

プレスト1・7の対応状況について

総務部行政局財産課

1 趣旨

- ・ 道では、土地信託事業により建設したプレスト1・7の信託期間満了に伴う取扱いについて、令和4年2月に報告した事業総括でお示しした基本的な考え方に基づき、対応を検討してきたところであるが、信託期間の満了を見据え、信託財産の取扱いに支障が生じないように、道議会でのご議論や今後必要となる手続き等に要する期間も考慮し、受託行と協議を行い、第3回定例道議会での議決を経て、信託期間を来年10月末まで1年間延長したところ。
- ・ こうした中、事業総括の取りまとめから1年半以上が経過したことなどから、外部有識者から改めて意見を伺い、本道をめぐる社会経済情勢や札幌市内中心部の不動産市況の変化等を確認することとしていたほか、先の定例会においても、道庁周辺地区における将来の行政需要への対応や道が賃貸事業を継続する場合の収支見込みなどを示すよう指摘をいただいたことから、これらへの対応状況を報告する。

2 報告資料

(1) 道庁周辺地区における道有財産について・・・資料1-1のとおり

- ・ 道庁周辺地区における道有財産の状況やその中でのプレスト1・7の取扱いに係る考え方などを整理

(2) 外部有識者の主な意見について・・・資料1-2のとおり

- ・ 昨年2月以降の社会経済情勢や市内中心部の不動産市況等の変化、今後のプレスト1・7の管理運営に係る課題などについて、民間事業者・団体から意見を伺った結果を整理

(3) プレスト1・7の収支の試算について・・・資料1-3のとおり

- ・ 売却する場合又は保有する場合を想定した収支の試算結果を整理

3 今後の対応

この報告に対する今後の道議会における議論等も踏まえ、信託期間満了に係る取扱いについて、最終的な考え方を整理する。

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(フジヤサンホテル)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 of 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
<p>本庁舎・別館等</p> <p>別館西棟の取得により庁舎面積と執務スペースを確保。</p>	<p>かでの2・7</p> <p>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。</p>	<p>プレスト1・7</p> <p>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。</p>	

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		

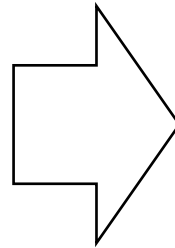
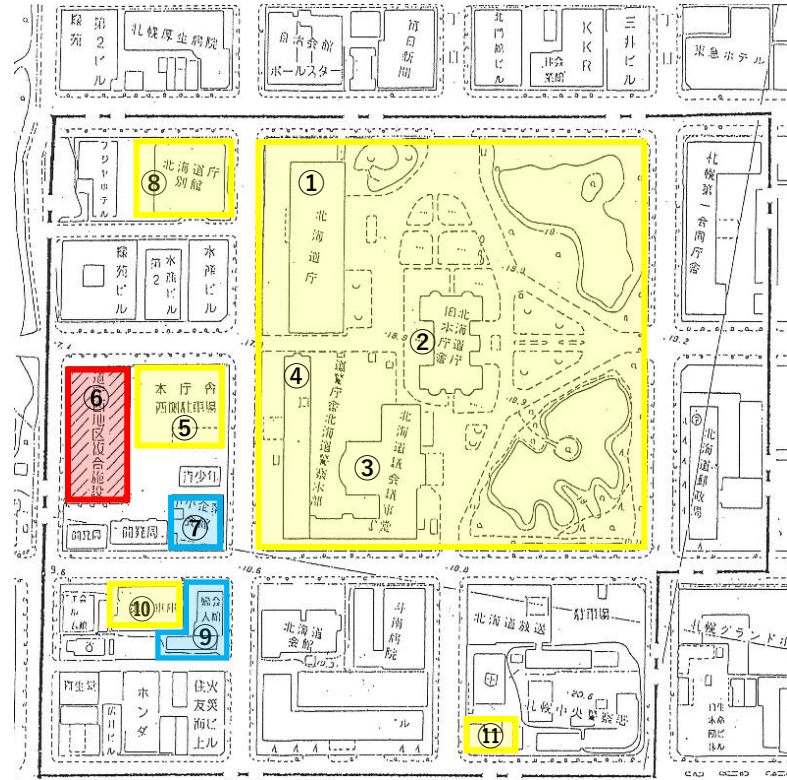
〈 道庁周辺地区における道有地の状況 〉

