

2021年9月24日

横浜市契約事務受任者
横浜市都市整備局長 殿

調査報告書 (概要版)

ご依頼のありました、旧市庁舎建物に関する意見業務につきまして、次のとおりご報告申し上げます。

国土交通大臣登録(15)第20号
株式会社 中央不動産鑑定所

本報告書は、最終版の内容を概要としてまとめたものです。また、体裁のチェックや文章校正が未了となっています。

I. 業務の内容

本業務は、旧市庁舎建物について、不動産鑑定業者2社（以下「両社」という）が発行した不動産鑑定評価書（注）の妥当性に関する検証と、当該建物の経済価値に関する弊社所感を述べるものである。

具体的には、本業務では以下の2点について、弊社意見を述べる。

1. 両社の不動産鑑定評価書は、不動産鑑定評価基準における鑑定評価手順及び横浜市が提示した鑑定依頼条件に適合しているか否か。
2. 対象不動産（建物）の経済価値に関する弊社の所感。

（注）両社が発行した不動産鑑定評価書は以下のとおりである。

- ・平成30年11月26日付の「鑑第2130981号」
株式会社日本アプレイザルファーム（以下「A社」という）作成
- ・平成30年11月26日付の「第180922号」
アサヒ不動産鑑定（以下「B社」という）作成

Ⅱ. 弊社意見サマリー

1. 鑑定評価手順及び鑑定依頼条件への適合について

両社の不動産鑑定評価書は、基本的に、不動産鑑定評価基準に則った手順を踏んでおり、また、横浜市が提示した鑑定依頼条件に沿ったものとなっている。

2. 対象不動産（建物）の経済価値に関する所感

対象不動産（建物）を、自用の建物及びその敷地の建物部分と捉えた場合、経年による老朽化や機能的陳腐化が進んでいるため、維持管理等に相当の費用が嵩むと考えられること、土地・建物一体としては、関内駅前の商業地であるにも関わらず、敷地の高度利用が図られていない（容積率未消化の部分が大きい）ため、建物の老朽化等も考慮すると、現況の継続利用を前提とした需要は乏しいと考えられることから、その経済価値はほとんど認められないものと思料する（なお、対象不動産の歴史的文化的価値については、不動産鑑定評価で求めるものではないため、考慮外としている。）。

Ⅲ. 対象不動産の表示

本業務の対象となる不動産は、以下のとおりである（A社・B社の鑑定評価における対象不動産に同じ）。

1. 対象建物（対象不動産）の表示

所在・地番	用途	構造・建築年	建築面積(上段) 延床面積(下段)
横浜市中区港町1丁目1番地	行政棟	SRC造 B1/8F 昭和34年築	2,740.21 m ² 20,756.45 m ²
	市会1号棟	SRC造 B1/4F 昭和34年築	1,598.61 m ² 5,821.59 m ²
	市会2号棟	RC造 3F 昭和53年築	278.29 m ² 606.40 m ²
	市会3号棟	RC造 2F 昭和41年築	562.24 m ² 1,027.54 m ²
	中庭棟	S造 B1/1F 平成21年築	664.34 m ² 1,820.30 m ²
	(*) 外構、機械式駐車場棟構築物一式、植栽を含む		

2. 対象建物が所在する敷地の表示

所在・地番	地目	地積
横浜市中区港町1丁目1番1外	宅地	16,522.87 m ²

IV. 本業務の基本的事項

1. 採用資料等

本業務は、依頼者提示の以下資料及び依頼者へのヒアリング並びに弊社独自に保有する資料の範囲で行う。

- ・両社発行の不動産鑑定評価書（前記参照）
- ・横浜市提示の「鑑定評価依頼書」（都再第 1017 号・平成 30 年 9 月 18 日付）

2. 弊社所感における条件

本業務において、弊社が述べる対象不動産の経済価値に関する所感は、以下の条件を前提とする。

- ・価格時点は平成 31 年 1 月 1 日時点（両社の価格時点に同じ）
- ・対象不動産は、「自用の建物及びその敷地」（土地と建物が同一所有者）である場合における建物部分とする
- ・対象建物の歴史的文化的価値については考慮外とする（注）
- ・資料の制約等があるため、対象不動産についての詳細な分析は行わず（行うことができない）、一般的に考えられる内容を踏まえた意見とする

