市場メカニズムをベースにした事後評価手法の研究報告

はじめに

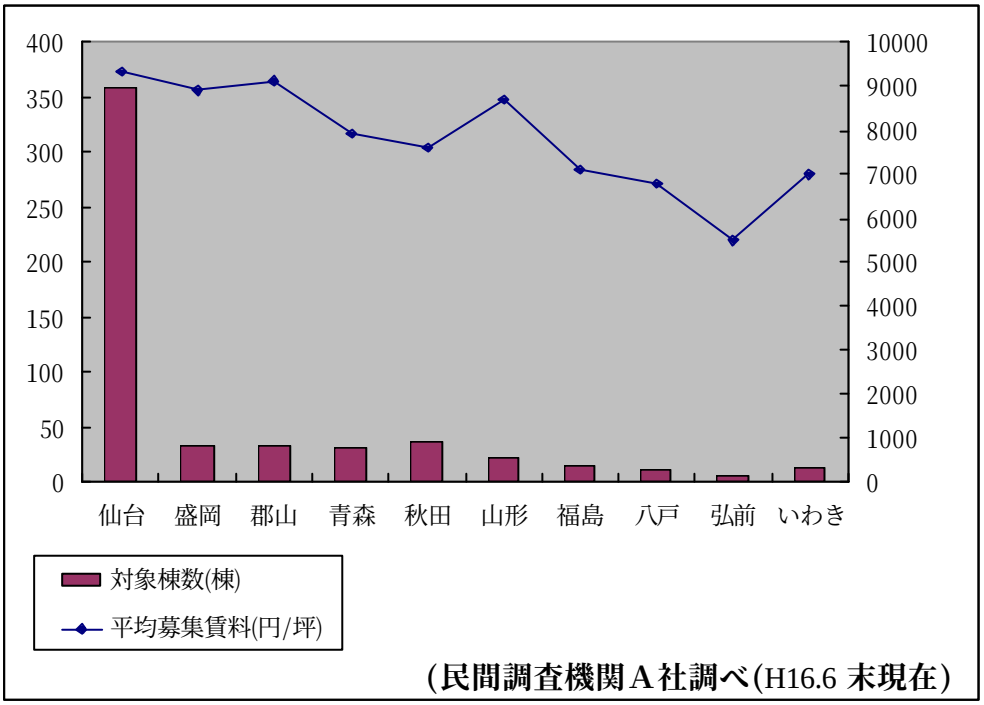
平成１５年度、第３回東北地方整備局事業評価監視委員会において以下の意見を頂いた。

委員会意見：「営繕事業について、民間における市場メカニズムをベースに事後評価する方法について研究すること」

◇検討内容

これを受けて「国自ら建設した場合の総費用」と、「賃貸ビルに入居したと想定した場合の総費用」との比較を行った。

賃貸ビルの存在する地域



(民間調査機関Ａ社調べ(H16.6 末現在)

都市名	仙台	盛岡	郡山	青森	秋田	山形	福島	八戸	弘前	いわき
対象棟数(棟)	359	33	32	31	37	23	14	11	6	13
平均募集賃料 (円/坪)	9346	8895	9108	7927	7607	8710	7128	6782	5497	6993

民間調査機関ヒアリングによると、

①東北で賃貸ビルの市場が圧倒的に多いのは仙台市、次いで盛岡市、郡山市。

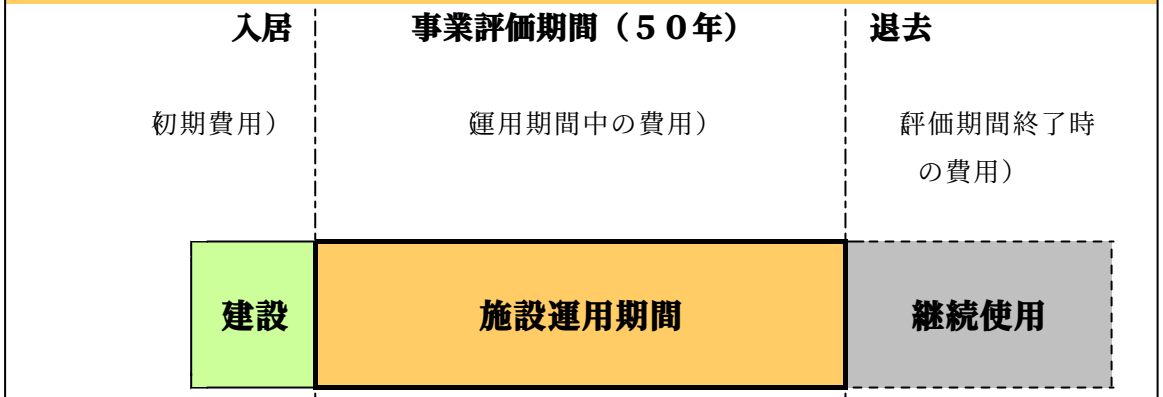
②５００㎡程度以上の床スペースがあると思われるのは、青森、秋田、山形の各県庁所在地。

