

令和4年度第2回 神戸市役所本庁舎2号館再整備事業における
庁舎敷地の活用提案に関する検討委員会

- 1 開催日時 令和4年10月21日（金）～同年10月26日（水）
- 2 開催場所 書面による開催（各委員から書面により意見聴取を行ったもの）
- 3 委員 西村委員長、谷詰委員、永森委員、檜垣委員
- 4 議 事
 - (1) 第1回検討委員会の検討結果について
 - (2) 検討委員会における検討結果のまとめについて

<書面による委員意見>

○鑑定評価の結果について

- ・鑑定事務所へのヒアリングにおいても、実際の予定建築物を念頭にした様々なリスクを的確に反映できていたのは賃貸事業分析法であることが確認できており、いずれの鑑定事務所ともマーケットリスクを適切に織り込んで鑑定評価を行っていた。
- ・事業者にとって支払う貸付料の原資は地上建物が生み出す賃料収入である。賃貸事業分析法は想定要素が多いとの意見もあるが、そのようなマーケット分析を個別具体的に織り込まずに、適切な貸付料を外部に説明すること自体が難しいとヒアリングを通じて感じた。
- ・2社の鑑定評価上、各論の想定には少し異なる部分は認められたものの、結論が近似であることから、鑑定評価の適格性は相互に担保されている。
- ・積算法と賃貸事業分析法を併用した検討を行い、より事業特性を反映する賃貸事業分析法によって評価額を決定している点はいずれの鑑定事務所にも共通していた。

○事業契約書等の各種規定について

- ・今後事業が具体化していく中で、管理規約については十分に内容を詰めていく必要がある。
- ・70年を超える契約であり、民間の事業運営を活性化させるためにも、事業の制約の中で、契約内容はフレキシブルなものにしておく必要がある。