（注）対象建物は、建築家として名高い村野藤吾氏の作品で、戦後日本を代表する優れた近代建築として高く評価されているが、このような歴史的文化的要因に基づく価値は、不動産鑑定評価で求めるものではない。このことは、不動産鑑定評価基準における価格の種類の一つである「特殊価格」（下記参照）の説明においても明示されている。

特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である。

（不動産鑑定評価基準、総論第 5 章、第 3 節、I、4. による）

このように、特殊価格は、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を表しており、文化財の指定を受けた建造物等について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合に求める価格であるが、不動産鑑定評価基準の解説書である「要説 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」によると、特殊価格として求める経済価値は、「不動産としての費用面からの価値であり、文化財的な価値を求めるものではない」としている（下記参照）。

「一般的に市場性を有しない」とは、文化財や公共施設等の特殊な利用現況等を前提とした場合には、正常価格の前提となる市場において取引が成立することを想定することが困難であるので、このような不動産には一般的には市場性はない（あるいは極めて少ない）ことが多いという意味である。

特殊価格は、その利用現況の継続を前提とした場合には一般的に市場性を有しない文化財や公共施設等について、特にそれらの費用性等から価格を求めることが妥当と判断される場合に鑑定評価として求めるものである。特殊価格として求める経済価値は、不動産としての費用面からの価値であり、文化財的な価値を求めるものではない。現況による管理を継続する公共公益施設の用に供される不動産とは、道路、公園、鉄道、焼却場、刑務所、老人福祉センター等をいう。

なお、文化財や公共公益施設等についても、その利用現況を前提としてない経済価値を求める場合は、正常価格として求め得る場合がある。この場合には、用途の変更や建物等の取壊しをも考慮にいれて鑑定評価を行うこととなる。

（要説 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン解説による）

これは、歴史的文化的価値は不動産鑑定評価において求める価値ではない、すなわち、不動産の価値とは分けて考えるべきということを言っていると読むことができる。

なお、弊社において、過去に歴史的建造物（建物）について、売払を目的とした当該建物の適正な価値を求める鑑定評価を行った例があるが、その際

には、不動産鑑定評価基準の趣旨に則り、「文化財若しくは歴史的建造物としての価値については考慮外とする」という条件を設定した上で当該建物の経済価値を算出しており、これに基づき、実際に売買が行われている。

以上により、対象建物の歴史的文化的価値については考慮外とした。

V. 弊社意見

1. 鑑定評価手順及び鑑定依頼条件への適合について

不動産鑑定評価基準では、一定の手順に基づく鑑定評価業務の実施が求められている。具体的には、以下のとおり規定されている。

鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係者等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。

(不動産鑑定評価基準、総論第8章冒頭による)

また、鑑定評価報告書の作成に当たって、少なくとも記載しなければならない事項が以下のとおり規定されている。

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅩⅡまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

Ⅰ 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類

Ⅱ 鑑定評価の条件

Ⅲ 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類

- IV 対象不動産の確認に関する事項
- V 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格又は賃料の種類との関連
- VI 価格時点及び鑑定評価を行った年月日
- VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- VIII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲（対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合）
- IX 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
- X 関与不動産鑑定士の氏
- XI 依頼者及び提出先等の氏名又は名称
- XII 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容
(不動産鑑定評価基準、総論第9章、第2節の抜粋による)

一方、横浜市が両社に提示した鑑定依頼条件は以下のとおりである。

- ① 評価依頼建物の正常価格を求めること。
- ② 評価依頼建物及びその敷地が結合して「自用の建物及びその敷地」として利用されていることを所与とした、当該建物についての部分鑑定評価を行うこと。また、評価依頼建物等は、別途締結する敷地の一般定期借地権設定契約と同時に土地の賃借人に売払うことを所与とし、土地利用の際に要する費用は、別途算定する土地貸付料に反映させるものとする。
- ③ 評価依頼建物の用途、構造、及び床面積は、依頼者提出資料による。
- ④ 評価依頼建物の敷地の形状及び地積は、依頼者提出資料による。
- ⑤ 取引事例については、不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日全部改正）第7章の趣旨に基づき、より規範性の高いものを採用すること。特に、それらの中にあっても評価依頼対象地の近傍のもの及び民間取引のものを採用すること。