別紙のとおり

道庁周辺地区における道有地の状況

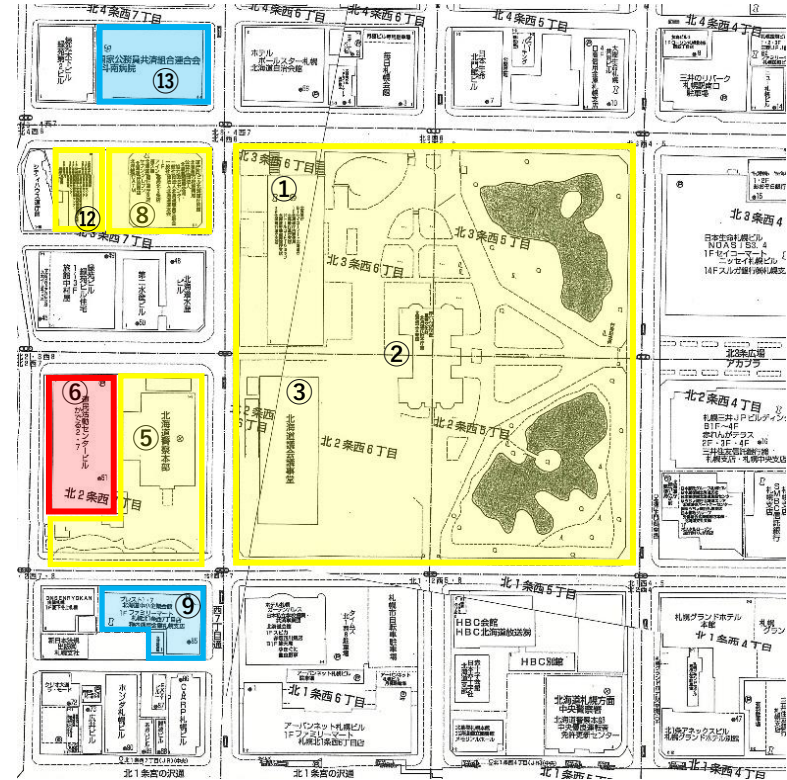
資料1-1 (別紙)

平成3年当時



- 公用財産
- 公共用財産
- 普通財産

現在



街区	建物名称	土地区分	敷地面積	建築年次
北3西6 北2西6	① 北海道本庁舎	道有地	58,693.35 m ²	S43
	② 北海道旧本庁舎			M44
	③ 道議会議事堂			S26
北2西7	④ 道警本庁舎	道有地	3,754.39 m ²	S43
	⑤ 本庁舎西側駐車場			H1
	⑥ 道庁西地区複合施設			H3
北3西7	⑦ 中小企業会館	道有地	1,192.56 m ²	S34
	⑧ 道庁西ビル (道庁別館)	民有地 道は地上権有	2,594.39 m ²	S53
北1西7	⑨ 婦人文化会館	道有地	1,163.63 m ²	S32
北1西5	⑩ 北海道第1車庫	道有地	1,332.78 m ²	S43
	⑪ 北海道文書館別館	道有地	885.81 m ²	T15
道有地合計 (地上権も含む)			73,538.76 m ²	
うち				
公用財産			67,260.72 m ²	
公共用財産			3,921.85 m ²	
普通財産			2,356.19 m ²	

街区	建物名称	土地区分	敷地面積	建築年次
北3西6 北2西6	① 北海道本庁舎	道有地	58,693.35 m ²	S43
	② 北海道旧本庁舎			M44
	③ 道議会議事堂			R2
北2西7	④ 道警本庁舎	道有地	7,034.54 m ²	H7
	⑥ かでる2・7	道有地	3,907.00 m ²	H3
北3西7	⑧ 道庁西ビル (道庁別館)	民有地 道は地上権有	2,594.39 m ²	S53
	⑫ 道庁別館西棟	道有地	1,840.69 m ²	S53
北1西7	⑨ プレスト1・7	道有地	2,496.41 m ²	H5
北4西7	⑬ 斗南病院	道有地	3,319.68 m ²	H28
道有地合計 (地上権も含む)			79,886.06 m ²	
うち				
公用財産			70,162.97 m ²	
公共用財産			3,907.00 m ²	
普通財産			5,816.09 m ²	