③賃貸ビルが存在するのは福島、八戸、弘前、いわき、次いで北上、石巻、酒田、鶴岡、米沢、会津若松程度。

注)対象棟数は民間調査機関調べの空室ビルの棟数。

国自と民借の総費用

①　国自らが建設した場合の総費用(国自)



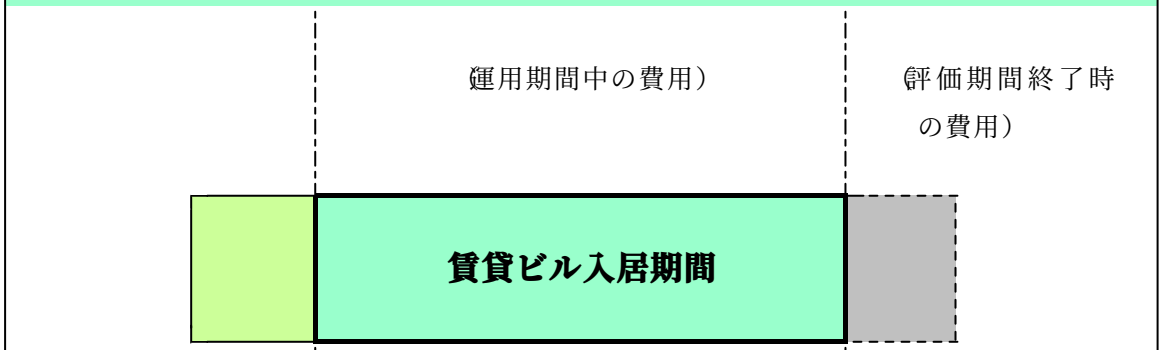
(構成要素)

- 建設費、旧施設解体費
- 企画、設計費
- 土地購入費

- 維持修繕費

- 建物の売却益または解体費 ※注
- 土地の売却益

②　賃貸ビルに入居したと想定した場合の総費用(民借)



(構成要素)

- テナント工事費
- 企画、設計費
- 敷金

- 賃料
- 管理、共益費
- テナント直接負担の維持修繕費
- 駐車場賃貸料

- 入居時の状態への回復工事費 ※注
- 敷金払戻金

※注：今回の算出上は考慮しない。

総費用分析　試算

◆総費用分析　＜　試　算　＞

金額　(単位：百万円)

ケース①：賃料を代表都市の平均募集賃料とした場合

国自らが建設した場合の総費用(国自)		
項　　目	二戸地方合同庁舎	五所川原地方合同庁舎
①初期費用 （企画・設計費、建設費、解体費、用地費(取得)	2，139	1，717
②維持修繕費 （修繕、保全、水道光熱費)	801	1，052
③評価期間終了時の費用 （土地の売却費）	－45	－6
総費用	2，895	2，763

賃貸ビルに入居したと想定した場合の総費用(民借)		
①初期費用 （テナント工事、企画・設計費、敷金）	215	190
②建物運用期間中の費用 （賃料、共益・管理費、テナント直接負担の維持費修繕、駐車場賃料）	3，139	2，990
③評価期間終了時の費用 （敷金払い戻し）	－12	－10
総費用	3，342	3，170

施設名称	民借－国自 (百万)	民借／国自	民借と国自が等しくなる割引率
二戸地方合同庁舎	447	1．15	5．16%
五所川原地方合同庁舎	407	1．15	5．30%

注）　1．事業期間５０年、割引率を 4.0％としている

総費用分析　試算

◆総費用分析　＜　試　算　＞

金額　(単位：百万円)

ケース２：築１～５年の賃貸ビルに入居し成約賃料を補正した場合

国自らが建設した場合の総費用(国自)		
項　　目	二戸地方合同庁舎	五所川原地方合同庁舎
①初期費用 （企画・設計費、建設費、解体費、用地費(取得)	２，１３９	１，７１７
②維持修繕費 （修繕、保全、水道光熱費)	８０１	１，０５２
③評価期間終了時の費用 （土地の売却費）	－４５	－６
総費用	２，８９５	２，７６３