⑥ 将来時点の評価を行う場合、評価時点から価格時点までの間に価格形成要因に変動がないこととする。

(※) なお、「鑑定評価依頼書」によると、上記のほか、「その他調査事項」として、「評価依頼建物の通常の正常価格と、別紙利用条件（添付資料「現市庁舎街区の利用条件」参照）を所与とした場合の価格との格差率を付記すること。」という内容が記載されている。

両社の不動産鑑定評価書では、主に以下の項目が挙げられており、それぞれの項目に応じた調査分析が行われている。

A社

- [1] 鑑定評価額
- [2] 評価対象不動産の表示
- [3] 鑑定評価の基本的な事項
 - (1) 評価対象不動産
 - (2) 所有者名
 - (3) 価格時点
 - (4) 鑑定評価を行った日付
 - (5) 鑑定評価の依頼目的
 - (6) 不動産の種別・類型
 - (7) 価格・賃料の種類
 - (8) 評価条件
 - (9) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格または賃料の種類との関連
 - (10) 利害関係と縁故関係の有無とその内容
- [4] 鑑定評価額の決定の理由の要旨
 - 1. 評価対象不動産の確認
 - (1) 実地調査日
 - (2) 立会者
 - (3) 確認に用いた資料
 - (4) 照合事項
 - (5) 照合の結果
 - (6) 評価上採用した数量
 - 2. 価格形成要因
 - (1) 一般的要因
 - (2) 近隣地域の状況
 - (3) 評価対象不動産の状況
(土地)
(建物及び構築物等)
(建物とその敷地及び環境との関係、最有効使用)
 - 3. 評価
 - A. 原価法による建物価格(積算価格)
 - B. 鑑定評価額の決定
 - 4. 付記(注)
 - (注)別途付された条件を前提とした場合の格差率について記載している

B社

- I 鑑定評価額及び価格の種類
- II 対象不動産の表示
- III 基本的な事項
 - 1. 価格時点
 - 2. 権利関係
 - 3. 不動産の種別・類型
 - 4. 鑑定評価を行った年月日
 - 5. 鑑定評価の依頼目的
 - 6. 対象不動産の確定
 - 7. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連
 - 8. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
 - 9. 対象不動産の確認
 - (1) 物的確認
 - ① 対象不動産の実査日
 - ② 確認に用いた資料
 - ③ 確認資料との照合及び照合結果
 - ④ 評価上採用する数量
 - (2) 権利の態様の確認
 - ① 所有者名等
 - ② 確認に用いた資料用いた資料
- IV 鑑定評価額決定の理由の要旨
 - [1] 価格形成要因の分析
 - 1. 一般的要因の分析
 - 2. 地域分析
 - 3. 対象不動産等の個別の状況及び最有効使用の判定
 - (1) 対象不動産(対象建物)の状況
 - (2) 対象不動産が所在する敷地(対象土地)の状況
 - (3) 同一需給圏における対象不動産の優劣と競争力の程度
 - (4) 最有効使用の判定
 - [2] 評価
 - 1. 鑑定評価方式の適用
 - A. 原価法
 - B. 建物残余法
 - 2. 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

添付資料

～省略～

16. 別紙(8)－① 本件付記意見に係る条件が付された場合の格差補正率の評定

以上の不動産鑑定評価基準で規定されている手順要件及び横浜市の鑑定依頼条件に照らし、さらに、依頼者へのヒアリングに基づき両社の不動産鑑定評価書を検証した結果、当該評価書は、基本的に、鑑定評価手順及び鑑定依頼条件に適合していることが確認された。

