

【特定のテーマ：土地信託について】

改善を要する事項	講じた措置
<p>1 土地信託事業計画と実績は大きく乖離しており、計画で予定されている土地の運用益である信託配当は平成10年度及び平成11年度共にない。土地の地代程度に見合う信託配当は期待したい。</p> <p>土地信託事業計画における収支計画は収入、支出とも実績と大きく乖離している。</p> <p>信託配当は、平成9年度まで3年間は実施されたが、平成10年度及び平成11年度ともない。平成12年度の計画でも信託配当は予定されておらず、今後においても事業計画で予定されている信託配当は期待できない。</p> <p>その主因は、この計画がバブル期の経済状況を前提としたもので賃貸料収入の大幅な増加を見込むなど、現在の経済状況では達成できない計画となっているためである。</p> <p>今後の信託配当は、信託財産である事務所ビルの賃貸料と稼働率の確保にかかっている。このためには、今後においては、土地信託契約書に基づいて、ビル稼働率と賃貸収入の拡大に努め、借入金の弁済を滞り無く実施して、少なくとも、土地の地代程度に見合う信託配当は期待したい。また、このような努力がなされなければ、土地の有効、かつ、効果的な活用がされていることにならない。</p>	<p>信託配当については、平成14年3月に収支計画を見直し、周辺ビルの市況等を参考に入居率を93%、賃貸料金が現行のままと想定した場合、平成19年度から信託配当が可能と考えております。</p> <p>なお、経済環境の変化に伴い、平成13年度に退去があり、平成14年1月には入居率が約70%まで落ち込みましたが、平成15年3月には92.5%まで回復しました。</p>
<p>2 事業計画の見直しが必要である。少なくとも、議会に提出される「土地信託の事務処理状況に関する書類」に全体の事業計画と実績を対比して、信託事業の現状等の情報公開について検討すべきである。</p> <p>現在の計画では、事業収入は、事業開始10年目には年間7億円、20年目には年間8.9億円、30年目には11.3億円と計画されているが、実際には年間5億円の事業収入がこれまでの最高である。</p> <p>現在の計画は、バブル期の経済状況が続くことを前提とした計画であるので見直しが必要である。平成12年の実績等を勘案して、受託者は、実現可能な収入に基づいた収支計画を作成し、道に対し、信託配当がどの程度可能なかを明確にする必要がある。</p> <p>道では、「土地信託の事務処理状況に関する書類」により、各年度の土地信託に係る事務処理状況を議会に報告している。今後は、議会及び道民に対し、少なくとも、</p>	<p>収支計画の見直しについては、平成14年3月に受託者から現時点での経済環境等から試算した修正事業計画書が提出されました。</p> <p>この計画において、道に対する信託配当については、入居率が93%、賃貸料金が現行のままと想定した場合、信託期間の終了する平成35年までに累計で約14億円の配当が可能としています。</p> <p>今後、この計画に沿って入居者の確保に努めるとともに、インターネット等を活用した情報公開の具体的な方法について検討してまいります。</p>

<p>この書類に全体の事業計画と実績を対比して記載するなどして、計画どおりの信託配当ができなかった事情や、今後の改善の取組みなどの情報公開について検討すべきである。</p>	
<p>3 土地信託事業の管理及び運営について</p> <p>(1) 空室に対する入居者確保について</p> <p>建物の入居状況を面積比率で計算すると、平成12年3月末時点で97.2%となっており、良好な水準といえることができる。しかし、平成12年3月末時点で空室となっている部分は平成12年8月30日の現地視察時でもなお未解消となっている。</p> <p>空室となってから、既に19ヶ月経過しており、毎月100万円あまり増収の余地がある。信託費用は基本的に収入に対し固定的であることから、その逸失収入は、信託利益減に直結しており、なお一層入居者の確保に努めるべきである。</p>	<p>入居者の確保については、平成13年度に退去があり、平成14年1月には入居率が約70%まで落ち込みましたが、社内のセクション間の連携による情報収集や仲介業者の活用など、募集方法の強化を図ることにより、大口の入居者を確保し平成14年6月には90%、さらに平成15年3月には92.5%まで回復しました。</p> <p>今後とも引き続き入居者の確保に努めてまいります。</p>
<p>(2) 委託事業について</p> <p>受託者は、清掃、警備、駐車場管理と水道電気等の支払を含めて「プレスト1・7ビル」の管理を同ビルの管理組合に業務委託し、管理組合は当初からA株式会社へ再委託して現在に至っている。</p> <p>土地信託の受託者は、事業計画と実績が大きく乖離している状況からも、また、予算の効率的な執行の観点から現状の見直しを検討すべきである。</p>	<p>委託事業については、平成15年11月の契約更新時期に、予算の効率的な執行を図る観点から、委託料の見直しを行うこととしました。</p>
<p>(3) 土地信託の事業実績報告書について</p> <p>事業実績報告書「信託財産収支表」の信託収入及び信託支出の開示内容を改善して、土地信託の当該年度の現状をよりわかりやすく情報公開することについて検討すべきである。</p> <p>例示</p> <p>「賃貸収入」は、「賃貸料収入」、「地代収入」、「駐車場収入」に区分表示してはどうか。</p> <p>「管理費」は、「管理組合費支出」、「駐車場管理費」に区分表示してはどうか。</p>	<p>事業実績報告書については、平成12年度決算から次のように改善しました。</p> <p>「賃貸収入」については、「建物賃貸料収入」、「駐車場収入」、「看板広告料収入」、「地代収入」に区分して表示することとしました。</p> <p>「管理費」については、「管理組合負担金」、「建物専有部分管理費」、「駐車場管理費」に区分し表示することとしました。</p>