外部有識者の主な意見について**【市内中心部の不動産市況】**

- 札幌市内の不動産市況は堅調に推移しており、今後も1～2年は好調を維持できるのではないかと見られる。そうしたことから、今は売り時であり、売却のタイミングとしては良い。
- 市内中心部の再開発は2029年で一段落するが、その時にどのような不動産市況になっているか全くわからない。売却するのであれば、好調な流れの今がタイミングとして良い時期。
- 市内中心部では、新築ビルの建設で2028年までに8万坪～9万坪の事務所面積が増加するとみられている。
- 2025年以降、新築ビルが徐々に整ってきたときに、どのような影響が出るかわからないが、今後は、テナントの奪い合いになる可能性がある。
- 建築ラッシュが一旦落ち着く2025年頃からは、オフィススペースに余裕が出てくるので、空室率が上がるのではないかとみている。
- 2030年迄には、現状より札幌中心部のオフィスビルの貸室総床面積が30%程度増えるとみられ、今後、オフィスビルの建築・竣工ラッシュに伴い、空室率は上がっていくとみている。

【社会経済情勢の影響】

- 首都圏ではテレワークの普及により、空室率が増加した経過はあるが、札幌市内では、そのような状況は見られず、コロナによる影響は殆ど受けていないとみている。
- ラピダス関連の事務所が市内中心部に進出する可能性はあるが、現時点ではどの程度になるかは分からない。
- 資材価格や人件費の上昇は、ビルの建築には影響を与えているが、売買価格には影響を与えていない。
- 電気料金の上昇が、今後、テナント賃料や共益費に影響を与えていく可能性はある。
- 修繕費は数年前に比べ1.3倍から1.4倍に上昇している。
- 人件費の上昇に伴い、ビルメンテナンス費用が増加していくということも考える必要がある。

【築30年経過ビルの経営等】

- 古いビルは一般的に競争力を失っていくので、賃料を維持しようとするとう入居率が悪化し、逆に入居率を維持しようとなれば、賃料を引き下げざるを得なくなる。
- 外部委託（マスターリース等）の費用は、賃料等収入の15～20%程度が

- 見込まれ、契約期間は一般的に10年で、古い物件では5年程度。
- 古い物件の場合、空室リスクが高すぎるため、受託事業者の確保が難しいと思われるが、一定額の利益保証をすれば、受託事業者が出てくると思う。
 - オフィスビルは、築30年を経過した頃に大規模修繕を行い、その後15～20年度程度建物を維持しながら、築50年程度で建替えるケースが多い。
 - 築30年経過していても、適正な賃料と必要な修繕を行っているのであれば、十分に入居者は確保できるのではないか。
 - テナントの入れ替えには一定の期間を要するため、その間の賃料収入が入らないことや、事務室のリフォーム費用が発生することも想定しておく必要がある。
 - テナントは、解体に合わせて一斉に退去するものではないので、解体の数年前に退去した場合は、解体までの期間、空室となり、賃料収入がなくなるリスクを考慮。
 - 立体駐車場を所有しているビルは、1基更新でも億単位の費用を要するため、その更新に悩んでいると聞く。
 - 道が賃貸事業を引き継ぐ場合には、緊急工事などテナントの要望に対し、予算執行も含め迅速に対応できるかどうか課題となる。迅速な対応ができない場合には、テナントの退去にもつながる。

【試算条件等】

- 今後の入居率は誰にもわからないため、過去平均(92%)でも問題はないと思うが、固く(入居率:80%~85%)見積もっておく方が良い。
- 当面は、直近の入居率(100%)と過去平均の入居率(92%)で推移すると仮定し、その後は、築年数の経過により競争力が低下していくことや、札幌市内中心部のオフィス床面積が増えていくことなどを考慮して、ある時点から入居率を引き下げた方が良い。
- また、取り壊すことを想定するのであれば、取り壊す2~3年前から、入居率を引き下げるのが現実的。(入居率:50%~75%)
なお、その際には、移転補償や必要最小限の修繕費を見込んでおく必要がある。

【その他意見】

- 借地権を設定した区分所有物件の建物のみでの売買事例はほぼ無い。土地とセットでの売却が基本となると考える。
- 普通借家契約の場合、老朽化によりビルを解体する場合にも、テナントへの移転補償が必要となるケースがある。補償額は、契約内容や使用状況等によるが、賃料の30~50ヵ月分以上になることもある。

