

包括外部監査の結果に関する報告

土地信託について

平成13年1月

(北海道) 包括外部監査人

目 次

監査の概要	1
1 監査の種類	1
2 監査の対象とした特定の事件（監査のテーマ）	1
3 監査の対象期間	1
4 監査の対象機関	1
5 監査を実施した期間	1
6 監査補助者	1
特定の事件（監査テーマ）として選定した背景と監査の視点	2
1 テーマ選定の背景	2
2 監査の視点	2
土地信託事業及び土地信託契約の概要	2
1 土地信託事業及び土地信託契約の概要	2
2 土地信託事業の事業計画概要	4
3 計画スタート時から平成 11 年度までの間の収支及び財務状況	5
（1）平成 5 年度から平成 11 年度までの累計収支計画と実績	5
（2）借入金の調達、返済及び残高の状況	6
監査結果及び改善意見	6
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	6
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	7
3 現状から判断して、借入金の返済は可能である	7
4 土地信託事業の管理及び運営について	7
（1）空室に対する入居者確保について	7
（2）委託業務について	7
（3）土地信託の事業実績報告書について	8
利害関係	8

（注）本報告書では、単位未満の金額は切り捨て表示している。報告書の表は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

包括外部監査の結果に関する報告

平成13年1月9日

北海道知事 堀 達也 様

包括外部監査人 田 中 新 一

監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び北海道外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

2 監査の対象とした特定の事件（監査のテーマ）

土地信託について

3 監査の対象期間

平成11年度。ただし、必要に応じて他の年度についても監査の対象とした。

4 監査の対象機関

北海道総務部道庁周辺地区整備室
受託者である安田信託銀行株式会社

5 監査を実施した期間

平成12年8月1日から平成12年12月14日まで

6 監査補助者

公認会計士 米 本 憲 司

特定の事件（監査のテーマ）として選定した背景と監査の視点

1 テーマ選定の背景

土地信託事業は、民間の資金や事業展開の手法を活用し、有効かつ効果的な土地利用を図ることを目的としており、併せて、その運用益である信託配当を安定的に実現し、厳しい北海道財政に寄与することが期待されている事業である。

この事業は、北海道（以下、「道」という）の普通財産の管理処分として行われているが、

- (1) 道は、平成 10 年度から土地信託の受託者より運用益である信託配当を得られていないこと。
- (2) 土地信託事業計画と実績との乖離が生じている状況にあること。
- (3) 今後の北海道財政への影響（特に歳入確保の面から）もあること。

これらのことが、道民にとっても関心の高い問題であることから監査のテーマとして選定した。

2 監査の視点

- (1) 道財政の財源として期待されている信託配当が平成 10 年度から得られていない根本原因はどこにあるのか。また、どのような改善策があるのか。
- (2) 土地信託事業計画と実績の乖離が生じているが、この計画の見直しが必要であるかどうか。
- (3) 借入金の返済は、約定どおりに確実に実施されるかどうか。
- (4) 土地信託事業の管理及び運営並びに処分の状況等が、関係諸法令等に従って適切になされているか、また、「住民福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果をあげるべき原則」と「組織及び運営の合理化に努めるべき原則」にのっとり、経済効率性に基づいて経営されているかどうか。

土地信託事業及び土地信託契約の概要

道は、平成 3 年 1 月に、道庁西地区の整備を図るため、「道庁西地区の整備構想」を策定した。この構想では、北 1 条西 7 丁目街区の道有地については、土地信託事業により、有効かつ効果的な土地利用を図ることとし、これに基づき、同年 11 月に提案（プロポーザル）方式により、安田信託銀行株式会社を受託者とする土地信託契約を締結した。

1 土地信託事業及び土地信託契約の概要

(1) 土地信託事業の内容

- ・ 契約 管理運用型信託
- ・ 収益 事業の実績に基づく信託配当
- ・ 資金 信託財産の負担において資金調達

- ・ リスク 委託者たる北海道に帰属
- ・ 信託建物
 - 主たる用途 事務所ビル 「プレスト1・7ビル」
 - 主たる構造 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
 - 規模 地上10階、地下1階、塔屋1階
 - 延床面積 16,293.92㎡(駐車場を含む)

(2) 土地信託契約の概要

- ・ 契約の名称 土地信託契約
- ・ 信託契約日 平成3年11月1日
- ・ 委託者及び受益者 道
- ・ 受託者 安田信託銀行株式会社
- ・ 信託の目的 受託者の作成した土地信託事業計画書を基本として、信託土地の上に、事務所ビル(1)記載の信託建物を信託財産として建築し、これを賃貸及び分譲することを目的として、信託土地と信託建物を管理、運用及び処分する。
- ・ 信託期間 平成3年11月1日から信託建物の竣工日までの期間及び竣工日の翌日から30年間
- ・ 賃貸信託建物の管理運用
 - 受託者は、賃貸信託建物(信託建物のうち賃貸する部分をいう。以下同じ。)の効率的な運用を図るとともに、近傍類似建物の賃貸料その他の賃貸条件を参考として適正な賃貸料その他の賃貸条件の設定に努めなければならない等。
- ・ 信託の元本
 - 信託不動産及び処分信託建物(信託建物のうち分譲する部分をいう。)の売却代金
 - 賃貸信託建物の賃貸に伴い受け入れた敷金等
 - 信託建物の建築及び信託の事務処理に必要な借入金
 - 信託不動産の代償として取得した財産
 - の借入金債務及び賃貸信託建物の賃貸に係る敷金等の返還債務
 - その他前項各号に準ずる資産及び債務
- ・ 信託報酬 信託土地及び賃貸信託建物の賃貸料収入の2%及び消費税相当額
- ・ 信託財産に関する調査及び監査
 - 委託者は受託者に、信託財産の現況及び運営状況その他必要と認める事項について、調査及び監査等を行うことができる。
- ・ 契約の解除 信託土地及び賃貸信託建物を公用若しくは公共用に供する必要が生じた場合又は受託者が正当な理由なく「信託目的」条項の義