よって、両社の不動産鑑定評価書は、基本的に、不動産鑑定評価基準に則った手順を踏んでおり、また、横浜市が提示した鑑定依頼条件に沿ったものとなっている。

2. 対象不動産（建物）の経済価値に関する所感

対象不動産の状況を考慮すると、不動産鑑定評価における価格を求める手法一つである「原価法」（下記参照）の観点から、その経済価値を捉えることが適当と思われるため、以下、主に当該手法の観点から、対象不動産の経済価値に関する所感を述べる。

なお、両社の不動産鑑定評価書においても、「原価法」による価格を基本として鑑定評価額が決定されている。

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価（対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額）を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を積算価格という。）。

（不動産鑑定評価基準、総論第7章、第1節、Ⅱ、1. による）

対象不動産（建物）は、建築後約60年を経過した「行政棟」と「市会1号棟」を中心に構成された旧市庁舎である。

一般的に、SRC造又はRC造の建物の場合、新築時における経済的残存耐用年数（全耐用年数）は、躯体（基礎や柱等の構造体）で50年程度、仕上げ（屋根や外壁、内装等に用いる仕上げ材）で30年程度、設備（電気や空調等）で20年程度に設定することが多いが、対象不動産の中心である「行政棟」と「市会1号棟」は、躯体の部分で見ても、既にこれを上回っている。

但し、築年を経過した建物の耐用年数については、当該不動産の現況を考慮し、適切な経済的残存耐用年数を判定する必要があるため、単純に新築時に設定した経済的残存耐用年数を経過したから直ちにその経済価値はゼロになるという訳ではないことに留意する必要がある。

この点、対象建物のうち、行政棟は平成 19～21 年にかけて、市会 1 号棟・市会 2 号棟・市会 3 号棟は平成 12～14 年にかけて耐震補強工事が実施されている。また、適宜、補修等も行われているため、維持管理の状態は概ね良好とされている。

よって、対象建物は、老朽化は進んでいるものの、物理的には当面の使用には耐えうる状態にあったものと考えられる。

しかしながら、一般的に、「原価法」の観点からは、物理的な要因のみならず、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等といった「機能的要因」に加え、不動産の経済的不適応、競争関係にある不動産や付近の不動産との比較における市場性の減退等といった「経済的要因」をも考慮して、建物について減価の程度を把握し、その経済価値を判断する必要がある（下記参照）。

減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。

これらの要因は、それぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用していることに留意しなければならない。

① 物理的要因

物理的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

② 機能的要因

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適合、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

③ 経済的要因

経済的要因としては、不動産の経済的不適合、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

(不動産鑑定評価基準、総論第7章、第1節、Ⅱ、3、(1)による)

この点、対象建物は、耐震性は満たしており、維持管理の状態も概ね良好であるものの、型式の旧式化や設備の不足といった面は否めず、今後、相応の競争力を維持していくためには、維持管理や補修・改修にかかる費用が嵩むことは、容易に想像できる。また、建物は敷地と一体となって価値が生じるものであるが、土地・建物一体として見た場合、対象不動産は、関内駅前の商業地に所在するにも関わらず、敷地規模に対して建物のボリュームが小さく（容積率未消化の部分が多い）、敷地の高度利用が図られていない。

したがって、これらの要因を考慮すると、現況の継続利用を前提とした需要は乏しいと考えられ、仮に需要が認められる場合であっても、相当のディスカウントが行われていないと、取引は成立しないものと思われる（「機能的要因」及び「経済的要因」による減価が相当程度発生していると考えられるため）。

なお、既述のとおり、原価法の観点によると、建物の経済価値を判定するに当たっては、「物理的要因」、「機能的要因」、「経済的要因」を考慮する必要があるため、一般的に、例えば耐震補強工事等に相当の金額を投じたとしても、「機能的要因」や「経済的要因」を加味すると、投下した金額に見合った経済価値が存するとは限らないことに留意する必要がある。

以上により、これらの要因を総合的に勘案すると、対象不動産（建物）については、その経済価値はほとんど認められないものと思料する（なお、既述のとおり、対象不動産の歴史的文化的価値については、不動産鑑定評価で求めるものではないため、考慮外としている。）。

