

道有地信託事業について

R5.11.16 総務部行政局財産課

1 道有地信託事業の概要

(1) 事業導入の経緯

- ・道有地の有効活用を図りながら、地域の特性に配慮した街づくりを進めるため、平成3年1月に「道庁西地区の整備構想」を策定

◀道庁西地区の整備構想（H3.1）▶

北2条西7丁目 街区	○ 国有地、市有地を取得し、複合施設（かでの 2・7）及び道警本部庁舎を建設 ○ 街区に所在していた中小企業会館を移転
北1条西7丁目 街区	○ 道有地に土地信託事業を活用して事務所ビル（プレスト 1・7）を建設し、その一部に中小企業会館の代替施設を確保

◀信託財産の概要▶

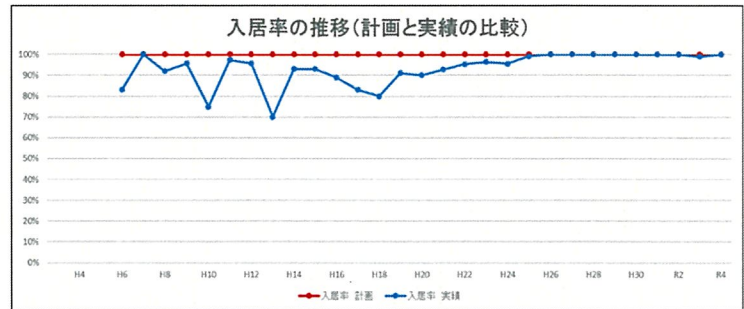
区 分	概 要 等
信託土地	・札幌市中央区北1条西7丁目1番（2,496.41㎡）
信託建物	・用途：事務所ビル ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 ・規模：地上10階、地下1階、塔屋1階・延床面積：16,293.92㎡
信託期間	・平成3年11月1日～令和6年10月31日（当初：令和5年10月31日まで）
受託者	・みずほ信託銀行株式会社〔契約時：安田信託銀行(株)〕
入居団体	・賃貸：テナント12団体 ・分譲：区分所有者6団体 ※R5.4.1現在

(2) 運営状況

①入居率（グラフ1参照）

- ・テナントの退去により入居率が低下する期間があったが、H26以降は概ね100%
- ・平均入居率は、92%

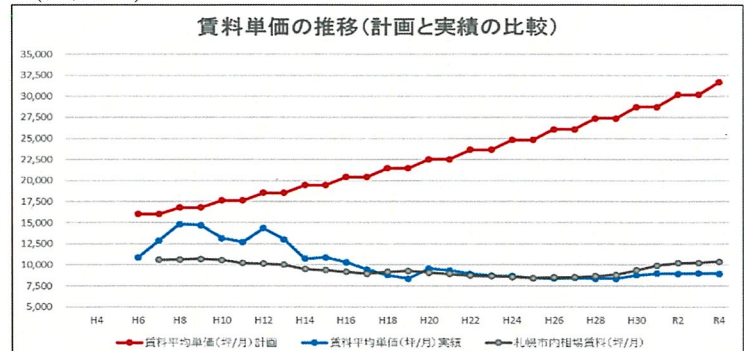
(グラフ1)



②賃料単価（グラフ2参照）

- ・当初計画：賃料が2年ごとに5%上昇
- ・H17までは市内相場賃料を上回ったが、H18~H28は相場賃料の近似値、H29以降は相場賃料を下回る状況

(グラフ2)



③収支の状況

- ・信託配当は、信託期間全体で約54億円（当初計画）を見込んでいたが、令和4年度分までの累計は、約3億円に止まっている。

2 事業総括（令和4年2月）の概要

(1) 対応案の検討

対応案	道の検討	外部有識者の主な意見
① 信託期間の延長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託者に延長の意向なし ・ 東京都で事例あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産信託部門の縮小や本事業の収益性が高くないため、延長は困難
② 道による賃貸事業の継続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居率の低下、修繕・建替費用等経営リスクが大。道に事業実施のノウハウが無く、意義が乏しい ・ 徳島県で事例有り（所在地：大阪） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道が賃貸事業を行うのであれば、民間に委託することが、一般的な対応 ・ 札幌市内のオフィスビルの再開発動向から、空室リスクがより高まる
③ 信託財産の売却 (信託期間中は信託受益権の売却)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物のみでは売れる可能性が低い ・ 土地及び建物であれば売れる可能性が高い ・ 他県で事例有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の不動産市況は、良い ・ 土地を合わせた方が、強い価格を見込むことができる ・ 受益権での売却にメリットがある ・ 土地及び建物の売却が有利

(2) 道の基本的な考え方

庁内における検討や外部有識者等の意見を踏まえ、道が信託財産を引き継ぎ、賃貸事業を継続した場合における事業運営方法や財務的リスクを考慮するとともに、現在の不動産取引の市況等や市場調査の結果を踏まえ、**土地及び建物をあわせて、信託期間満前の信託受益権による売却が最も適当**であると考えます。

