

**令和4年度第1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6日(木) 15時00分～17時00分
- 2 開催場所 神戸市役所都心再整備本部会議室
- 3 出席委員 西村委員長、谷詰委員、永森委員 (WEB参加)、檜垣委員
- 4 議 事

- (1) 事業概要及び提案概要について
- (2) 定期借地にかかる貸付料について
- (3) 事業契約等の締結に向けた確認事項について

※「執行機関の附属機関に関する条例第1条第2項の規定に基づく市長の附属機関に関する規則第1条第2項」に基づき、委員の互選により、西村委員が委員長に選任

※同規則第11条に基づき、本検討委員会の会議は非公開とすることを議決

【議事要旨】

- (1) 事業概要及び提案概要について

- ・神戸のランドマークとして良いビルが建つと思うし、コストもそれなりに必要になる。貸付料については、事業収支を踏まえて、実際に建てられる建物を前提にして評価すべきだと思う。
- ・以前の鑑定業界では、事業用不動産の貸付料を積算価格で出す時代もあったが、投資採算性が合わず、市場と乖離しているという批判もあった。すでに事業採算性が大事であるという流れに変わってきている。
- ・提案されている建物計画は、東京駅周辺の国家戦略特区や都市再生特区にある複合用途の建物に引けをとらない非常に良い計画である。様々な複合用途がある中で、1階部分は庁舎やオフィス、商業、ホテルそれぞれのエントランスの取り合いになり、それが建物計画の制約になるため、貸付料の負担能力にも影響するものと思われる。

- (2) 定期借地にかかる貸付料について

※不動産鑑定事務所2社にヒアリングを実施したうえで意見交換

- ・市が要求水準として設定した様々な制約条件によって、民間事業者の経済合理性に影響しているという考え方は2社とも同じだった。
- ・2社に共通して言えるが、今回の事業計画については賃貸事業分析法がメインとなるため、査定の過程や結論が似通っていると理解した。
- ・今回の事業については、賃貸事業分析法を用いるべきという結論は変わらないと思う。また、ホテルのGOPや人件費、賃料負担額の数値といった鑑定評価の過程における条件設定の根拠も明確に示されていることから、鑑定結果は概ね妥当であると感じた。
- ・2社の鑑定結果は十分に前提を立てたうえでロジカルに数字を出していると感じた。いずれの鑑定事務所とも今回の提案内容を十分に理解して、それを踏まえた手法を用いて鑑定を行っており、最終的な鑑定結果は2社とも近い水準となっていた。

- ・70年以上の長期の契約期間となることから、貸付料についてはフレキシブルに変更できるような規定を契約内容に盛り込んでおくことも重要だと思う。

(3) 事業契約等の締結に向けた確認事項について

- ・各種契約書の内容は、このくらい民間事業者にとって厳しくても良いと思う。
- ・全体共用部の範囲は明確にしたうえで管理規約の中で規定しておくこと、また、建物の解体費については、面積割合に応じて費用負担するなど、色々な考え方があるため、一定の基準となる考え方を契約に盛り込んでおいた方が良い。長期間の事業であることから、管理規約についてはフレキシブルに改定できるようにしておいた方が良いと思う。
- ・共用部分の範囲を整理し、管理規約において明確に規定することが必要である。また、管理規約に規定する事項について議決ができなくなったり、市の権限が弱くなってしまうよう、管理規約を策定する際には議決権の取扱いに留意する必要がある。