

○鑑定評価に関するメール（198 通及び 7 通）の概要について

本監査においては、監査対象所属から鑑定評価に関するメール（198 通及び 7 通）の提供を受け、全 205 通の内容を確認した。当該メールの概要は以下のとおりである。

なお、メール概要のうち黒塗り処理をしている部分については、主に監査対象所属より、以下の理由により、大阪市情報公開第 7 条各号に規定する非公開情報に該当するとして、非公表の取扱いしたい旨の申出があったものである。なお、その他は職員の個人メールアドレス（第 5 号該当）である。

①土地鑑定評価書の草稿（ドラフト）

- ・ 3 号該当

土地鑑定評価書の草稿（ドラフト）は、本市からの要請の下、鑑定業者から公にしないとの条件で任意に提供された情報であって、当該法人等における通例として公にしないこととされているものであり、かつ同号ただし書きに該当しないため。

- ・ 5 号該当

土地鑑定評価書の草稿（ドラフト）は、鑑定業者が意見書により公開に同意しない旨を表明しており、本市が当該公文書を公開した場合、本市と鑑定業者との信頼関係が損なわれ、今後の本市の鑑定業務に支障をきたすおそれがあるため。

②鑑定業者が作成した付加条件の補足案及び中間報告

- ・ 5 号該当

鑑定業者が作成した付加条件の補足案及び中間報告は、鑑定業者が意見書により公開に同意しない旨を表明しており、本市が当該公文書を公開した場合、本市と鑑定業者との信頼関係が損なわれ、今後の本市の鑑定業務に支障をきたすおそれがあるため。

①令和元年 7 月 4 日～令和元年 7 月 25 日：7 通（No.追加 1～追加 7 メール）

※下記の表中「大阪市不動産評価審議会」を「評審」と表記する。

No.	日時	送信元 (差出人)	送信先 (宛先)	メール件名	用件	メール内容等	備考
追加 1	2019/07/04 (木) 11:31	大和	大阪 港湾局	IR 用地の不動産鑑定について	事務 連絡	IR 用地の不動産鑑定業務について、 大和から受託可能である旨の連絡。	追加判明分
追加 2	2019/07/04 (木) 14:02	大阪 港湾局	大和	IR 用地の不動産鑑定について	事務 連絡	No.追加 1 メールへの返信連絡。	追加判明分
追加 3	2019/07/22 (月) 15:12	大阪 港湾局	谷澤	【大阪市港湾局】夢洲鑑定に関 しまして（参考資料等の送付）	資料 送付	・谷澤あて、インフラ整備に係る概 要資料を送付。 ※RFC 実施前(H30.10 頃)に調査報告 書の作成依頼時に提示した資料 ・ RFC の募集要項の HP 掲載場所の案 内。	追加判明分 ※第 1 鑑定の鑑定業者決定以前か ら具体のやり取りを開始
追加 4	2019/07/22 (月) 15:17	谷澤	大阪 港湾局	RE: 【大阪市港湾局】夢洲鑑定 に関しまして（参考資料等の送 付）	事務 連絡	No.追加 3 メールへの返信連絡。	追加判明分
追加 5	2019/07/22 (月) 15:20	大阪 港湾局	大和	【大阪市港湾局】夢洲鑑定に関 しまして（参考資料等の送付）	資料 送付	・大和あて、インフラ整備に係る概 要資料を送付。 ※RFC 実施前(H30.10 頃)に調査報告 書の作成依頼時に提示した資料 ※データファイルの添付漏れ ・ RFC の募集要項の HP 掲載場所の案	追加判明分 ※第 1 鑑定の鑑定業者決定以前か ら具体のやり取りを開始

						内。	
追加 6	2019/07/24 (水) 18:16	大和	大阪 港湾局	Re: 【大阪市港湾局】夢洲鑑定 にしまして(参考資料等の送 付)	事務 連絡	No.追加 5 メールに、データの添付漏 れがあったことの連絡。	追加判明分
追加 7	2019/07/25 (木) 9:39	大阪 港湾局	大和	【大阪市港湾局】夢洲鑑定に関 しまして(参考資料等の送付)	資料 送付	No.追加 5 メールで漏れていた、イン フラ整備に係る概要資料を再送付。	追加判明分

②令和元年 9 月 12 日～令和元年 11 月 29 日：132 通 (No. 1 ～132 メール)

No.	日時	送信元 (差出人)	送信先 (宛先)	メール件名	用件	メール内容等	備考
1	2019/09/12 (木) 18:20	大阪 港湾局	不動産研	夢洲の鑑定依頼につきまして	照会	・ 評審 (R 元. 11) の諮問に向けて、月額賃料等、現時点での鑑定内容の把握のため、IR 鑑定評価概要 (エクセルデータ) への入力を依頼。 ・ 評審までのスケジュールの連絡 9/24: 事前案件説明 10/9: プレ評審として案件説明 11/13: 評審本番 ・ 価格時点の変更: R 元. 9/30→10/31	※この時点のエクセルデータには質問項目のみの記載で、鑑定条件等の記載なし。
2	2019/09/12 (木) 18:21		谷澤				
3	2019/09/12 (木) 18:22		大和				
4	2019/09/12 (木) 18:23		arec				
5	2019/09/12 (木) 18:24	大阪 港湾局	大和	FW: 夢洲の鑑定依頼につしまし て	照会	No. 3 のメールにデータファイルの添 付漏れがあったため再送付	
6	2019/09/12	大阪	谷澤	FW: 夢洲の鑑定依頼につしまし	照会	No. 2 のメールにデータファイルの添	

	(木) 18:24	港湾局		て		付漏れがあったため再送付	
7	2019/09/13 (金) 8:03	大和	大阪 港湾局	Re: 夢洲の鑑定依頼につきまして	事務 連絡	No.3 のメールの内容確認（照会の趣旨の確認等）	
8	2019/09/13 (金) 15:15	不動産研	大阪 港湾局	IR 鑑定評価概要	回答	不動産研から IR 鑑定評価概要の回答あり。 （※現段階で入力可能な部分） ・メトロ延伸前での評価 ・対象確定条件、付加条件の記載あり。その中に「IR 考慮外」の旨記載あり。 ・最有効使用：大規模複合商業施設 ・基礎価格：120,000 円、月額支払賃料：428 円	・エクセルデータの印刷範囲外に、RFC 時の募集要項資料の「図表 6 土地の契約参考価格及び主な契約条件」の記載あり。 ※当該図表には、売却：120,000 円/㎡、貸付：435/㎡・月額の表記あり
9	2019/09/13 (金) 19:07	大阪 港湾局	鑑 定 業 者 4 社 ※ BCC 送付	夢洲の鑑定依頼につきまして (9/18 資料関係)	照会	2019/9/12 付で鑑定業者 4 社あて送付したメール（No.1～4）の依頼内容を修正 ・添付エクセルデータ（IR 鑑定評価概要）に、条件追記等、一部修正（入力）したデータを再送付 ・当初送付時点（9/12）では記載のなかった、対象確定条件や付加条件が追記され、その中に「IR 考慮外」も追記。 ・なお、不動産研からの回答内容（No.8	・大和からの受信メール（本文）を転送する形で各位へ送付している。 ※鑑定業者の中に、大和が含まれていることが他社にも判明 ・不動産研からの回答メール（No.8）にあった「IR 考慮外」条件等の文言をそのまま引用し、大阪港湾局から他の鑑定業者へ送付して

						メール) と同一内容の記載が多数あり。 ①対象確定条件、付加条件の一部 ②土地概要の一部 ③積算賃料算定概要の一部 ※No.8 メールと同様、エクセルデータの印刷範囲外に、RFC 時の募集要項資料の「図表6 土地の契約参考価格及び主な契約条件」の記載あり。 ※当該図表には、売却：120,000 円/㎡、貸付：435/㎡・月額の表記あり	いる。 ・本来、第1 鑑定とは関係ないはずの RFC 時の募集要項資料（図表6）を記載して、再送付している。
10	2019/09/17 (火) 17:15	arec	大阪 港湾局	RE: 夢洲の鑑定依頼につきまして(9/18 資料関係)	回答	arec から IR 鑑定評価概要の回答あり。 ・メトロ延伸前での評価（最寄駅：地下鉄中央線コスモスクエア駅） ・対象確定条件、付加条件の記載は、9/13 に大阪港湾局が再送付したデータ（No.9 メール）とほぼ同一内容。 ※「IR 考慮外」の旨記載あり ※土壌汚染、地下埋設物の有無等は調査等範囲条件より除外 ・最有効使用：複合型商業施設の敷	

