

諮問第33号議案質疑

港湾局担当者

4社から鑑定を取っていたが削ったということか。

4社から鑑定をいただいている。4社取った理由として、大阪市初の案件であり、できるだけ客観的に見た数値が欲しかった。結果的に3社になっているが、大体4社とも同じような考え方をされていて、1社だけ若干利回り率が違っており最終的に算定された価格が違ってきているが、残りの3社がほぼ変わらない数字で出てきたので、それらを採用させていただいた。

港湾局担当者

残りの1社も基礎価格は近似値であったのか。

基礎価格に関しては、残りの1社が数千円低く算定されていた。他3社が基礎価格、賃料共に同じ価格であったので、3社同じであるということで規範性があるという判断をして、この3社を並べさせてもらったという経過がある。

港湾局担当者

出てきている内容は似たようなもので、採用している鑑定手法はひとつだけであれば、論点になるのは基礎価格と期待利回りになってくる。そうなってくると検証自体は難しくはないと思う。鑑定書の結果を踏まえて港湾局として独自の検証はされたのか。

専門家の先生からいただいており鑑定士の先生以上の知識はないが、こちらから提示させていただいた条件がきちんと反映されているか、説明ができていないか、この後議会等にも全て説明に伺わせていただくので、120,000円という価格が高いか低いかだけでなく、大阪市の事業を行っていくための条件が全て反映されているかという観点で検証している。

港湾局担当者

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。

それが具体的に変わ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。

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うが、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、だいたい200,000円前後になると考えた。そこから使えるまでに5年間はかかるとして、その間待機しないといけなくなる。そうなる所謂熟成度修正をして待機期間の間を割引しなければいけないので、複利減価率からすると、だいたい5年で2割ほどは安くなるので160,000円ほどになる。あとは駅のインパクトで、私の今までの経験からすれば、駅がない所に新駅ができた直後は3割から5割は地価が上がるであろうという認識を持っており、それを3割とすると、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。ただそのアプローチに至るまでに、当然鑑定評価という構造上、その土地をどういった方がどういった目的で借りるのかというところの検証をしてくださいということで市より説明いただいた。これはこれで理屈としては通っていると思う。鑑定書の内容自体は積算法1本なので足りない部分もあるように思うが、第三者へ説明する時には十分根拠資料を持って説明できるような体制は取っておいてもらう方がいいと思う。基礎価格はそれで理解できた。次は期待利回りである。商業施設で建物を建てると説明資料に挙げてもらっているとおり3.5%~4.5%で、間をとったら4%である。商業施設で建物を建てて収益的などころを考えたらだいたい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。

港湾局担当者

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。

120,000円と430円ありきなのかというところは、皆が疑問に思っているところだが、そうではないと説明さえできればいいのかなという理解は持っている。あくまで鑑定書というのは港湾局が価格を決めるための参考資料で、最後に決定するのは港湾局である。港湾局としてきちんと消化してこの場に出していただいているという理解はしている。こういう認識でいいのならば結論的にはいいかと思っている。あとは細々とした色々な格差の問題がある。当然全国区の需要者が借りに来るとなれば事例の収集範囲が広がっても不思議ではないが、ただ出来上がった所と比較しているのが格差がとても大きくなる。その格差が大きい理由を理解しておいてもらわなければならない。理由としては地域の熟成度だとは思われるが、そこは理解していただき、聞かれたら説明できるようにしてもらおうというのが条件になるかと思う。

賃料の見直しはどれくらいのスパンで行うのか。

IR 推進局担当者

IR の法制度として IR は区域認定の期間がある。それが最初は建設期間を含んで 10 年間、あとは 5 年単位で区域認定の更新がある。賃料の改定についてもそのタイミングで見直しをすることを考えている。

一度貸してしまうと継続賃料になってしまう。当然のことながら土地の熟成度がよくなってくるとやはり賃料増額の圧力が段々出てくるので、増額の機会を見失わないように、適切に増額請求できる準備をしておいてもらわないといけない。これだけ大きな土地を安い価格で貸しているのかと市民にとって不信感に繋がるかもしれない。そこはくれぐれもお願いしたい。

契約内容についても、通常よりもある程度今後の土地の熟成度に合わせて賃料改定しやすいような内容を考えてもらってもいいかと思う。

港湾局担当者

常に時価を追い、それに倣って区域認定更新のタイミングで見直す仕組みにすることは大事だと思っている。

本件は周辺地域も含め、埋め立て工事が進められている状況にあるが、大阪・関西万博の開催が決定されたほか、カジノを含む統合型リゾート、所謂 IR の候補地であるなど、今後開発が期待されるエリアである。その一方、この 9 月に都市計画上の規制は商業地域に変更されているものの、道路などの基礎的なインフラや、鉄道などの整備も、まだこれからの状況であることから、現時点において価格形成要因を把握することは、非常に難しいと思う。このような状況を踏まえ、また約 50 万㎡という超大規模な土地の評価であることから、市では土地価格を慎重に判断するため、3 者から鑑定評価書を徴取し評価の確度を高められている。諮問資料を見ると 3 者共通して最も有効使用は大型の複合商業施設とし、算定手法は貸主側から見た積算賃料のみで、借主側からの評価、即ち収益性からのアプローチによる試算をされていない。この点については、事前に収益性からの賃料の検証や、積算賃料を検証するために必要な採用事例の取引目的などの詳細情報、地域格差の具体的な考え方、利回りの分析経過、査定内容などを説明いただいた。これらについては、不動産鑑定の専門家である不動産鑑定士が賃料算定プロセスにおいて、検証、検討の下支えとなるものであり、算定賃料の妥当性を説明する材料として、一定の説得力は有すると思われる。

従って、本件については原案どおり答申する。なお、算定プロセスについて、補足的な説明が必要となる部分もあると思われる。対外的に説明する際は、これまで説明された内容も含め、価格の妥当性、客観性などについて、説明責任をしっかりと果たしていただきたいと思う。

以上、諮問第 33 号について承認する。