プレスト1・7の収支の試算について

[収支試算の前提条件]

区分	Aパターン [信託受益権で売却]	Bパターン[20年間保有し、売却]		Cパターン[20年間保有し、解体の上、他用途で使用]	
		B - 1	B - 2	C - 1	C - 2
収入	-	○入居率：当初3年間 100% 4年目以降 92% (※プレスト1・7の過去平均入居率)	○入居率：当初3年間 100% 4～7年目 92% 8年目以降 85% (※外部有識者意見による入居率)	○入居率：当初3年間 100% 4～17年目 92% 解体の3年前から段階的に 低下(75%～50%) (※外部有識者意見による入居率)	○入居率：当初3年間 100% 4～7年目 92% 8～17年目 85% 解体の3年前から段階的に 低下(75%～50%)
支出	-	○賃料等：現在の賃料水準に据置 ※老朽化や市内中心部のオフィススペース増に伴う賃料水準の低下リスクは見込んでいない	○賃料等：同左 ※同左	○賃料等：同左 ※同左	○賃料等：同左 ※同左
資産価値	初年度(R6)の数値は、令和5年度の固定資産税課税標準額をベースに外部有識者からお聞きした計算方法で試算した数値とし、以降、この計算方法により試算				
支	-	○管理費：令和4年度実績ベース ○修繕費：外部有識者意見を元に積立金額を試算	○管理費：同左 ○修繕費：同左 解体の3年前から最小限の費用を計上	○委託費：同左	○委託費：同左
出	-	○委託費：テナント管理業務、ビルメンテナンス業務等の民間委託経費として、市場聞き取り等により試算 ※突発的な大規模修繕等のリスクは見込んでいない。	○移転補償費：解体の3年前からテナントの移転補償費を計上 ※同左		

[試算結果]

収支	-	約4億円 (内訳 賃貸事業による収支累計 約4億円)	約1億円 (内訳 賃貸事業による収支累計 約1億円)	約▲21億円 (内訳 賃貸事業による収支累計 約▲2億円 解体工事費 約▲19億円 ※区分所有者の借地権等の買取経費が別途必要)	約▲23億円 (内訳 賃貸事業による収支累計 約▲4億円 解体工事費 約▲19億円 ※区分所有者の借地権等の買取経費が別途必要)
資産価値	約20億円 (土地+建物)	約9億円 (土地+建物)		(道有地として残存)	
合計	約20億円	約13億円	約10億円	約▲21億円	約▲23億円