						地 ・比準価格、土地個別価格：120,000 円/㎡、期待利回り：4.3～4.4% - 月額実質賃料：430～440 円/㎡・月	
11	2019/09/17 (火) 19:04	大和	大阪 港湾局	Re: 夢洲の鑑定依頼につきまして (9/18 資料関係)	回答	大和から IR 鑑定評価概要の回答あり。 ・メトロ延伸後の状況で評価 ・対象確定条件、付加条件の記載は、9/13 に大阪港湾局が再送付したデータ (No.9 メール) と同一内容。 ※「IR 考慮外」の旨記載あり ・大半が空欄のままで、最有効使用、最寄駅、土地価格や賃料等の記載なし。	
12	2019/09/18 (水) 17:54	大阪 港湾局	鑑定業者 4 社 ※ BCC 送付	夢洲の鑑定依頼につきまして (9/18 資料関係)	資料 送付	現地調査や鑑定評価にあたっての参考図面等を送付。	・引き続き、大和からの受信メール (本文) を転送する形で各位へ送付。 ※鑑定業者の中に、大和が含まれていることが判明
13	2019/09/18 (水) 18:05	大阪 港湾局	谷澤	夢洲の鑑定依頼につきまして	照会	以前の照会事項 (No.2, 9 メール) の回答を再度求める。	
14	2019/09/19 (木) 17:32	谷澤	大阪 港湾局	RE: 夢洲の鑑定依頼につきまして	回答	谷澤から IR 鑑定評価概要の回答あり。	

						・メトロ延伸後の状況で評価 ・対象確定条件、付加条件の記載は、9/13 に大阪港湾局が再送付したデータ（No.9 メール）と同一内容。 ※「IR 考慮外」の旨記載あり ・最有効使用：大規模商業施設等の敷地 ・大半が空欄のままで、最寄駅、土地価格や賃料等の記載なし。	
15	2019/09/19 (木) 18:22	大阪 港湾局	契約 管財局	夢洲の鑑定依頼につきまして	資料 送付	9/13～19 に回答のあった、鑑定業者4 者からの IR 鑑定評価概要データを送付	
16	2019/09/20 (金) 10:01	I R 推進局	大阪 港湾局	評審委員への事前説明（IR 概要資料）	資料 送付	IR 事業概要資料（H31. 4. 24 戦略会議資料等）の送付。	
17	2019/09/25 (水) 14:45	大阪 港湾局	大阪 港湾局	都市計画変更告示	資料 送付	R 元. 9. 20 付大阪市公報第 5934 号の送付	
18	2019/09/25 (水) 19:41	不動研	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】評価条件につきまして	事務 連絡	不動研より、評価条件を整理した旨の連絡メールあり。 ○対象確定条件： ・現況はインフラ未整備だが、価格時点において、基礎的インフラの整備が完了し、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： ・ IR 考慮外とした鑑定評価 ・ 事業用定期借地権を新規に設定する場合の月額支払賃料の鑑定評価 ○調査範囲等条件： ・ 土壌汚染、地下埋設物については考慮外としての鑑定評価 ※賃貸借契約の契約条件は作成次第送付。	
19	2019/09/27 (金) 13:37	不動産研	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】予定賃貸借契約につきまして	事務 連絡	不動産研より、「IR 鑑定評価概要」(エクセルデータ)に契約条件、評価条件を追記、修正した旨の連絡メールあり。 ・ 「(1) 賃貸借条件」欄に契約条件案を追記。 ・ 対象確定条件等の記載内容をNo.18のメール内容等に修正。	
20	2019/09/27 (金) 15:34	大阪 港湾局	鑑定業者4社 ※ BCC 送付	夢洲の鑑定依頼につきまして	事務 連絡	・ 大阪港湾局から鑑定業者4社あて、条件提示を含めた「評価の方向性」に関する資料の送付あり。 ①付加条件として、「IR 考慮外」とした鑑定評価とする旨の記載あり。 ②当該「評価の方向性」の記載内容	・ 引き続き、大和からの受信メール(本文)を転送する形で各位へ送付。 (※鑑定業者の中に、大和が含まれていることが判明) ・ No.19 の不動産研からのメールに

						に関連する参考資料の送付あり。 ・評審本番までの詳細スケジュールの案内あり。	あった、賃貸借条件、対象確定条件、付加条件、調査範囲等条件とほぼ同内容（同一文言）の記載あり。
21	2019/09/30 (月) 9:22	I R 推進局	大阪 港湾局	鑑定参考資料	資料 送付	I R 推進局から大阪港湾局あて、「インフラ整備に係る概要資料」の送付あり。	
22	2019/09/30 (月) 10:58	大阪 港湾局	鑑 定 業 者 4 社 ※ BCC 送付	鑑定参考資料の送付及び 10/2 提出資料につきまして	資料 送付	大阪港湾局から鑑定業者 4 社あて、夢洲の「インフラ整備に係る概要資料」(R 元. 9. 30、IR 推進局作成) の送付あり。 ※売却・賃貸併記は、定借 35 年賃貸として読み込むよう説明あり。	※No.21 の IR 推進局から送付のあった資料の転送。
23	2019/09/30 (月) 17:34	契約 管財局	I R 推進局 大阪 港湾局	I R 事業用地の「大阪市不動産 評価審議会」への諮問について	照会	契約管財局（評審事務局）から、評審委員への事前説明時 (R 元. 9. 24) における質問・意見について、回答を求めるメールあり。※質問内容や関連資料の送付あり。 ○質問事項 ・地下鉄延伸を考慮外としている理由 ・I R 考慮外とした理由 ・I R 開業前に価格上昇した場合の	

						対応 ・賃料改定の方法 ・土地価格について、鉄道が通っていれば安価で、通っていないければ高値とを感じる。この賃料で貸さないといけない理由（合理的な説明が必要） ・何もない状態の現時点で諮問する理由等 ○意見 ・継続賃料は、新駅の稼働や I R 事業の開始に伴う地価上昇に対応できない。契約を巻き直すスキームを取る方がよい。 ・ I R 事業予定地として諮問された価格が正しいのかという判断は難しい また、評審当日までの今後のスケジュールの案内あり。	
24	2019/09/30 (月) 18:35	大阪 港湾局	I R 推進局	RFP 評審にむけた調整状況について	資料 送付	大阪港湾局から I R 推進局あてに、各鑑定業者あての電話ヒアリング内容（大阪港湾局が 9.30 に実施）を情報共有したメール。	

					○評審事務局意見： ・10月プレ評審（10/9予定）で、最終レベルの鑑定ドラフトに基づく評審調書を提示しなければならない。 ・プレ評審を経ずに本評審に諮問することはない。資料が提示できないなら1か月後ろ倒しでの日程変更も調整してほしい。 ○鑑定業者からの意見： ・取引事例を収集、調査している段階。 ・10月プレ評審で、最終レベルの鑑定ドラフトを提示することは困難。仮に提示しても、本評審で数字等、変更の可能性あり。 ・鑑定評価書を作成するにあたっての条件や情報が不十分。追加の情報提供が必要。 ○今後の対応 ・業者が鑑定評価書を作成するには追加の情報提供が必要（既存では不十分） ・10月プレ評審用の資料準備は不可	
--	--	--	--	--	---	--

						能 ・12月評審への変更等、スケジュール相談	
25	2019/10/01 (火) 20:14	大和	大阪 港湾局	中間報告（大和不動産鑑定）	資料 送付	大和より、中間報告として IR 用地の 鑑定評価に係る中間報告シートの送 付あり。 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
26	2019/10/02 (水) 11:12	大阪 港湾局	鑑 定 業 者 4 社 ※ BCC 送付	10/2 資料提出キャンセル及び 今後のスケジュールにつしまし て	事務 連絡	・鑑定評価書の暫定ドラフト版の提 出期限の延長：10/2→10/11 (10/15) ・追加要求資料の連絡	
27	2019/10/02 (水) 13:28	arec	大阪 港湾局	RE: 10/2 資料提出キャンセル 及び今後のスケジュールにつき まして	事務 連絡	・No.26 メールへの返答 ・追加要求資料の提供時期の確認	
28	2019/10/02 (水) 15:42	契約 管財局	I R 推進局 大阪 港湾局	大阪市不動産評価審議会のスケ ジュールについて	事務 連絡	評審当日までのスケジュール変更連 絡 ・10/25：案件事前説明 ・11/13：評審本番 評審委員からの質問（No.23 メール） につき 10/8 までの回答を求める	

