

旧市庁舎街区の土地貸付料について

2者の不動産鑑定事務所に評価を依頼

(横浜市財産評価審議会諮問手続要領第5条)

A社鑑定

B社鑑定

※中区・隣接区に事務所がある市内中小事業者から実績を考慮し選定



2者の鑑定評価書を提出、諮問

(横浜市公有財産規則第15条)

財産評価審議会

※不動産鑑定士5名、弁護士2名から構成



答申

答申価格に基づき、市が土地貸付料を決定

2者とも、「積算法」「賃貸事業分析法」の 2手法により算定

○積算法

対象土地の土地価格を求めて、これに期待利回りや固定資産税等の必要諸経費を加味して、賃料を算出する手法

○賃貸事業分析法

土地貸付の契約内容を踏まえた賃貸用建物を想定し、その賃貸事業から得られる収益を試算した上で、賃料を算出する方法

○積算法

対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（積算賃料）を求める手法

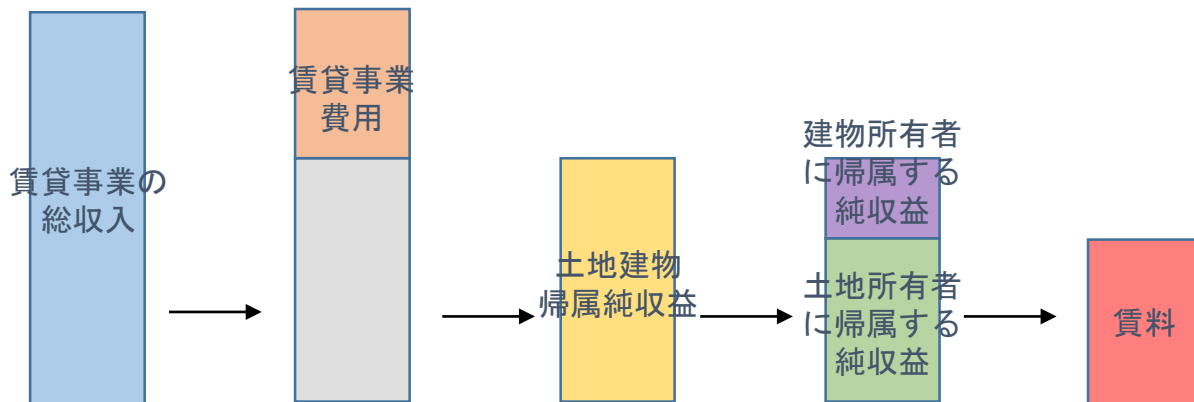
- 基礎価格 : 積算賃料を求めるための基礎となる価格
- 期待利回り : 賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合
- 必要諸経費等 : 不動産の賃貸借等に当たってその賃料に含まれる経費（固定資産税等）

鑑定手法について（賃貸事業分析法）

○賃貸事業分析法

対象不動産において建物を建築し当該建物について賃貸事業を行う場合等において、複合不動産において想定する新規家賃に基づく賃貸事業収益、賃貸事業費用等及び建物所有者（借地人）に帰属する純収益を適正に求めることができる場合に有効な手法

【算出イメージ】



※・定期借地権にかかる鑑定評価の方法等の検討（国土交通省HP）から引用

今回の事業では、まちづくりの目的を実現するため、様々な条件を付けて、土地の貸付を行うこととしている。

鑑定にあたっての主な条件

【土地利用条件】

- ・ 「国際的産学連携」「観光・集客」に寄与する用途の導入
- ・ 旧市庁舎建物を現状有姿で有償譲渡
- ・ 敷地内に、一般の人が利用できる広場や通路等を整備

【その他】

- ・ 地下鉄施設等の地下埋設物による建築阻害の考慮

【契約期間】

- ・ 77年3ヶ月（施設運営期間の上限は70年）

2者鑑定の概要（鑑定の概要）

	A社	B社
①積算法	1, 223円/m ² ・月	1, 490円/m ² ・月
②賃貸事業分析法	711円/m ² ・月	1, 150円/m ² ・月
賃料 (①と②を勘案)	853円/m ² ・月 (年額 約1.7億円)	1, 300円/m ² ・月 (年額 約2.6億円)
財産評価審議会へ諮問 		
財産評価審議会 答申価格	1, 076円/m ² ・月 (年額 約2.1億円)	

土地貸付期間について

事業者にも長期間にわたり地区に根付き、持続的に活性化に取り組んでもらうため、

公募では、貸付期間を50年以上と設定
(運営期間の上限は70年を目安)

契約期間

77年3か月
(運営期間70年+建設・除却工事等の期間)

※土地貸付料については、社会経済情勢等を考慮し、3年ごとの改定が可能

【参考】長期の定期借地権設定は、国や他自治体においても多くの活用事例があります。

旧九段会館保存・建替プロジェクト（財務省）	70年間
都市再生ステップアッププロジェクト竹芝地区（東京都）	70年間+建設・除却期間
北海道東京事務所用地有効活用事業（北海道）	70年間

【不動産鑑定（2者鑑定）の依頼先】

A社 アサヒ不動産鑑定

B社 株式会社日本アプレイザルファーム