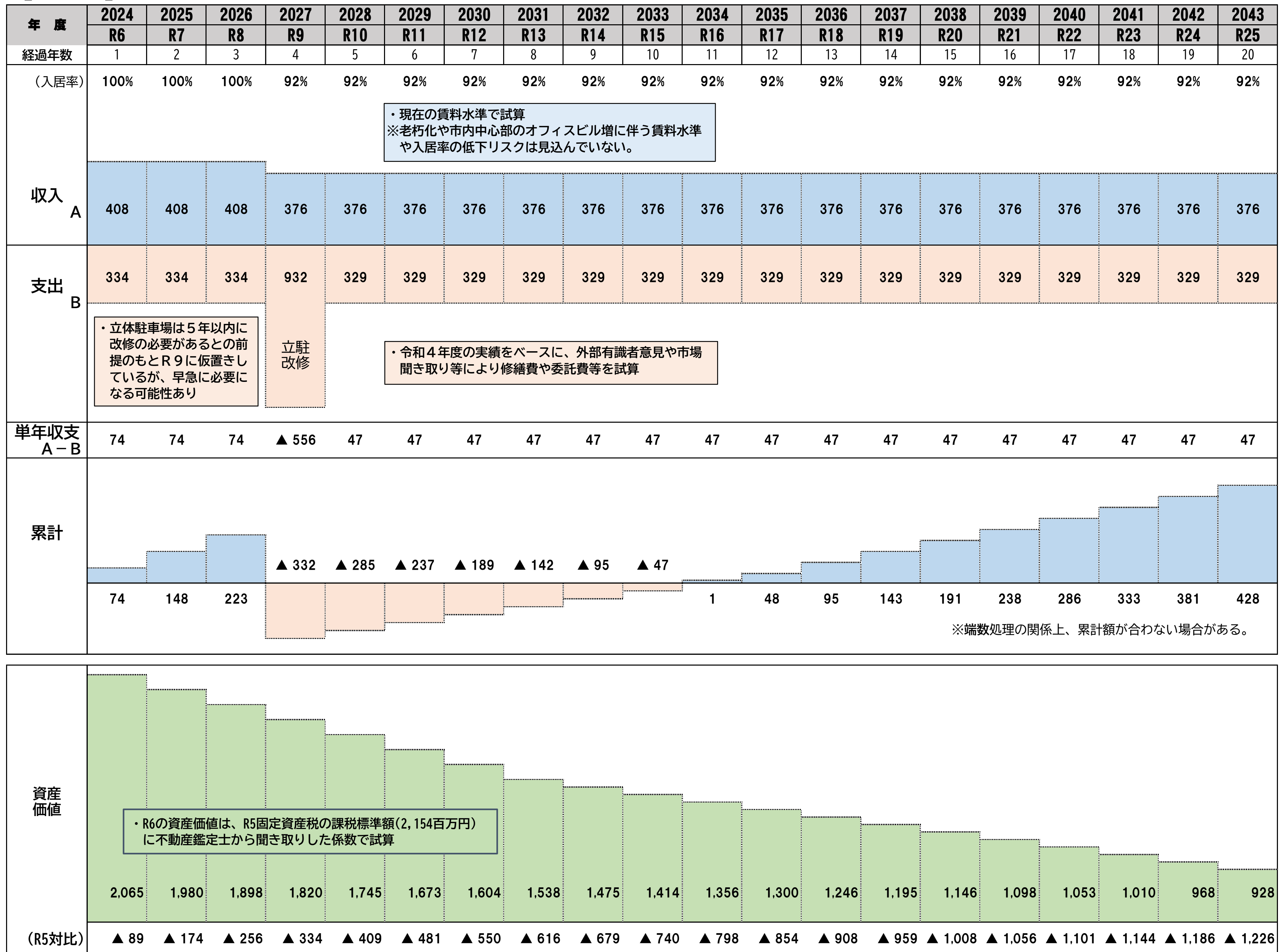
※1 合計欄は、土地と建物が資産価値と同額で売却されたと仮定して算出した額

※2 収支試算の詳細は別紙のとおり

Bパターンの収支概算（20年間保有し、売却する場合）

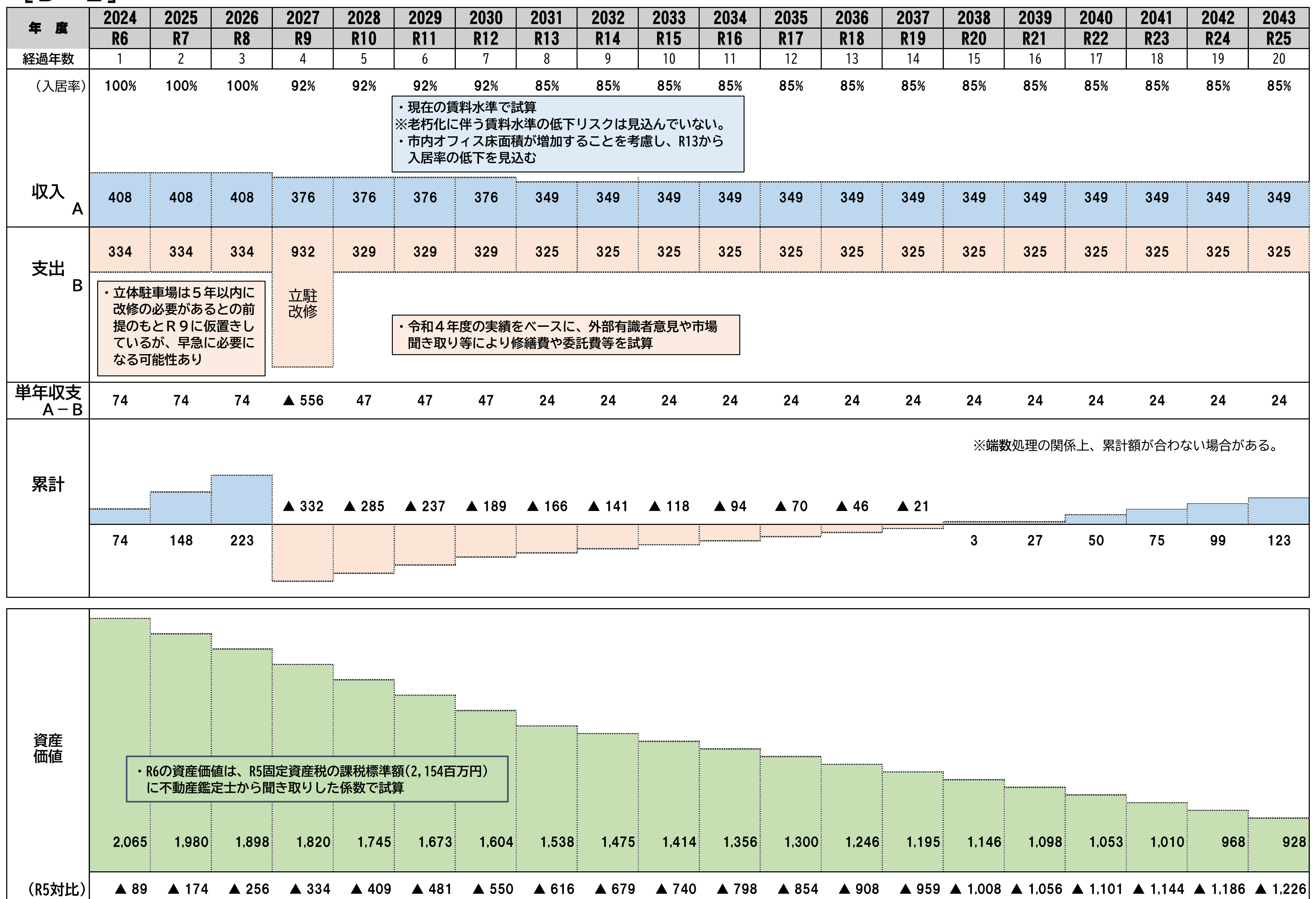
[B-1]

(単位：百万円)



[B-2]

(単位：百万円)



Cパターンの収支概算（20年間保有し、解体の上、他用途で使用する場合）

[C-1]

（単位：百万円）

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
経過年数	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26
（入居率）	100%	100%	100%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	75%	50%	50%	
収入 A	408	408	408	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	310	212	212	
支出 B	334	334	334	932	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	309	356	549	
単年収支 A-B	74	74	74	▲556	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1	▲144	▲337	
累計	74	148	223	▲332	▲285	▲237	▲189	▲142	▲95	▲47	0	48	95	143	190	238	286	287	143	▲194	
資産価値	2,065	1,980	1,898	1,820	1,745	1,673	1,604	1,538	1,475	1,414	1,356	1,300	1,246	1,195	1,146	1,098	1,053	1,010	968	928	