29	2019/10/03 (木) 10:13	I R 推進局	大阪 港湾局	鑑定にかかる追加資料について お送りします	資料 送付	鑑定に必要な資料の追加送付あり。 ・図面や準公共インフラ（電気・ガ ス・通信）が確実に整備されるエビ デンス資料	
30	2019/10/03 (木) 16:11	大阪 港湾局	契約 管財局	諮問予定書の送付	資料 送付	評審（11/13）に関して諮問予定書を 送付。	
31	2019/10/03 (木) 17:16	大阪 港湾局	鑑 定 業 者 4 社 ※ BCC 送付	夢洲鑑定にかかる追加資料の送 付について	資料 送付	IR 推進局より送付（No.29 メール）の あった鑑定に必要な資料を 4 社あて 追加送付。 ・図面や準公共インフラ（電気・ガ ス・通信）が確実に整備されるエビ デンス資料	
32	2019/10/04 (金) 13:57	不動研	大阪 港湾局	RE：夢洲鑑定にかかる追加資料 の送付について	事務 連絡	No.31 メールで送付した資料「準公共 インフラが確実に整備されることの エビデンス」資料に関しての質問	
33	2019/10/04 (金) 15:00	I R 推進局	大阪 港湾局	RE：夢洲鑑定にかかる追加資料 の送付について	資料 送付	不動研からの質問（No.32 メール）に 対する I R 推進局からの回答資料の 送付。	
34	2019/10/04 (金) 18:21	大阪 港湾局	I R 推進局	夢洲鑑定にかかる追加資料の送 付について	事務 連絡	鑑定 4 社あて送付した「評価の方向 性」（No.20 メール）に関する質問事項 に対する、I R 推進局の見解の回答 を依頼。なお、4 社あて最終の条件 提示を 10/8 に実施予定。	

35	2019/10/04 (金) 18:29	大阪 港湾局	鑑定業者4社 ※ BCC 送付	夢洲鑑定にかかる追加資料の送付について	資料 送付	不動産研からの質問 (No.32 メール) について、鑑定4社あて以下の回答を一斉送付。 ※準公共インフラについて、鉄道負担金のようにIR事業者が整備費用を特別に負担することはない。ただし、各会社の規定に基づき、整備にかかる超過費用を負担する可能性はある。	
36	2019/10/04 (金) 21:29	大阪 港湾局	IR 推進局	評審事務局からのQAについて	照会	評審委員からの質問 (No.23 メール) に関して、IR推進局担当分の回答作成の依頼。 ・質問 (IR 考慮外とした理由) に対する大阪港湾局の回答案文に、「※主に H30. 12. 27 日本不動産研究所「大阪 IR 事業予定地にかかる評価方針について」から引用」との記載あり。	
37	2019/10/06 (日) 18:53	不動産研	大阪 港湾局	追加質問につきまして	事務 連絡	鑑定業者4社あて送付した追加資料 (No.35 メール) についての再質問。 ・対象不動産の地番及び所有者 ・外周道路との接面状況及び建築基準法上の取扱い ・都市計画法上の鉄道整備状況と今後のスケジュール	
38	2019/10/08	IR	大阪	RE: 夢洲鑑定にかかる追加資料	回答	No.34 メールにて、IR推進局あて依	

43	2019/10/11 (金) 21:34	不動産研	大阪 港湾局	RE: 付加条件への所見について	回答	不動産研より、鑑定評価書（ドラフト版）の提出あり。	
44	2019/10/12 (土) 0:23	大阪 港湾局	契約 管財局 I R	【取扱注意】夢洲資料の送付について 1 社目	資料 送付	No.43 メールにて提出された、不動産研の鑑定評価書（ドラフト版）を関係者あて送付。	
45	2019/10/12 (土) 0:27		推進局	【取扱注意】夢洲資料の送付について 1 社目 PS	資料 送付	No.44 メールの添付ファイル（不動産研の鑑定評価書（ドラフト版））のパスワードの送付。	
46	2019/10/12 (土) 8:55	大阪 港湾局	鑑定業者 4 社 ※ BCC 送付	夢洲鑑定にかかる標記統一等について	事務 連絡	鑑定業者 4 社へ以下の情報を共有。 ・本件土地の面積設定 ・鑑定評価書における表記統一の依頼 ※各評価条件（IR 考慮外を含む） や、交通・接近条件（最寄駅：コスモスクエア駅）等の表記も対象 ・10/15 以降のスケジュール ※10/25：評審委員説明、 11/13：評審本番（鑑定書提出）	本件鑑定について、複数社へ依頼していることが分かる。
47	2019/10/14 (月) 20:24	arec	大阪 港湾局	ドラフト送付について		arec より鑑定評価書（ドラフト版）の提出及びドラフト作成にあたっての質問あり。	
48	2019/10/14 (月) 22:32	大阪 港湾局	契約 管財局	【取扱注意】夢洲資料の送付について 2 社目	資料 送付	No.47 メールにて提出された、arec の鑑定評価書（ドラフト版）を関係者	

			I R			あて送付。	
49	2019/10/15 (火) 11:12		推進局 大阪 港湾局	【取扱注意】夢洲資料の送付について 2 社目(再送)	資料 送付	No.48 メールにて関係者あて送付した、arec の鑑定評価書（ドラフト版）が印刷できなかったため、再送付。	
50	2019/10/15 (火) 11:52	谷澤	大阪 港湾局	RE: 付加条件への所見について	回答	付加条件に関する所見についての照会（No.41 メール）への回答 ・設定すること自体に異論なし ・主旨について、単に「循環論となる」ということではなく、「事業者の開発利益を前提とした賃料を求めることは適切でない」との理解。	
51	2019/10/15 (火) 11:55	大和	大阪 港湾局	Re: 付加条件への所見について	回答	付加条件に関する所見についての照会（No.41 メール）への回答 ・IR 事業による事業効果と地代への影響は、今後の事業者負担の投資に拠る部分が大きいものと判断され、評価上、想定される建物利用形態、収益も特殊で想定要素が高く、地代帰属部分への分離も困難 ・土地自体の潜在力を前提にした地代評価が相当として条件設定を検討	
52	2019/10/15	谷澤	大阪	ドラフトの送付に関しまして	資料	谷澤より、鑑定評価書（ドラフト	

	(火) 12:02		港湾局		送付	版) の提出あり。	
53	2019/10/15 (火) 12:10	大和	大阪 港湾局	IR 用地 鑑定評価書ドラフト (大和不動産鑑定)	資料 送付	大和より、鑑定評価書 (ドラフト 版) の提出あり。	
54	2019/10/15 (火) 12:12	大阪 港湾局	契約 管財局 I R 推進局 大阪 港湾局	【取扱注意】夢洲資料の送付に ついて 3 社目	資料 送付	No.52 メールにて提出された、谷澤の 鑑定評価書 (ドラフト版) を関係者 あて送付。	
55	2019/10/15 (火) 12:14			【取扱注意】夢洲資料の送付に ついて 3 社目 PS	資料 送付	No.54 メールの添付ファイル (谷澤の 鑑定評価書 (ドラフト版)) のパスワ ードの送付。	
56	2019/10/15 (火) 12:17			【取扱注意】夢洲資料の送付に ついて 4 社目	資料 送付	No.53 メールにて提出された、大和の 鑑定評価書 (ドラフト版) を関係者 あて送付。	
57	2019/10/15 (火) 13:20	大阪 港湾局	I R 推進局	【取扱注意】夢洲資料の送付に ついて 3 社目	資料 送付	No.54 メールにて関係局あて送付し た、谷澤の鑑定評価書 (ドラフト 版) について、I R 推進局の担当者 あて再送付。	
58	2019/10/16 (水) 10:34	I R 推進局	大阪 港湾局	18 日の Q A についてお送りし ます	回答	No.36 メールにて I R 推進局あて依頼 した、評審委員からの質問 (No.23 メ ール) に対する回答の送付。 ・ IR 開業前に価格上昇した場合の対 応 ・ 賃料改定の方法 ・ 賃貸期間 35 年に工事期間を含む	