(3) 学識経験者の評価

道有地信託事業について、信託終了後の道の考えを含めて、学識経験者から評価をいただいた。

所属	評価（概要）
北海学園大学工学部 岡本 浩一教授	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物自体として当時考え得る良好な街並み形成に向けて一定程度の役割を担い実現したものとして評価できる。
横浜市立大学国際教養学部 宇野 二郎教授（当時）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当初想定された信託配当が得られなかった点を除けば、期待通りの結果であった。 ・ 民間事業者などの意見も参考にして、道にとって最も有利な売却方法で、信託受益権を売却するとの判断に至ったことは、今後のリスク等を考慮すると適切なものとする。

3 事業総括の取りまとめ以降の経過等

【令和4年度】

- 道では、プレスト1・7の区分所有者が「道庁西地区の整備構想」により、旧中小企業会館から移転してきた経緯や区分所有者からの信託事業終了に係る申し入れ（R4.8）を踏まえ、区分所有者と意見交換を実施。

「区分所有者からの申し入れ（R4.8）」

- ・ 団体と十分な協議を行うこと
- ・ 協議のために必要な情報を提供すること
- ・ 団体の持続的な運営が可能となるよう所要の措置を講ずること

【令和5年度】

- 区分所有者との調整に時間を要し、当初の信託期間内に手続きの完了が難しくなったことから、信託財産の取扱いに支障が生じることのないよう、受託行と協議の上、道議会の議決を経て、信託期間を1年延長。
- 道議会での議論を踏まえ、次の点について対応し、道議会に報告。

（1）道庁周辺の将来的な行政需要への対応を整理

～別紙1のとおり

（2）外部有識者の意見聴取

R4.2の事業総括の取りまとめから約1年半が経過していることから、本道の社会経済情勢や札幌市内中心部の不動産市況の変化等について、外部有識者の方々から、改めて意見を聴取。

～別紙2のとおり

（3）売却又は賃貸事業を行う場合等の収支を試算

～別紙3のとおり

4 今後の取組

これまでの対応経過や道有財産等有識者会議における意見等を踏まえながら、信託財産の取扱いに関する考え方の検討を進める。

道庁周辺地区における道有財産について

1. 道庁西地区整備構想 [H3.1]

機能や特性等にも配慮しつつ、**街区全体を一体的に整備し、都市景観としても優れた街並みの形成**に資する。

- ・北2条西7丁目街区…**公用・公共用財産**
→道有地化し、かでの2・7(公共用)と道警本部庁舎(公用)を建設
- ・北1条西7丁目街区…**普通財産**
→**プレスト1・7を建設**(信託受益権(普通財産)を設定)



2. 西地区整備構想以降の動き

公用財産の確保を図りつつ、厳しい道財政を踏まえ、**道財政の健全化に向けた取組方針等に基づき財産の売却等を進めてきた。**

- H 7(1995) ・北4条西7丁目(厚生病院跡地)の取得
- H 9(1997)～ ・道財政の健全化に向けた取組
- H13(2001) ・道庁別館西棟(フジヤホテル)取得
- H26(2014) ・文書館別館の売却
・北4条西7丁目道有地に定期借地権(斗南病院)設定
- H28(2016) ・本庁舎改修(耐震補強)
- R 2(2020) ・議会庁舎改築、別館庁舎改修(防水、外壁)



3. 財産活用の基本的な考え方

用途に応じて、長寿命化や適正配置、処分などの取り組みを進めるなど、道民の貴重な財産を適切に取り扱っている。

北海道ファシリティマネジメント推進方針等

公用財産	公共用財産	普通財産	
		第一種	第二種
庁舎	公の施設 公園、道路等	公宅 公宅用地	未利用財産、 信託受益権等
<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化による有効活用 ・光熱水費や清掃委託費等の縮減 ・執務スペース等の余剰部分の削減と有効活用 		<ul style="list-style-type: none"> ・必要戸数の適正配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用地等の処分等の促進
本庁舎・別館等	かでの2・7	プレスト1・7	
別館西棟の取得により庁舎面積と執務スペースを確保。	多様な道民活動に利活用され、所期の目的を果たしている。	公用、公共用に転用すべき事情変化は無く、今後とも 普通財産 として取り扱うことが 適当 。	

4. 将来的な行政需要への対応

- 道では、ファシリティマネジメント推進方針に基づき、**庁舎等の長寿命化改修による耐用年数以上の長期間の使用**やユニバーサルレイアウトの導入等による**スペースの有効活用**を進めている。
- 平成3年に比べ、道庁周辺地区における公用・公共用の道有地は拡大しており、今後とも**庁舎等の耐用年数や長寿命化の状況等を十分に踏まえながら、これら保有する土地、建物を効率的に活用**することにより、**将来的な行政需要にも対応することが可能**と考えている。

〈 道庁周辺地区における庁舎等（行政財産） 〉

	施設名	構造	建築年	法定耐用年数	使用目標	現 状
1	本庁舎	SRC	1968	50	法定耐用年数 + 概ね20 年以上	2012年度から開始した耐震改修工事とともに、長寿命化や省エネ化工事を実施しており、今後なお相当期間の使用が可能
2	道庁別館	SRC	1978	50		今後、長寿命化工事の実施などを検討（長寿命化診断実施済み）
3	別館西棟	RC	1978	50		使用目標年数を踏まえた活用を検討
4	議会庁舎	S	2020	38		
5	かでの2・7	SRC	1991	50		
6	道警本部	SRC	1995	50		

〈 道庁周辺地区における道有地の状況 〉

別紙のとおり