

■■■■■
■■■■■

港湾局担当者

■■■■■

港湾局担当者

第64号について、意見・質問等を。

IR前提はなく、大規模商業地としての地代の諮問ということでよいか。

はい。

借手側の理屈とか土地の変貌、金融環境はそんなに変わっていないというのが担当鑑定士の中であると思うが、借り手側の理屈は抜けているのではないか。大規模商業施設であるが、当然コロナの前と後では営業方法や客入りも異なり、後ろ向きな動きが目立ってきているが、その点は見なくていいのかというのが質問である。

その点については、ヒアリングの結果、心齋橋等の外需をメインとした商業ニーズではなく、どちらかという内需で、外需がなくても内需で成り立つ大規模商業施設を想定しているというところがまずある。その中で、この規模の投資できる事業主体でいうと大手ディベロッパーなどに限定され、その事業主体の資金の状況等をヒアリングされていると聞いており、資金自体は余裕があり、時間的な余裕もあるように見受けられ、ものを見定めている状況であると聞いている。

ニーズ自体は1年前と比べても衰えている感じ、マイナスするエビデンスは得られなかったとのことだった。

ディベロッパーサイドの話は当然分かるが、テナントのリーシングはどうか。

直接は聞けていないが、ディベロッパーのリアクションの中にそれも含まれていると解釈している。

本音としては賃料を下げたくないのか。

先ほど、内需を想定しているとお話があったが、IRは外需メインにやっていくと思っていたが問題ないか。

鑑定の条件付けにおいては、まず自治体が土地の価格を提示して、その価格を前提に事業収支を描いていくスキームとなっており、前回諮問時にどちらが先かという議論もさせていただいたところであるが、ここは価格をまず決めないと前に進まないなということで、依頼者側でIRを考慮しないという依頼条件を付している。

地下鉄は延伸する前提であったか。

基礎インフラについては、自治体が施工するため、確度100%と

■■■■■
港湾局担当者

ということで評価に含まれているが、鉄道に関しては大阪メトロの施工になるため、そこは一線を画して、確度を下げたしつらえになっている。

■■■■■■■■■■
港湾局担当者

地下鉄が延伸するだろうということを踏まえた価格か。

はい。

■■■■■■■■■■
港湾局担当者

そう記載されているのか。

はい。

諮問第 64 号について承認する。