						か、等 ※10/18 契約管財局に持参予定	
59	2019/10/17 (木) 17:06	大阪 港湾局	大阪 港湾局	FW: 観光外周道路について	事務 連絡	鑑定評価に関連して、夢洲の観光外周道路についての現状を説明したものの。	
60	2019/10/17 (木) 17:49	大阪 港湾局	鑑定業者4社 ※ BCC 送付	夢洲鑑定について	事務 連絡	鑑定業者から直近であった指摘や確認事項等について整理する内容。 ・「敷地」の表現修正 ・現況 宅地（造成中）の表現について ・街路条件、都市計画道路の調整状況 ・借地借家法の適用条文の修正 等 また、評審事務局からの質問を送付予定	・本件鑑定を複数社へ依頼していることが分かる。
61	2019/10/17 (木) 18:02	大阪 港湾局	不動産研	【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について（依頼）	照会	鑑定4社が提出した鑑定評価書（ドラフト版）の内容について、評審事務局からの各社あて質問に対する回答を依頼。 ・万博は地域の価格水準を押し上げないか ・将来の鉄道整備を考慮している項目	評審事務局の質問内容から、谷澤から提出のあった鑑定評価書（ドラフト）に、「依頼者指示に基づき IR 考慮外とした」旨の記載があることが判明。
62	2019/10/17 (木) 18:04		arec				
63	2019/10/17 (木) 18:07		谷澤				
64	2019/10/17 (木) 18:10		大和				

						・鉄道を整備済みとしていない理由 ・IR 考慮外についての循環論の意味 ・IR を考慮した場合の価格への影響等	
65	2019/10/18 (金) 11:15	大阪 港湾局	鑑定業者4社 ※ BCC 送付	参考資料の送付について	資料 送付	評価対象の土地のうち登記済土地 (此花区夢洲中1丁目1番1) についての公図等登記情報の送付。	
66	2019/10/18 (金) 11:16	不動研	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】 評審事務局からの質問について (依頼)	事務 連絡	評審事務局からの質問への回答依頼 (No.61 メール) について対応する旨の返信	
67	2019/10/18 (金) 16:23	契約 管財局、	I R 推進局 大阪 港湾局	【評審】 10 月 25 日事前説明について	事務 連絡	本日 10/18 の打合せを受けての事務連絡。 ・評審への諮問価格を 4 社の平均とするのか、高い価格の 3 社平均とするのか ・土地契約前に時点修正できない理由 ・10/25 の事前説明の開始時刻	
68	2019/10/18 (金) 20:25	arec	大阪 港湾局	DRAFT 及び Q A 弊社回答分の件です	回答	arec から以下の資料送付あり。 ・鑑定評価書 (ドラフト修正版) の提出 ・評審事務局の質問 (No.62 メール)	

						の回答	
69	2019/10/21 (月) 11:18	大阪 港湾局	不動産研	ドラフト内容のご確認について	事務 連絡	不動産研あて、鑑定評価書（ドラフト版）の内容確認を依頼するメール。 ・他社と同一取引事例を採用しているが、取引価格が他社の価格と大きく乖離している	・本件鑑定を複数社へ依頼していることが分かる。 ・他社の鑑定内容（取引事例とその価格等）を不動産研へ伝えている。
70	2019/10/21 (月) 11:30	大阪 港湾局	arec	ドラフト内容のご確認について	事務 連絡	arec あて、鑑定評価書（ドラフト版）の内容確認を依頼するメール。 ・他社と同一取引事例を採用しているが、取引価格が他社の価格と大きく乖離している	・本件鑑定を複数社へ依頼していることが分かる。 ・他社の鑑定内容（取引事例とその価格等）を arec へ伝えている。
71	2019/10/21 (月) 12:00	大阪 港湾局	arec	ドラフト内容のご確認について (確認不要のご連絡)	事務 連絡	arec あて確認依頼（No.70 メール）について、確認不要の旨を伝えるメール。 ・取引価格の乖離につき、他社から「表記ミス」であったと説明を受けたため、arec での確認作業を不要とするもの。	・本件鑑定を複数社へ依頼していることが分かる。 ・他社と同一の取引事例を採用していることが分かる。
72	2019/10/21 (月) 14:16	大和	大阪 港湾局	Re: 【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について（依頼）	回答	大和から以下の資料送付あり。 ・鑑定評価書（ドラフト修正版）の提出 ・評審事務局の質問（No.64 メール）の回答	

73	2019/10/21 (月) 15:29	不動研	大阪 港湾局	ご質問回答及び鑑定評価書 【DRAFT 版】につきまして	回答	不動研から以下の資料送付あり。 ・鑑定評価書（ドラフト修正版）の 提出 ・評審事務局の質問（No.61 メール） の回答 ・大阪港湾局の質問（No.69 メール） への回答	
74	2019/10/21 (月) 15:46	谷澤	大阪 港湾局	質問回答の送付に関しまして	回答	谷澤から以下の資料送付あり。 ・評審事務局の質問（No.63 メール） の回答	
75	2019/10/21 (月) 22:21	大阪 港湾局	契約 管財局 I R 推進局 大阪 港湾局	【取扱注意】夢洲資料の送付に ついて(Q&A、修正ドラフト等)	資料 送付	大阪港湾局から関係所属あて以下の 送付あり。 ・鑑定3社の鑑定評価書（ドラフト 修正版）、なお谷澤も今後修正版を提 出予定 ・評審事務局の質問（No.61～64 メール） への鑑定4社からの回答内容	
76	2019/10/21 (月) 22:24	大阪 港湾局	I R 推進局	FW: 【取扱注意】夢洲資料の送 付について(Q&A、修正ドラフト 等)	資料 送付	IR推進局あてNo.75メールの再送付	
77	2019/10/23 (水) 19:01	大阪 港湾局	不動研	【夢洲鑑定】評審事務局からの 質問について その2（依頼）	照会	評審委員への事前説明（10/25）に向 けて、評審事務局からの追加質問に 対して鑑定4社へ回答を依頼。	評審事務局の追加質問内容から、 大和から提出のあった鑑定評価書 （ドラフト）に、「依頼者指示に
78	2019/10/23		arec				

	(水) 19:05					・ IR 考慮外についての循環論の意味 ・ IR を考慮した場合の価格への影響 ・ 鉄道新駅整備の影響の反映について 等	基づき IR 考慮外とした」旨の記載があることが判明。
79	2019/10/23 (水) 19:08		谷澤				
80	2019/10/23 (水) 19:10		大和				
81	2019/10/23 (水) 21:14	谷澤	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】 評審事務局からの質問について その 2 (依頼)	事務 連絡	谷澤からNo.79 メールへの返信あり。 ・ 追加質問の内容及び、鑑定評価書 (ドラフト) の修正も必要のため、回答期限の延長を希望	
82	2019/10/24 (木) 12:02	大阪 港湾局	谷澤	【夢洲鑑定】 評審事務局からの質問について その 2 (依頼)	事務 連絡	谷澤からの回答期限の延長希望 (No. 81 メール) に対する返信。	
83	2019/10/24 (木) 12:15	I R 推進局	大阪 港湾局	RE: 【評審】 I R 質問事項の送付について	回答	評審事務局からの IR 推進局あて追加質問 (貸付による土地活用が何時どのように意思決定されるのか等) への回答の送付。	
84	2019/10/24 (木) 14:04	arec	大阪 港湾局	Re: 【夢洲鑑定】 評審事務局からの質問について その 2 (依頼)	回答	arec より、評審事務局からの追加質問 (No.78 メール) への回答あり。	
85	2019/10/24 (木) 14:34	大阪 港湾局	arec	【夢洲鑑定】 評審事務局からの質問について その 2 (依頼)	事務 連絡	No.84 メールに対する御礼の返信	
86	2019/10/24 (木) 14:37	不動研	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】 評審事務局からの質問について その 2 (依頼)	回答	不動研より、評審事務局からの追加質問 (No.77 メール) への回答あり。 ・ 新駅開業の期待性の反映について	