以 上

【添付資料】

現市庁舎街区の利用条件

現市庁舎街区の利用条件

評価対象建物等は、今後、実施する公募型プロポーザル方式により選定された事業者と、別途締結する敷地の一般定期借地権設定契約と同時に土地の賃借人に売却うもので、土地の貸付にあたっては、以下の条件により公募を行う。

(1) 提案に関する条件（必須事項）

「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案

(2) 貸付条件

① 貸付期間

土地の貸付けの期間は、50年以上で事業者が提案した期間に、建物の改修工事、建設工事及び解体・撤去工事にかかる期間を加えたものとします。貸付期間の上限（提案期間）は、70年を目安としますが、それ以上の提案も可能です。

② 契約形態

借地借家法第22条に基づく一般定期借地権を設定するものとします。

③ 現市庁舎建物の取扱い

現市庁舎建物については、定期借地権設定契約と同時に公有財産売買契約を締結し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で事業者に譲渡します。

本市は現状有姿で建物を引き渡しますので、事業者の費用負担により、建物の改修工事、解体・撤去工事等を実施してください。

(3) 土地貸付料

事業者は、市と事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき、市が定める土地貸付料を支払うこととします。

契約時の土地貸付料は、提案された事業計画のうち、本街区に求めるまちづくりの方針と合致する用途（「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する用途及び床面積など）を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で事業者に貸し付けます。

土地利用の際に建物等を引き続き利用するにあたっての改修費又は解体する場合の解体・撤去に要する費用は、土地貸付料に反映させるものとします。

(4) 施設計画等

① 現行基準の見直しも視野に入れた居住機能の導入や景観形成

- ・核となる施設は非住居用途としますが、それを補完し相乗効果を発揮して、まちづくりに寄与する居住機能については、一定の制限（施設面積の2割以内、最上階は避ける、まちづくりに寄与する賃貸形式のものに限定するなど）のもとで、提案が可能です。
- ・関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、最高高さについては、現行基準にとらわれないものも含めて、様々な提案を求め、最も「横浜らしい街並み景観」にふさわしいものを選定します。
- ・事業者選定後、都市計画や景観計画の変更手続を行う予定です。

② 歩行者動線と広場

- ・現市庁舎街区と周辺地域がつながり、街の回遊性を高めるための安全で快適な歩行者空間の形成や、関内地区の玄関口として魅力的な街の象徴となる駅前の広場空間の創出、当該広場に持

統的に賑わいを創出する運営方法等の提案を求めます。

- ・安全で快適な歩行者空間を形成するため、横浜スタジアム側は 1.5m 以上の歩道上空道を設けてください。
- ・公募土地のポテンシャル向上と臨海部との回遊性向上を目的とした歩行者動線の強化を検討しています。

③ 「観光・集客」に資する交通機能の導入

「観光・集客」に資する交通機能については、敷地内において、事業者の費用負担により整備・運営してください。本市が期待する機能としては、観光バス等の乗降所や、様々な交通手段（チョイモビ、自動運転車、ベイバイク等）などが考えられますが、具体的な交通機能や配置は、施設計画に応じて、事業者が提案するものとします。

※港町民間街区の市街地再開発事業施行時には、交通広場を整備する予定であるため、交通機能の変更を行うことになります。貸付区域の変更は行いませんが、機能の再編へのご協力をお願いします。

④ 地区のマネジメント

- ・関内駅周辺地区の持続的な活性化のため、地区の他の事業者等と連携した取組について、提案を求めます。

(5) 留意事項

① 現市庁舎建物

- ・行政棟は活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します。
- ・市会棟・市民広間等については、既存建物の活用又は解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力向上につながる様々な提案を求めます。

② JR 関内駅南口

- ・市と JR 東日本で協力して、関内駅南口改良等の調査を進めています。

③ 地下施設への配慮

- ・公募土地の地下には市営地下鉄が存在するため、施設を計画する際には、支障がないよう計画してください。
- ・同じく、公募土地の地下には、公共下水道・水道管が存在しますが、施設計画に影響を与え、対策工事を実施する場合には、合理的な範囲内で貸付料に反映させます。

④ 事業スケジュール

- ・公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会から、現市庁舎を使用する意向が示されており、工事着手可能な時期は、平成 33 年 1 月以降となる見込みです。