（R5対比）	▲89	▲174	▲256	▲334	▲409	▲481	▲550	▲616	▲679	▲740	▲798	▲854	▲908	▲959	▲1,008	▲1,056	▲1,101	▲1,144	▲1,186	▲1,226	

老朽解体
▲1,900 + α

▲2,094 + α

?

[C-2]

（単位：百万円）

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
経過年数	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26
（入居率）	100%	100%	100%	92%	92%	92%	92%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	75%	50%	50%	
収入 A	408	408	408	376	376	376	376	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	310	212	212	
支出 B	334	334	334	932	329	329	329	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	255	356	549	
単年収支 A-B	74	74	74	▲556	47	47	47	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	55	▲144	▲337	
累計	74	148	223	▲332	▲285	▲237	▲189	▲166	▲141	▲118	▲94	▲70	▲46	▲21	3	27	50	105	▲38	▲375	
資産価値	2,065	1,980	1,898	1,820	1,745	1,673	1,604	1,538	1,475	1,414	1,356	1,300	1,246	1,195	1,146	1,098	1,053	1,010	968	928	
（R5対比）	▲89	▲174	▲256	▲334	▲409	▲481	▲550	▲616	▲679	▲740	▲798	▲854	▲908	▲959	▲1,008	▲1,056	▲1,101	▲1,144	▲1,186	▲1,226	

老朽解体
▲1,900 + α

▲2,275 + α

?