						・ IR 考慮外についての循環論の趣旨等	
87	2019/10/24 (木) 15:20	大阪 港湾局	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】評価概要の送付	資料 送付	担当者から上司へ以下の内容報告 ・ 鑑定評価書（ドラフト）の 4 社取りまとめ資料の送付。谷澤を除く 3 社平均で評審へ諮問する旨、大阪港湾局長へ本日説明予定。 ○取りまとめ資料の概要 主な 4 社一致項目 ・ 最寄駅：コスモスクエア駅 ・ 最有効使用：大規模複合商業施設 ※若干の表現の違いはあり ・ 評価：取引事例比較法 主な 3 社一致項目 ・ 単価：120,000 円/㎡ ・ 期待利回り：4.30% ・ 実質賃料：430 円/㎡・月 ・ 支払賃料：428 円/㎡・月	
88	2019/10/24 (木) 15:33	大和	大阪 港湾局	Re: 【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について その 2（依頼）	回答	大和より、評審事務局からの追加質問（No.80 メール）への回答あり。 ・ 現時点では収益性の不確実性が相対的に高いため IR 考慮外条件は妥当だが、夢洲自体の地域性が中期的に具	

						現化すれば IR を価格に反映できると 思われる 等	
89	2019/10/24 (木) 16:46	大阪 港湾局	契約 管財局 I R 推進局 大阪 港湾局	夢洲資料の送付について(Q&A)	資料 送付	関係所属あて以下の連絡あり。 ・ 評審事務局の質問 (No.77~80 メール) への鑑定 4 社からの回答内容。 ・ 谷澤を除く、鑑定 3 社の土地価格 及び期待利回りが同一であったた め、評審諮問の土地価格等は当該 3 社平均 (土地価格: 120,000 円/㎡、 期待利回り: 4.3%、実質賃料: 430 円/㎡、支払賃料: 428 円/㎡) とす る。	
90	2019/10/25 (金) 15:12	大阪 港湾局	契約 管財局	鑑定士訪問について	事務 連絡	評審本番に向けた鑑定内容調整に関 して、3 鑑定業者あて訪問 (10/30) への同席を評審事務局に依頼する内 容。	
91	2019/10/25 (金) 18:17	契約 管財局	契約 管財局 大阪 港湾局	【11 月評審】委員レク意見の 送付について	照会	事前説明時の評審委員からの意見 (質問) に対して大阪港湾局へ回答 を依頼。 ・ 最有効使用は具体的にどのような施 設の想定か・利回りはどのような数字 の積上げか	
92	2019/10/25	谷澤	大阪	修正ドラフトの送付に関しまし	回答	No.81 メールに関して、谷澤から鑑定	

	(金) 19:34		港湾局	て		評価書（ドラフト修正版）の提出あり。	
93	2019/10/29 (火) 10:02	大阪 港湾局	契約 管財局 I R 推進局 大阪 港湾局	修正ドラフトの送付に関しまして	資料 送付	大阪港湾局から関係所属あて以下の送付あり。 ・ No.92 メールにて谷澤から提出のあった鑑定評価書（ドラフト修正版）	
94	2019/10/29 (火) 10:05	大阪 港湾局	I R 推進局	修正ドラフトの送付に関しまして	資料 送付	IR 推進局あてNo.93 メールの再送付	
95	2019/11/01 (金) 13:01	契約 管財局	大和	【大阪市契約管財局】IR 鑑定にかかると事例地について	照会	本件鑑定が積算法のみで算出されており、事例に係る規範性の説明が重要となるため、評審事務局から各事例について質問 ・取引事例の所在 ・元々何に使われていた土地か ・買主の性格(JV. 大手ディベロッパー等) ・取引の目的（複合型商業施設建設、工業施設建設、学校施設建設、まちづくり構想に基づく開発 等) ・採用した理由	
96	2019/11/01 (金) 14:43		不動産研				
97	2019/11/05	不動産研	契約	RE: 【大阪市契約管財局】IR	回答	契約管財局の質問（No.96 メール）へ	

	(火) 14:05		管財局	鑑定にかかる事例地について		の回答あり。なお、取引事例は、買主の属性、取引目的の類似性に加え、画地規模等も出来るだけ大規模な事例を全国的に収集の上、特に規範性の高い事例を選択し、取引事例比較法を適用している旨補足あり。	
98	2019/11/05 (火) 15:16	不動研	大阪 港湾局	【大阪市契約管財局】鑑定評価書（DRAFT 版）につきまして	資料 送付	不動研から鑑定評価書（ドラフト修正版）の提出あり。 ・事例の所在地の添付 ・対象確定条件等の記載文言の修正等	
99	2019/11/05 (火) 16:46	大和	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について	回答	大和から評審事務局の質問（No.91、95 メール）に対する回答あり。	
100	2019/11/05 (火) 16:49	不動研	契約 管財局	【大阪市契約管財局】想定建物の収益性に基づく土地価格の検証	回答	不動研から契約管財局あて資料送付。 ・更地価格査定のためのバックデータである「想定建物の収益性に基づく土地価格の検証」に関するレジュメ	
101	2019/11/05 (火) 16:56	不動研	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】承諾書につきまして	事務 連絡	不動研から大阪港湾局あて承諾書を郵送した旨の連絡。	
102	2019/11/05 (火) 17:59	大阪 港湾局	契約 管財局	【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について	資料 送付	評審事務局の質問に対する大和からの回答（No.99 メール）を送付。	

103	2019/11/05 (火) 18:16	大阪 港湾局	I R 推進局	FW: 【大阪市契約管財局】 IR 鑑定にかかる事例地について	資料 送付	契約管財局の質問に対する不動研か らの回答 (No.97 メール) を IR 推進局 あて送付。	
104	2019/11/05 (火) 18:18	大阪 港湾局	I R 推進局	FW: 【大阪市契約管財局】 鑑定 評価書 (DRAFT 版) につきまして	資料 送付	不動研から提出のあった鑑定評価書 (ドラフト修正版) (No.98 メール) を IR 推進局あて送付。	
105	2019/11/05 (火) 18:19	大阪 港湾局	I R 推進局	FW: 【夢洲鑑定】 評審事務局か らの質問について	資料 送付	評審事務局の質問に対する大和から の回答 (No.99 メール) を IR 推進局あ て送付。	
106	2019/11/05 (火) 18:20	大阪 港湾局	I R 推進局	FW: 【大阪市契約管財局】 想定 建物の収益性に基づく土地価格 の検証	資料 送付	不動研から送付 (No.100 メール) のあ った以下の資料を IR 推進局あて送 付。 ・「想定建物の収益性に基づく土地価 格の検証」に関するレジュメ	
107	2019/11/06 (水) 17:58	大阪 港湾局	大和	【夢洲鑑定】 資料ご提出につき まして	事務 連絡	No.99 メールに対する御礼の返信	
108	2019/11/07 (木) 10:58	不動研	契約 管財局	地代粗利回りの妥当性の検証に ついて	資料 送付	不動研から契約管財局あて以下の資 料送付 ・地代粗利回りの妥当性に関するレ ジュメ	
109	2019/11/07 (木) 12:02	契約 管財局	大阪 港湾局	【IR 案件】 評審委員への配付 資料について	資料 送付	事前説明時 (10/25) の評審委員から の質問 (No.91 メール) への回答 (案) について、大阪港湾局あて確	

						認を求める内容。	
110	2019/11/08 (金) 11:59	契約 管財局	大阪 港湾局	I R 案件について（審議会での 説明関係）	事務 連絡	評審委員説明時（11/7）の意見を受けて、評審本番での想定質問に対する回答案の作成を依頼 ①IR を評価に考慮しない理由 ②各事例の代替競争性に関する説明 ③価格形成要因として各条件に考慮した事項、考慮しなかった事項の整理 （特に IR を考慮しない環境条件） ④IR や万博等により価格上昇が見込まれる要因の評価への反映	
111	2019/11/11 (月) 9:47	契約 管財局	大阪 港湾局	評審の IR 質疑（追加分）について	照会	評審委員説明（11/7）を受けて、評審本番での想定質問に対する回答案の作成を依頼 ※No.110 メールの詳細版 ・将来の地価上昇の見込み方、期待値上昇時の価格算定への考慮 ・（賃料に IR 事業の要素を考慮外とすることに関連して）開発利益は事業者が全て得るのではなく、一部は土地賃料として還元されるべきであるとする意見への見解	

