

## 保留床の価格等に関する専門家会議 議事要旨

【晴海五丁目西地区の敷地譲渡契約における敷地譲渡金額の変更に関する規定について（1回目）】

1. 日 時：平成31年3月27日（水）9：50～11：05
2. 出 席：（座長）嶋田幸弘、（座長代理）小松広明、（委員）小林信夫、吉澤真美  
欠 席：（委員）石田恵美、大野木孝之  
欠席委員からの意見については、事務局から説明

### 3. 議事要旨

#### （1）議題の説明（事務局）

- ・晴海五丁目西地区 スライド確認書について説明（資料1、2）

#### （2）意見交換（委員）

##### 【分譲街区のスライド条項について】

##### ○著しい収益増の「算定率」と、「経費率」について

- ・算定率と経費率について、根拠を他地区での適用事例に合わせる都案の設定は、公平性の観点からしても妥当である。

##### ○都への「配分率」

- ・どちらか一方に多く取得させるのが公平といえるような事情もない限り、配分率は50：50が公平ではないか。
- ・特定建築者がリスクを抱えた上で出す利益であるから、配分は多くとも50：50程度にすべき。
- ・継続賃料を評価する際に用いられる「差額配分法」という不動産評価においても50%ずつ分け合うという考え方が実務上用いられている。このことから、折半するという考えは一般的である。
- ・近年の地価の上昇は金融政策という外部的要因によるところが大きいので、配分する場合は折半とするのが妥当かと思う。
- ・収入は土地と建物から生み出されるので、配分率は、土地と建物両方の価格を考慮すべきだが、本件は土地に対する都の関与が大きいので、配分率は50：50が妥当。

## 【賃貸・商業街区のスライド条項について】

### ○賃貸街区について

- ・稼働率で参考に行っている資料は、全国を対象に行っているのので、晴海周辺の稼働率も参考までに調べるべきではないか。
- ・売却CAPレートは、期待利回りか取引利回りかどちらを採用するか議論がある。
- ・売却CAPレートは、大量に賃貸を供給するというリスクを見込んだ数値だとは思いうるが高い印象。

⇒（事務局）委員の意見について、事務局で整理して次回説明する。

### ○商業街区について

- ・都心三区内に立地しながら郊外型として経費率を考えるのは議論がある。
- ・一括貸しではない運営のようだが、稼働率はどのように考えて設定したか。

⇒（事務局）委員の意見について、事務局で整理して次回説明する。

【晴海五丁目西地区の敷地譲渡契約における敷地譲渡金額の変更に関する規定について（2回目）】

1. 日 時：令和3年8月25日（水）10：00～11：00

2. 出 席：（座長）嶋田幸弘、（座長代理）小松広明、（委員）石田恵美、大野木孝之  
吉澤真美、森久子

3. 議事要旨

（1）議題の説明（事務局）

・晴海五丁目西地区 スライド確認書について説明（資料1）

※1 回目の賃貸・商業街区のスライド条項についての委員からの意見に関する補足説明

（2）意見交換（委員）

○稼働率、経費率、売却CAPレートの設定値について

- ・データに基づき客観的に合理性が示されており、問題ないと考える。
- ・今回の設定値は、資金計画時の数値を使用しているが、この地区周辺で既に運営している類似施設の実績等と比較しても近い数値であるため、これから運営していく物件に適用しても概ね妥当であり、合理的な範囲に収まっていると考える。
- ・事務局の提示した数値の妥当性を判断する上で、今回はデータや根拠の開示により前回の会議で不足していた部分を補った説明となっており、この数値は概ね妥当である。

○想定売却収入の算定方法について

- ・一般的な鑑定評価では、賃料単価、稼働率、経費率、売却CAPレートを一時点でそろえるが、今回の物件は事業期間が長期間で規模も大きいので、資料1の想定売却収入の算定も一つの方法と考える。
- ・賃料単価のみを比較対象とする考え方については、賃料単価は契約書等で値の判断がしやすく、経費についても、収入に対してある程度連動する部分があり、資料1の想定売却収入の算定方法は一定の合理性があると考えます。