務を履行しなかった場合

2 土地信託事業の事業計画概要

土地信託事業計画は、「公益性と収益性の高度な調和の実現」を基本に据えて、新しい「札幌をリードするビルの建設」、「安定した収益の確保」、「健全な管理・運営と信託期間満了時の円滑な承継」を事業運営の基本方針としている。

受託者は、この計画に基づき道有地を利用して、総事業費約 67 億円で事務所ビル「ブレスト 1・7 ビル」を建造し、その資金は建物分譲等の資金を一部充当して、残り 49 億 8 千万円は金融機関から調達した。

資金計画及び収支計画では 30 年間で借入金を返済して、受益者である道が営業開始の平成 5 年度から 30 年間で 54 億 5 千 4 百万円の信託配当を受ける予定となっている。

30 年間の全体計画と平成 11 年度までの計画累計の概要は、次のとおりである。

「事業計画概要」

(単位：千円)

項 目		30 年間の全体計画	平成 11 年度までの 計画累計
収入 (A)	賃貸料	17,739,652	2,789,924
	駐車場収入	1,849,391	290,854
	地代収入	517,886	81,449
	共益費収入	4,590,623	721,970
	計	24,697,552	3,884,197
支出 (B)	管理費	4,590,623	721,970
	修繕費	2,043,929	82,114
	公租公課等	2,608,274	424,711
	信託報酬	402,397	63,285
	借入金利息	5,307,897	1,892,712
	計	14,953,120	3,184,792
差 引 (A) - (B)		9,744,432	699,405
資金収支	返済積立金積立	25,000	25,000
	返済積立金取崩	25,000	25,000
	借入金返済	4,289,940	523,178
	信託配当	5,454,492	176,227
	借入金残高	-	3,766,762

3 計画スタート時から平成11年度までの間の収支及び財務状況

(1) 平成5年度から平成11年度までの累計収支計画と実績

計画に比べて事業収入は、10億円不足している。これは賃貸料が計画どおりに値上げできないこと及びビルの稼働率が低いことが要因である。

しかし、事業支出の中の支払利息が低金利効果を受けて、計画より7億2千万円減少する等の影響で、当期利益の段階では計画比9千4百万円の未達で終わっている。

「計画と実績の対比」

(単位：千円)

項目		計画のスタート時から平成11年度までの累計計画(A)	同実績(B)	差引(B) - (A)
収 入	賃貸料	2,789,924	2,058,585	731,339
	駐車場収入	290,854	120,508	170,346
	地代収入	81,449	74,292	7,157
	共益費収入	721,970	597,510	124,460
	その他		18,494	18,494
	計	3,884,197	2,869,389	1,014,808
支 出	管理費	721,970	628,491	93,479
	修繕費	82,114	4,771	77,343
	公租公課等	424,711	401,732	22,979
	信託報酬	63,285	45,268	18,017
	借入金利息	1,892,712	1,172,819	719,893
	その他		10,929	10,929
	計	3,184,792	2,264,010	920,782
当期利益		699,405	605,379	94,026
資 金 収 支	返済積立金積立	25,000	-	25,000
	返済積立金取崩	25,000	-	25,000
	借入金返済	523,178	1,157,044	633,866
	信託配当	176,227	140,542	35,685

(2) 借入金の調達、返済及び残高の状況

事業資金として長期資金 49 億 8 千万円を調達しているが、平成 12 年 3 月までに 11 億 5 千 7 百万円償還しており、残高は運転資金である短期借入金を含めて 38 億 5 千 7 百万円であり、概ね計画のとおりとなっている。

(単位：千円)

区 分		年度	調 達	返 済	平成 11 年度末 残高
短期借入金		10	110,000	35,000	
		11	75,000	115,000	35,000
長期借入金	日本政策投 資銀行	4	1,200,000		
		5	1,500,000		
		6 から		434,000	
		11		254,000	2,012,000
	民間金融機 関	5	2,280,000		
		6 から		192,044	
		11		277,000	1,810,956
計			4,980,000	1,157,044	3,822,956
合 計			5,165,000	1,307,044	3,857,956

(注) 1 返済欄の上段は約定償還であり下段は繰上償還

2 短期借入金 35,000 千円は平成 12 年度で償還を予定

監査結果及び改善意見

- 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 年度共がない。土地の地代程度に見合う信託配当は期待したい。

土地信託事業計画における収支計画は収入、支出ともに実績と大きく乖離している。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 年度ともにない。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。

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。

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。

- 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。

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。

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 年度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。

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、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。

- 3 現状から判断して、借入金の返済は可能である。

賃貸料を含む事業収入は計画と比べて大きく未達であるが、借入金利息が低下しているため、計画どおりの信託配当はできないものの借入金元本の返済は可能である。

- 4 土地信託事業の管理及び運営について

- (1) 空室に対する入居者確保について

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、良好な水準とすることができる。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。

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。

- (2) 委託業務について

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。

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。

(3) 土地信託の事業実績報告書について

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。

例示

「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。

「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。

利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、私は地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。