						・ IR 考慮外とした鑑定評価への市民の納得性への見解 ・ 将来、公的価格に大幅な変動があった場合の賃料見直し	
112	2019/11/11 (月) 11:27	大阪 港湾局	契約 管財局	RE: I R 案件について (審議会 での説明関係)	資料 送付	11/13 の審査にあたり、契約管財局あ て本件 IR 用地の諮問依頼書を送付。	
113	2019/11/11 (月) 14:37	大阪 港湾局	鑑 定 業 者 3 社 ※ BCC 送付	審査の IR 質疑 (追加分) につ いて	照会	審査本番での質疑が想定される項目 について、鑑定 3 社 (谷澤を除く) あて回答作成を依頼。	
114	2019/11/11 (月) 16:03	大阪 港湾局	鑑 定 業 者 4 社 ※ BCC 送付	【夢洲鑑定】鑑定評価書 (最終 版) の作成にあたりまして	照会	鑑定評価書 (最終版) の作成にあた り、鑑定 4 社あて以下の留意事項等 を送付。 ・ 鑑定評価書の日付は R 元. 11. 13 付 ・ 土地面積、定借終了時の特約、対 象確定条件の記載、接道条件、賃料 表記について	
115	2019/11/11 (月) 20:32	大阪 港湾局	arec	【夢洲鑑定】鑑定評価書のちょ っと修正	事務 連絡	arec の鑑定評価書の誤記載につい て、修正を求めるもの。	
116	2019/11/11 (月) 20:52	arec	大阪 港湾局	Re: 【夢洲鑑定】鑑定評価書の ちょっと修正	事務 連絡	大阪港湾局からの指摘 (No.115 メー ル) に対する返信	
117	2019/11/12 (火) 12:27	arec	大阪 港湾局	RE: 審査の IR 質疑 (追加分) について	回答	arec から、審査本番での想定質疑 (No.113 メール関連) への回答提出あ	

						り。	
118	2019/11/12 (火) 12:43	大阪 港湾局	arec	RE: 評審の IR 質疑 (追加分) について	照会	arec あて、追加質問への回答を依頼。 ・最有効使用について (想定を一つに絞れないとしているが具体的に示してほしい)	
119	2019/11/12 (火) 12:47	大阪 港湾局	大和	【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について	照会	大和あて、追加質問への回答を依頼。 ・取引事例について (3 事例は類似性があるとは思えないため、類似性についての考え方の説明)	
120	2019/11/12 (火) 12:54	大阪 港湾局	契約 管財局	FW: 評審の IR 質疑 (追加分) について	資料 送付	arec から回答のあった、評審本番の想定質疑 (No.117 メール) を契約管財局あて送付	
121	2019/11/12 (火) 13:12	大和	大阪 港湾局	Re: 【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について	回答	大和から、評審本番での想定質疑等 (No.113、119 メール) への回答提出あり。	
122	2019/11/12 (火) 13:43	大阪 港湾局	大和	【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について (受領連絡)	事務 連絡	No.121 メールに対する御礼の返信	
123	2019/11/12 (火) 13:44	大阪 港湾局	契約 管財局	FW: 【夢洲鑑定】評審事務局からの質問について	資料 送付	大和から回答のあった、評審本番の想定質疑 (No.121 メール) を契約管財局あて送付	
124	2019/11/12	arec	大阪	RE: 評審の IR 質疑 (追加分)	回答	arec から、最有効使用に関する追加	

	(火) 14:09		港湾局	について		質問 (No.118 メール) について回答あり。 ・最有効使用は、複数棟の4～5階建程度の中層店舗の敷地	
125	2019/11/12 (火) 17:10	不動産	大阪 港湾局	RE: 評審の IR 質疑 (追加分) について	回答	不動産から、評審本番での想定質疑等 (No.113 メール) への回答提出あり。	
126	2019/11/12 (火) 18:41	大阪 港湾局	不動産	RE: 評審の IR 質疑 (追加分) について	事務 連絡	No.125 メールに対する御礼の返信 ・明日午前に架電する旨連絡	
127	2019/11/12 (火) 18:57	不動産	大阪 港湾局	RE: 評審の IR 質疑 (追加分) について	事務 連絡	No.126 メールに対する返信 ・明日 9 時半以降であれば対応可能	
128	2019/11/12 (火) 22:58	大阪 港湾局	契約 管財局	Fw: 評審の IR 質疑 (追加分) について	資料 送付	不動産から回答のあった、評審本番の想定質疑 (No.125 メール) を契約管財局へ送付	
129	2019/11/13 (水) 11:37	大阪 港湾局	契約 管財局 I R 推進局	QA まとめ資料の送付	資料 送付	大阪港湾局から関係所属あて資料の送付あり。 ・評審本番の想定質疑 (No.113 メール) に対する鑑定 3 社からの回答内容 ・IR 事業に係る鑑定評価確認表 ・IR 事業に係る各社の取引事例比較法	
130	2019/11/13	大阪	鑑定業	【夢洲鑑定】鑑定評価書 (最終	事務	大阪港湾局から鑑定 4 社あて以下の	

	(水) 13:09	港湾局	者4社 ※ BCC 送付	版)の作成にあたりまして【一部修正】	連絡	連絡あり。 ・No.114 メールの記載内容に関する誤字の訂正	
131	2019/11/14 (木) 13:54	契約 管財局	契約 管財局、 大阪 港湾局	【再送】第802回不動産評価審議会答申通知の送付について	資料 送付	評審事務局から関係所属あて資料を送付 ・不動産評価審議会(11/13開催)にかかる答申通知等	
132	2019/11/29 (金) 11:43	大阪 港湾局	契約 管財局	様式15の提出について	資料 送付	大阪港湾局から評審(11/13開催分)諮問案件に係る、鑑定評価書等提出届の提出あり。	

③令和2年10月19日～令和3年3月11日：66通(No.133～198メール)

No.	日時	送信元 (差出人)	送信先 (宛先)	メール件名	用件	メール内容等	備考
133	2020/10/19 (月) 15:22	大阪 港湾局	不動研	夢洲 地下埋設物の資料について	資料 送付	不動研あて、地中埋設物に関する概要資料等を送付。	・第2鑑定の鑑定業者決定以前から具体のやり取りを開始
134	2020/10/29 (木) 17:58	I R 推進局	大阪 港湾局 契約 管財局	昨日の議事概要について	資料 送付	関係所属あて以下の資料を送付。 ○再鑑定(第2鑑定)に向けた3所属での打合せ(R2.10.28実施)の議事概要 ・R3.2月の評審に向けて鑑定、諮問	

						準備を進めることやスケジュール感の確認 ・鑑定業者3社あて鑑定に関するスケジュール感を提示 ・第1鑑定では考慮外としていた地下埋設物について第2鑑定では見込むこととなる点 等	
135	2020/12/04 (金) 18:27	大阪 港湾局	鑑定業者3社 ※ BCC 送付	夢洲鑑定 ドラフト提出日程感 のご確認	照会	鑑定3社あて以下の点について相談 ・評審諮問を前提とした、再鑑定にかかる鑑定評価書（ドラフト版）の提出時期 ・第1鑑定から3条件を追加予定 ①地下埋設物の減価検討 ②夢洲広域を区域指定する影響の考慮（第1鑑定は土壌汚染を考慮外） ③RFP 物件調書事項（特に整備済道路を現況で引き渡すことの減価検討）	
136	2020/12/05 (土) 13:26	不動研	大阪 港湾局	RE: 夢洲鑑定 ドラフト提出日程感のご確認	回答	不動研から、No.135 メールへの回答あり。 ・鑑定評価書（ドラフト版）の提出は、R3.1月下旬頃の予定 ・新たな追加条件は慎重な検討を要する論点との認識	

137	2020/12/07 (月) 7:52	大和	大阪 港湾局	Re: 夢洲鑑定 ドラフト提出日 程感のご確認	回答	大和から、No.135 メールへの回答あり。 ・鑑定評価書（ドラフト版）の提出は、R3.1 月末ないし 2 月中旬目途になる想定	
138	2020/12/07 (月) 16:37	arec	大阪 港湾局	RE: 夢洲鑑定 ドラフト提出日 程感のご確認	回答	arec から、No.135 メールへの回答あり。 ・鑑定評価書（ドラフト版）の提出は、急いで R3.2.5 になる予定 ・新たな追加条件の検討に時間を要する可能性が高い。	
139	2021/01/13 (水) 11:49	大和	大阪 港湾局	夢洲鑑定	照会	大和より第 2 鑑定の内容等について質問。 ・資料（存置物件位置図）の拡大版の提示依頼 ・土壌汚染の考慮を前提とするか否かという評価方針の検討状況の進捗具合	※大阪港湾局において、添付ファイルのパスワードが不明とのことで、データ内容は確認できず。
140	2021/01/13 (水) 13:36	大阪 港湾局	大和	夢洲鑑定	回答	大和からの質問（No.139 メール）への回答 ・存置物件位置図の再送付 ・鑑定評価上は、「形質変更時要届出区域（埋立地特例区域）」の指定を受	