賃貸ビルに入居したと想定した場合の総費用(民借)		
①初期費用 （テナント工事、企画・設計費、敷金）	２２１	１９５
②建物運用期間中の費用 （賃料、共益・管理費、テナント直接負担の維持費修繕、駐車場賃料）	３，２９６	３，１２０
③評価期間終了時の費用 （敷金払い戻し）	－１３	－１０
総費用	３，５０４	３，３０５

施設名称	民借－国自 (百万)	民借／国自	民借と国自が等しくなる割引率
二戸地方合同庁舎	６０９	１．２１	５．５６％
五所川原地方合同庁舎	５４２	１．２０	５．７０％

注）　１．事業期間５０年、割引率を 4.0％としている

地方都市にある営繕部所掌の主な官署

事務空間が大半を占める官署	広い屋外空間を必要とする官署
法務局　　検察庁 税務署　　財務事務所 労働局　　労基署 職業安定所 行政評価事務所 統計・情報センター	警察学校 警察機動隊 運輸支局 気象台 海上保安部





民借を想定できる官署	民借を想定できない官署

今回の検討で検証できなかった事項

◎　賃貸ビルの市場が成立していない都市での賃料等の設定方法。

◎　市場変動により評価結果が変わること。

◎　賃貸ビルで必要な機能を確保するための費用の精査。

◎　長期に入居する場合のリスク（ビルオーナーの交替等）

評　　価　　指　　標

	国自らが建設した場合の総費用			賃貸ビルに入居したと想定した場合の総費用			
	項　　目	内　　容	算出方法	項　　目	内　　容	算出方法	備　　考
初期費用	建設費	建設工事（または増築・改修工事）に要する費用	実績額	テナント工事費	内部間仕切り、ｺﾝｾﾝﾄ・電話等、賃貸ビル入居時に必要な工事に要する費用	事業を実施した場合の建設費の８％(二戸地方合同庁舎をモデルに試算)	今回のモデルでは全ての項目は積み上げられなかったので、まだ費用は上がる方向である
	企画・設計関係費	企画・設計段階に要する設計料等	実績額	テナント工事に必要な企画・設計関係費	テナント工事に必要な企画・設計段階に要する設計料等	テナント工事費に実績より求められる比率（企画設計関係費／建設費）を掛けて算出	
	(解体費)	旧施設の解体費用	実績額	敷　金	不動産の賃借人が賃料の支払いの保証のために賃貸人に預けておく費用	賃料の１１ヶ月分	通常１０～１２ヶ月のため、試算では１１ヶ月で計算する
	土地取得費	新規に土地を調達する際に要する費用、国有地の場合「見なし取得費」	公示価格、路線価より類推	―――	―――	―――	
建物の運用期間中の費用	維持修繕費　修繕費	大規模修繕、各所修繕に要する費用	「各所修繕費」単価等による。	賃料	事務所の借り賃で,土地・建物の償却費,貸し主負担の修繕費等	各県の賃料の代表都市として青森市、盛岡市、仙台市、秋田市、山形市、郡山市の平均募集賃料をベースに算出	ケース①：代表都市の平均募集賃料 ケース②：平均募集賃料×1.2(築１～５年補正)×0.9(成約賃料補正)
	維持修繕費　保全費	経常的に発生する建物維持に要する費用（点検及び保守,運転・監視,清掃等）	実績額	共益・管理費	共用部分の維持・監理に必要な費用で、共用部分の保全費、水道光熱費、点検に伴う修理	賃料の考え方に準じる	
	維持修繕費　水道光熱費	生活に必要な、水道、電気、ガス、燃料等の費用	実績額	テナント負担の維持修繕費	専有部分の保全費・水道光熱費、及びテナント負担の修繕費	専有面積に次の単価を掛けたものとする。 修繕費：「各所修繕費」単価 保全費：物価資料の定期清掃による 水道光熱費：電気、ガス・燃料に要した実績㎡単価	水道光熱費は、新庁舎の実績費用を面積換算して使用する
	―――	―――	―	駐車場の賃料	賃料に準じる	近隣の駐車場料金＊駐車台数	
評価期間終了時の費用	建物の売却益又は解体費	建物を売却した時の利益又は解体費用	考慮しない。	入居時の状態への回復工事費	床・壁・天井、及びテナント工事部分を入居時の状態へ戻すための工事	考慮しない	事業評価期間５０年後に、実際にどのように扱われるか不明なため、今回の試算では考慮しないこととした
	土地売却益	事業終了時、土地を売却した時の利益	土地取得費と同額	敷金の払戻し	賃借人に債務の未払いがない限り、賃貸借契約の終了の際に返還される費用。	敷金と同額	