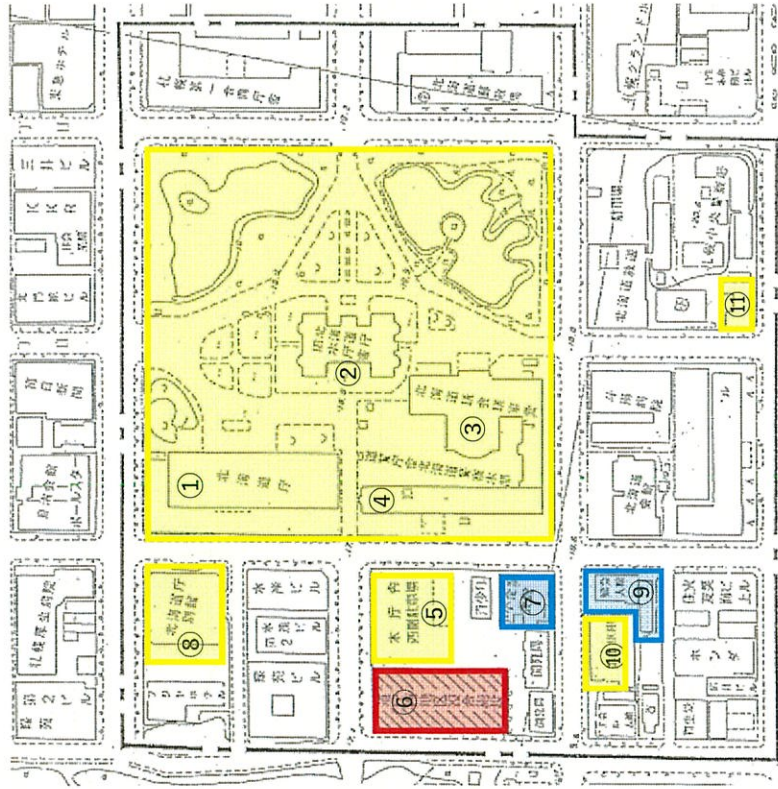
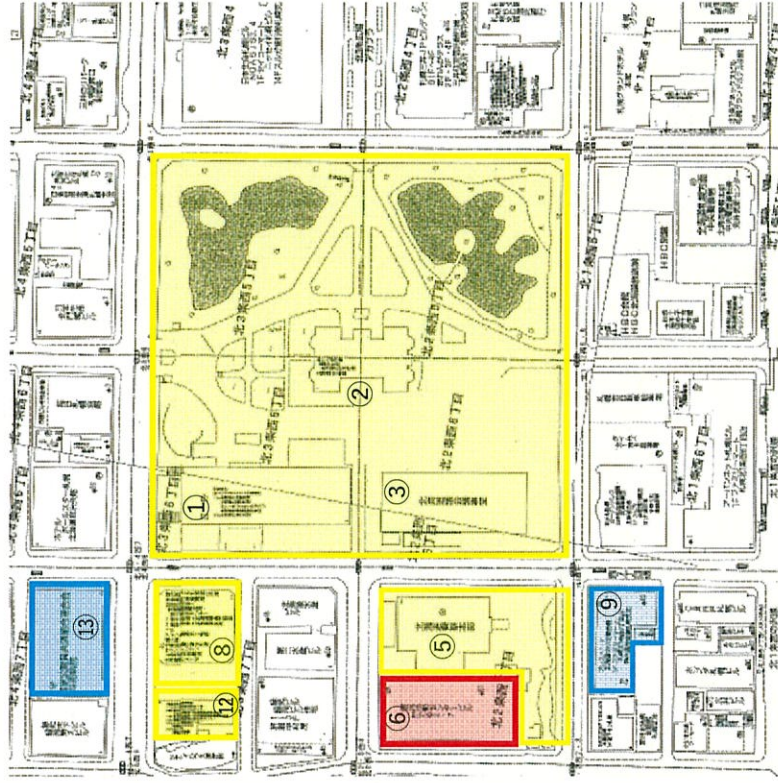


道庁周辺地区における道有地の状況

平成3年当時



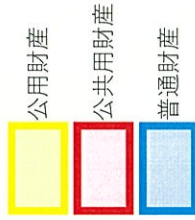
現在



別紙1 (参考)

街区	建物名称	土地区分	敷地面積	建築年次
北3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
	⑩ 北海道第1車庫	道有地	1,332.78 m ²	S43
北1西5	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			67,260.72 m ²	公用財産
			3,921.85 m ²	公共用財産
			2,356.19 m ²	普通財産

街区	建物名称	土地区分	敷地面積	建築年次
北3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	⑤ 道警本庁舎	道有地	7,034.54 m ²	S43
	⑥ かでる2・7	道有地	3,907.00 m ²	H7 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			70,162.97 m ²	公用財産
			3,907.00 m ²	公共用財産
			5,816.09 m ²	普通財産



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なれば、逆に入居率が悪化し、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
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% 4～7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% 4～7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% 4～7年目 92% 8～17年目 85% 解体の3年前から段階的に低下(75%～50%) (※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%) (※外部有識者意見による入居率)
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 ○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 ○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	○賃料等：同左 ※同左	○賃料等：同左 ※同左	○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 ※突発的な大規模修繕等のリスクは見込んでいない。					

〔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▲19億円 解体工事費 約▲2億円 ※区分所有者の借地権等の買収経費が別途必要)	約▲23億円 (内訳：賃貸事業による収支累計 約▲19億円 解体工事費 約▲4億円 ※区分所有者の借地権等の買収経費が別途必要)
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)

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
経過年数	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
(入居率)	100%	100%	100%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
収入	408	408	408	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376
支出	334	334	334	932	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329
単年収支	74	74	74	▲556	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
累計	74	148	223	▲332	▲285	▲237	▲189	▲142	▲95	▲47	1	48	95	143	191	238	286	333	381	428
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

・現在の賃料水準で試算
※老朽化や市内中心部のオフィスビル増に伴う賃料水準や入居率の低下リスクは見込んでいない。

・立休駐車場は5年以内に改修の必要があるとの前提のもとR9に仮置きしているが、早急に必要な
立駐改修

・令和4年度の実績をベースに、外部有識者意見や市場聞き取り等により修繕費や委託費等を試算

・R6の資産価値は、R5固定資産税の課税標準額(2,154百万円)に不動産鑑定士から聞き取りした係数で試算

※端数処理の関係上、累計額が合わない場合がある。

[B-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
経過年数	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
(入居率)	100%	100%	100%	92%	92%	92%	92%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
収入	408	408	408	376	376	376	376	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349
支出	334	334	334	932	329	329	329	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325
単年収支	74	74	74	▲556	47	47	47	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
累計	74	148	223	▲332	▲285	▲237	▲189	▲166	▲141	▲118	▲94	▲70	▲46	▲21	3	27	50	75	99	123
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

・現在の賃料水準で試算
※老朽化に伴う賃料水準の低下リスクは見込んでいない。
・市内オフィス床面積が増加することを考慮し、R13から入居率の低下を見込む

・立休駐車場は5年以内に改修の必要があるとの前提のもとR9に仮置きしているが、早急に必要な
立駐改修

・令和4年度の実績をベースに、外部有識者意見や市場聞き取り等により修繕費や委託費等を試算

・R6の資産価値は、R5固定資産税の課税標準額(2,154百万円)に不動産鑑定士から聞き取りした係数で試算

※端数処理の関係上、累計額が合わない場合がある。

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 (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	

【C-2】

(単位：百万円)

資料	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 (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	