

（略）

■■■■■■■■■■

我々も、この個別価格 120,000 円や期待利回り 4.3%を適正かどうか検証するためには苦勞するところがあるが、実は一応鑑定的なものをやってみた。当然、提供された資料のみでやっているため、この 4 社に比べ資料の面では限界があったが、まずお聞きしたいのは、インフラ整備が終わり駅が完成した直後の地域的なビジョンを教えて欲しい。我々がイメージする時にどの辺りの駅のことを考えればいいのか。コスモスクエアやトレードセンター前のような割と新しいエリアであるとか、USJ であるとか、万博であれば花博とか、古くは千里とか、どんなところをイメージしたらいいのか。

港湾局担当者

一番近いイメージで申し上げるとコスモスクエアになると思うが、ただコスモスクエアは大分土地の処分も進み、どんどん建物が建ってきている。夢洲がそうなるまでには時間がかかると思われる。

■■■■■■■■■■

港湾局担当者

それが具体的になってくれば地価も上がってくるかと思う。

おそらくそうなるかと思う。今は出来上がりイメージの振れ幅が広いのではないかと考えている。

■■■■■■■■■■

港湾局担当者

出来上がり直後のことを考えるとコスモスクエアの辺りが近いとは思いますが、あそこよりはおそらく上だと仮定すると、おおよそ出来上がり直後の状態を自分なりに検証してみたら、（中略）だいたい 120,000 円くらいにはなる。だから、結論的には間違っていないと思う。（中略）次は期待利回りである。（中略）だいたい 4%かと思う。4.3%になっているのは何故かと鑑定内容見た時に公租公課込みの粗利回りだった。つまり、純賃料利回りから見たら 0.3%は公租公課相当だろうと考えた。そうすると純賃料は 4%だろうと推測したが、その認識で間違いないか。

■■■■■■■■■■

港湾局担当者

公租公課から見るポイント数は業者によって違うが、考え方としてはそのとおりである。

だとしたら、120,000 円と 4%ならば全社一致しても不思議はないと思う。

正直、我々としてはもう少し出るかと期待をしていたところである。

（略）

（注）委員の氏名はマスキングしています。