㎡
標準的画地規模		㎡		㎡
標準的使用				
最有効使用				
正面道路／接面	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	%

（4）積算賃料算定概要

空欄を記入してください。

	敷地A・B		
取引事例地（所在）			
標準地価格		円／㎡	円／㎡
規準地（所在）			
規準価格（標準地）		円／㎡	円／㎡
個別的要因補正内容			
比準価格		円／㎡	円／㎡
土地個別価格		円／㎡	円／㎡
契約減価率		%	%
契約減価内容			
基礎価格		円	円
期待利回り		%	%
必要諸経費	0.8	%	円
試算賃料		円／㎡・月	円／㎡・月

← 上記付加条件より、敷地A・Bを一括で表示

← 0.7（課税上の評価額）×0.7（負担水準の上限）×1.7%（税率）

【図表６　土地の契約参考価格及び主な契約条件】

契約方法	参考価格※	主な契約条件
売却	120,000 円／㎡	
貸付	435 円／㎡・月額	契約方法：事業用定期借地権（借地借家法第23条） 貸付期間：土地引渡し日から【35】年間程度

※本 DFC のための参考価格であり、将来、鑑定等により異なる価格となる可能性がある。

（5）その他の手法の採用について

・手法名と試算賃料を記入してください。

手法名	敷地A・B	
	円／㎡・月	円／㎡・月
	円／㎡・月	円／㎡・月

（6）月額実質賃料を記入してください。

	敷地A・B	
月額実質賃料	円／㎡・月	円／㎡・月
月額支払賃料	円／㎡・月	円／㎡・月

【図表６　土地の契約参考価格及び主な契約条件】

契約方法	参考価格※	主な契約条件
売却	120,000 円／㎡	
貸付	435 円／㎡・月額	契約方法：事業用定期借地権（借地借家法第 23 条） 貸付期間：土地引渡し日から【35】年間程度

※本 RFC のための参考価格であり、将来、鑑定等により異なる価格となる可能性がある。

出典　大阪市提出資料　赤線は宮本岳志事務所

鑑定評価概要

港湾局販売促進課

基礎情報	
所在及び地番	大阪市此花区夢洲中1丁目1番1ほか
地目	宅地（造成中）
地積	概測 493,260㎡
価格時点	令和元年10月31日

鑑定依頼した4社中、谷澤総合鑑定所を除く3社について、
「土地価格120,000円/㎡」
「期待利回り 4.3%」
と同一数値であったことから、評審諮問にあたっての夢洲用地の土地価格等は当該3社の平均値(丸め後)によるものとする。

	日本不動産研究所	arec	谷澤総合鑑定所	大和不動産鑑定	4社平均	3社平均
最寄駅	コスモスクエア駅	コスモスクエア駅	コスモスクエア駅	コスモスクエア駅		
最有効使用	大規模複合商業施設地	複合型商業施設の敷地	大規模商業施設等の敷地	大規模複合商業施設		
評価	取引事例比較法	取引事例比較法	取引事例比較法	取引事例比較法		
単価(円/㎡)	120,000	120,000	118,000	120,000	119,500	120,000
数量(㎡)	493,260	493,260	493,260	493,260		
更地価格(千円)	59,200,000,000	59,190,000,000	58,204,680,000	59,191,200,000	58,946,470,000	59,193,733,333
期待利回り(%)	4.30%	4.30%	4.00%	4.30%	4.23%	4.30%
支払賃料(円/月)	211,000,000	211,042,289	191,380,000	211,047,000	206,117,322	211,029,763
上記㎡あたり	427.77	428.00	391.00	428.00	418.69	427.92
上記㎡あたり(丸め)	428.00	428.00	391.00	428.00	418.75	428.00
実質賃料(円/月)	212,000,000	212,097,500	192,370,000	212,102,000	207,142,375	212,066,500
上記㎡あたり	429.79	429.99	393.00	430.00	420.70	429.93
上記㎡あたり(丸め)	430.00	430.00	393.00	430.00	420.75	430.00
取引事例地	[redacted]					

出典 大阪市提出資料 赤線は宮本岳志事務所