						けた土地であることは鑑定考慮、それ以外の土壤汚染は鑑定考慮外とすることで整理予定	
141	2021/01/18 (月) 9:08	arec	大阪 港湾局	Re: 夢洲鑑定 ドラフト提出日程感のご確認	事務 連絡	arec から、先日の報道に関して内容を把握している場合には情報共有してほしい旨連絡あり。	メール記載の HP のリンク先が既に削除されており詳細は確認できず。なお、大阪港湾局も内容を把握していないとのこと。
142	2021/01/19 (火) 14:49	不動研	大阪 港湾局	RE: 【大阪港湾局】建設汚泥に関するご相談につきまして	事務 連絡	不動研から、以下の点について質問あり。 ・ 予定区域平面図等の資料が最新情報かどうかの確認 ・ 予定賃貸借契約内容（35 年の事業用定期借地権を設定する土地賃貸借等）の確認 ・ 埋立工事の進捗状況（全体の埋立工事が完了しているか）の確認	
143	2021/01/21 (木) 10:39	大阪 港湾局	大阪 港湾局	RE: IR 区域内の存置物件について	資料 送付	大阪港湾局内で以下の資料の共有あり。 ・ 第 2 鑑定に際し、鑑定業者あて提示する IR 用地内の存置物件（各種ブロック等の道路付属物、雨水管等の排水施設、フェンス等の安全施設、道路照明）の概算存置数量	

144	2021/01/22 (金) 17:43	大阪 港湾局	鑑 定 業 者 3 社 ※ BCC 送付	【夢洲鑑定】提示条件等のご確認及び資料(データ版)の送付	事務 連絡	鑑定 3 社あて以下の点について連絡。 ○再鑑定にあたり調整中であった条件等を提示 ・地下埋設物（揚水井戸等）→考慮外 ・地上残置物→考慮対象 ・土壌汚染→考慮外 ・予定賃貸借契約内容→35 年間の事業用定期借地権を設定する土地賃貸借等 等 ○R3.1 末までに鑑定評価書（ドラフト版）の提出を依頼。	
145	2021/01/25 (月) 15:49	不動研	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】外周道路の幅員につきまして	事務 連絡	不動研から、以下の点について質問あり。 ・外周道路の南東側道路について、第 1 鑑定時と同じ幅員という認識でよいか。	
146	2021/01/25 (月) 18:12	不動研	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】外周道路の幅員につきまして	事務 連絡	不動研から、以下の点について連絡あり。 ・No.145 メールの質問に対する大阪港湾局からの回答への御礼 ・No.145 メールとは別箇所幅員につ	

						いての確認	
147	2021/01/26 (火) 10:52	大阪 港湾局	鑑定業 者3社 ※ BCC 送付	【夢洲鑑定】追加資料（道路図 面）の送付	資料 送付	鑑定3社あて、以下の資料を送付。 ・夢洲の観光外周道路に係る追加資 料（第1鑑定時の提供資料から更新 あり）	
148	2021/01/28 (木) 13:47	大阪 港湾局	契約 管財局	3月審査エントリー	資料 送付	契約管財局あて、IR用地の再諮問（3 月審査）に関する諮問予定書を送 付。	
149	2021/02/01 (月) 16:11	大和	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】_ドラフト_大和不 動産鑑定	資料 送付	大和から、第2鑑定に係る鑑定評価 書（ドラフト版）の提出あり。	
150	2021/02/01 (月) 16:11			[パスワードをお知らせします] 【夢洲鑑定】_ドラフト_大和不 動産鑑定	資料 送付	No.149 メールの添付データ（ファイ ル）のパスワードの送付	
151	2021/02/01 (月) 18:21	arec	大阪 港湾局	ドラフトを送ります	資料 送付	arec から、第2鑑定に係る鑑定評価 書（ドラフト版）の提出あり。	
152	2021/02/01 (月) 18:21	arec	大阪 港湾局	セキュリティのお知らせ	資料 送付	No.151 メールの添付データ（ファイ ル）のパスワードの送付	
153	2021/02/02 (火) 10:39	不動研	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】鑑定評価書（ドラ フト版）につきまして	資料 送付	不動研から、第2鑑定に係る鑑定評 価書（ドラフト版）の提出あり。	
154	2021/02/02 (火) 10:40	不動研	大阪 港湾局	[JREI PW] 「【夢洲鑑定】鑑 定評価書（ドラフト版）につ きまして」のパスワード通知	資料 送付	No.153 メールの添付データ（ファイ ル）のパスワードの送付	

				/Notice of password 「【夢洲鑑定】鑑定評価書（ドラフト版）につきまして」			
155	2021/02/04 (木) 17:46	大阪 港湾局	契約 管財局	3月審査 IR 再鑑定 審査調書の 送付	資料 送付	契約管財局あて R3. 3月審査（第 818 回）の審査調書案を送付。 ・ 価格時点：R3. 2. 28 ・ 月額実質賃料：A 社 430 円/㎡、B 社 430 円/㎡、AB 社平均 430 円/㎡ ・ 土地価格（個別価格）：120,000 円/ ㎡	
156	2021/02/10 (水) 16:08	I R 推進局	大阪 港湾局	RE: 【無害化サービスからのお 知らせ】 からメールが届いています	資料 送付	IR 推進局から、鑑定 3 社の鑑定評価 書（ドラフト版）に対する指摘事項 等の送付あり。 ・ 基礎インフラ、新駅の開発状況、 IR 及び再鑑定の目的等の表現（記載 内容）に関する指摘等	
157	2021/02/12 (金) 12:16	契約 管財局	大阪 港湾局	IR 調書	資料 送付	契約管財局から以下の資料送付あり ・ 調書 ・ 鑑定評価内容（審査委員説明用）	
158	2021/02/18 (木) 9:17	大阪 港湾局	契約 管財局	【夢洲鑑定】鑑定評価書（ドラ フト版）につきまして（ご確 認）	事務 連絡	契約管財局あて以下の点を説明。 ・ 3月審査調書の単価について、不動 研からの見解の共有 ・ 支払賃料 430 円/㎡、実質賃料 428	

						円／㎡で評審委員へ説明を依頼。	
159	2021/02/18 (木) 12:15	大阪 港湾局	不動産研	【夢洲鑑定】ご質問事項の送付 につきまして	照会	鑑定評価書（ドラフト版）に関する 市内部からの質問を、不動産研あて回 答依頼。	
160	2021/02/18 (木) 12:16	大阪 港湾局	arec	【夢洲鑑定】ご質問事項の送付 につきまして	照会	鑑定評価書（ドラフト版）に関する 市内部からの質問を、arec あて回答 依頼。	
161	2021/02/18 (木) 12:17	契約 管財局	大阪 港湾局	IR 調書修正部分	資料 送付	契約管財局から大阪港湾局あて、修 正後の諮問調書を送付。	
162	2021/02/18 (木) 12:18	大阪 港湾局	大和	【夢洲鑑定】ご質問事項の送付 につきまして	照会	鑑定評価書（ドラフト版）に関する 市内部からの質問を、大和あて回答 依頼。	
163	2021/02/18 (木) 16:19	arec	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】ご質問事項への回 答です	回答	arec から、鑑定評価書（ドラフト 版）に関する質問事項（No.160 メー ル）への回答あり。	
164	2021/02/22 (月) 15:13	契約 管財局	大阪 港湾局	【評審】事前説明時の意見につ いて	資料 送付	評審委員からの質問の送付あり。 ・前回（第1 鑑定）と同じ評価内容 となっている点に関して、評価内容 として、この間の撤退の動きやイベ ント縮小等の動きを鑑定においてど のように反映させているか	
165	2021/02/24 (水) 10:05	大和	大阪 港湾局	Re: 【夢洲鑑定】ご質問事項の 送付につきまして	回答	大和から、鑑定評価書（ドラフト 版）に関する質問事項（No.162 メー	

						ル) への回答あり。	
166	2021/02/24 (水) 10:05	大和	大阪 港湾局	[パスワードをお知らせします] Re: 【夢洲鑑定】ご質問事項の 送付につきまして	回答	No.165 メールの添付データ (ファイ ル) のパスワードの送付	
167	2021/02/24 (水) 10:12	大阪 港湾局	I R 推進局	【評審】事前説明時の意見につ いて	資料 送付	評審委員からの以下の質問につい て、IR 推進局あて回答作成を依頼 ・参加事業者についての現在の状況	
168	2021/02/24 (水) 10:14	I R 推進局	大阪 港湾局	RE: 【評審】事前説明時の意見 について	事務 連絡	上記No.167 メールに対し、今週中を目 途に回答予定の旨の返信	
169	2021/02/24 (水) 11:59	不動産研	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】ご質問事項の 送付につきまして	回答	不動産研から、鑑定評価書 (ドラフト 版) に関する質問事項 (No.159 メー ル) への回答あり。	
170	2021/02/24 (水) 12:14	不動産研	大阪 港湾局	[JREI PW] 「RE: 【夢洲鑑 定】ご質問事項の送付につしま して」のパスワード通知 /Notice of password 「RE: 【夢洲鑑定】ご質問事項の送付 につきまして」	回答	No.169 メールの添付データ (ファイ ル) のパスワードの送付	
171	2021/02/24 (水) 15:11	大阪 港湾局	不動産研	【夢洲鑑定】ご質問事項の送付 につきまして(委員質問編)	照会	不動産研あて、評審委員からの質問事 項への回答作成を依頼。 ・期待利回りが第1 鑑定と同じ根拠 ・新型コロナ影響の鑑定評価の反映 ・第1 鑑定と横ばいとなった根拠	

						・採用事例の類似性について 等	
172	2021/02/24 (水) 15:13	大阪 港湾局	arec	【夢洲鑑定】ご質問事項の送付 につきまして(委員質問編)	照会	arec あて、評審委員からの質問事項 への回答作成を依頼。 ・期待利回りが第1 鑑定と同じ根拠 ・新型コロナ影響の鑑定評価の反映 ・第1 鑑定と横ばいとなった根拠等	
173	2021/02/24 (水) 22:17	大阪 港湾局	I R 推進局	【評審】市内部の確認事項につ いて	資料 送付	鑑定評価書(ドラフト版)への市内 部からの質問(No.159、160、162 メー ル)に対する鑑定3社の回答内容を IR 推進局へ送付。	
174	2021/02/25 (木) 19:44	arec	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】ご質問事項の 送付につきまして(委員質問編)	回答	arec から、評審委員の質問(No.172 メール)に対する回答あり。	
175	2021/02/26 (金) 14:36	大阪 港湾局	契約 管財局	RE: IR 調書修正部分	資料 送付	契約管財局あて、本件 IR 用地を撮影 した写真を送付。	
176	2021/02/26 (金) 17:39	大阪 港湾局	大阪 港湾局	夢洲鑑定 ドラフト2回目ご提 出につきまして	照会	鑑定業者あて、この間の調整内容を 反映のうえ、鑑定評価書(ドラフト 2回目)の提出を依頼。	※メール本文には宛先として鑑定 業者の記載はあるが、宛先が大阪 港湾局職員自身のみで、BCC での 送付も確認できず。
177	2021/02/26 (金) 17:51	大阪 港湾局	不動研	【夢洲鑑定】質問の追加です	照会	不動研あて、評審委員からの質問事 項(No.171 メール)の追加質問を送 付。	
178	2021/02/26 (金) 17:54	大阪 港湾局	arec	【夢洲鑑定】ご質問事項の送付 につきまして(委員質問編)追加	照会	arec あて、評審委員からの質問事項 (No.172 メール)の追加質問を送付。	

179	2021/02/27 (土) 20:51	不動産研	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】 追加資料の お願い	事務 連絡	不動産研から鑑定評価書（ドラフト 版）を作成する旨の連絡あり。	
180	2021/03/01 (月) 8:53	I R 推進局	大阪 港湾局	RE: 【評審】 事前説明時の意見 について	回答	IR 推進局から、評審委員の質問（No. 167 メール）に対する回答送付あり。 ・参加事業者についての現在の状況	
181	2021/03/01 (月) 10:55	不動産研	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】 質問の追加で す	回答	不動産研から、評審委員の質問（No.171 メール）に対する回答あり。	
182	2021/03/01 (月) 15:56	arec	大阪 港湾局	RE: 【夢洲鑑定】 ご質問事項の 送付につきまして（委員質問編） 追加	回答	arec から、評審委員の追加質問（No. 178 メール）に対する回答あり。	
183	2021/03/02 (火) 18:35	arec	大阪 港湾局	セキュリティのお知らせ	回答	arec から、パスワードの送付あり。	
184	2021/03/02 (火) 20:56	大和	大阪 港湾局	Re: 夢洲鑑定 ドラフト 2 回目 ご提出につきまして	回答	大和から、鑑定評価書（ドラフト 2 回目）の提出あり。	
185	2021/03/03 (水) 15:01	大阪 港湾局	不動産研	【夢洲鑑定】 参考資料の送付	資料 送付	不動産研あて本件 IR 用地を撮影した写 真を送付（No.175 メールと同じもの）	
186	2021/03/03 (水) 16:56	arec	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】 ドラフト	回答	arec から、以下の資料の提出あり。 ・鑑定評価書（ドラフト 2 回目） ・評審委員の追加質問（No.178 メール） に対する再回答。	
187	2021/03/04 (木) 12:35	不動産研	大阪 港湾局	【夢洲鑑定】 鑑定評価書（再ド ラフト）につきまして	回答	不動産研から、鑑定評価書（ドラフト 2 回目）の提出あり。	
188	2021/03/04	大阪	契約	評審委員 QA の送付（差し替え）	資料	評審委員の質問に対する鑑定業者か	

	(木) 13:55	港湾局	管財局		送付	らの回答を、契約管財局あて送付	
189	2021/03/04 (木) 18:05	大阪 港湾局	arec	QA につきまして（ご確認）	照会	評審委員の質問に対する arec からの回答について一部記載漏れの確認	
190	2021/03/05 (金) 13:45	arec	大阪 港湾局	RE: QA につきまして（ご確認）	回答	No.189 メールに対して、記載漏れを補記し大阪港湾局あて回答を再提出。	
191	2021/03/05 (金) 14:05	大阪 港湾局	契約 管財局	QA につきまして（ご確認）	資料 送付	No.188 メールにて送付した、評審委員の質問に対する鑑定業者からの回答（修正分）を契約管財局あて送付。	
192	2021/03/05 (金) 14:45	大阪 港湾局	契約 管財局	IR 鑑定 ドラフト修正版の送付	資料 送付	arec、不動研から提出のあった鑑定評価書（ドラフト修正版）を契約管財局あて送付。	
193	2021/03/05 (金) 17:17	大阪 港湾局	契約 管財局	諮問依頼書の提出について	資料 送付	評審への諮問のため、契約管財局あて諮問依頼書を提出。	
194	2021/03/08 (月) 9:35	契約 管財局	大阪 港湾局	（個別確定）IR 調書修正・質問	事務 連絡	評審当日に向け、以下の点を連絡。 ・ 諮問調書の修正分の送付 ・ 評審委員からの質問 等	
195	2021/03/08 (月) 16:53	契約 管財局	大阪 港湾局	IR 委員意見	事務 連絡	No.194 メールに関して評審委員、評審事務局からの追加質問を送付。 ・ 賃料を横ばいとしている理由 等	
196	2021/03/09 (火) 10:37	大阪 港湾局	不動研	【夢洲鑑定】IR 委員意見等	照会	不動研あて、評審事務局からの追加質問を送付 ・ 前回の鑑定評価から賃料を横ばいとしている理由 等	

197	2021/03/09 (火) 10:37	大阪 港湾局	arec	【夢洲鑑定】IR 委員意見等	照会	arec あて、評審事務局からの追加質問を送付 ・前回の鑑定評価から賃料を横ばいとしている理由	
198	2021/03/11 (木) 15:33	契約 管財局	大阪 港湾局	第 818 回 大阪市不動産評価審議会諮問事項の答申について (通知)	資料 送付	大阪港湾局あて、本件第 2 鑑定に関する答申通知等を送付。	