

第6 借地・借家契約について

※ 不動産が有効に活用されているか、使用目的、賃借料は適切か、という見地から以下、主なものについて検討する。

1 借地・借家契約の状況

(1) 全体の状況

県が締結している借地・借家契約の全体的な状況は次の表のとおりである。

区 分	借 地 (土地)			借 家 (建物)		
	件	面積 (㎡)	賃借料 (円)	件	延床面積 (㎡)	賃借料 (円)
総務企画部	26	25,199	62,395,767	47	7,429	275,718,992
				(駐車場) 1	(2区画)	1,638,000
環境生活部	16	20,250	1,487,205	15	2,401	39,654,180
福祉保健部	2	6,381	6,425,987			
商工労働部	1	5,903	9,236,369	4	3,620	56,715,648
農林水産部	28	41,074	1,612,154			
土木建築部	19	71,318	110,556,484			
〃 (県営住宅)	19	171,766	377,260,506			
教育委員会	48	93,133	24,752,758	3	831	40,811,200
				(駐車場) 1	(5台)	378,000
警察本部	120	62,522	105,373,249	9	2,766	27,483,905
合 計	279	497,548	699,100,479	80	(2区画5台) 17,048	442,399,925

(注) 面積、延床面積の合計 (㎡) の端数が合わないのは、小数点以下の端数を表では表示していないが計算には含まれているためである。

(2) 各部の状況

借地・借家契約の各部の状況は次のとおりである。

【総務企画部】

借地26件の内訳は、駐車場用地11件、公舎敷地14件、食品工業技術センター敷地1件である。

借家47件の内訳は、広島地域事務所比治山分庁舎、東広島地域事務所庁舎会議室、東京事務所、生産技術アカデミー、広島メイプルネット東広

島アクセスポイント各1件、職員公舎42件であり、駐車場は東京事務所の公用車駐車場で平面式と機械式1区画ずつとなっている。

職員公舎42件の所在地は、広島県内11件、東京都内30件、大阪府内1件である。

【環境生活部】

借地16件の内訳は、通信管理室所管の防災行政無線中継局等の敷地12件、自然環境保全室所管の公園内駐車場敷地等2件、危機管理室所管の防災拠点施設等敷地1件、県立大学施設敷地1件である。

また、借家15件は、県立大学の教員公舎14件と県民文化センターふくやまの楽屋1件である。

【福祉保健部】

借地2件はいずれも県立福山若草園敷地である。

【商工労働部】

借地1件は、マリーナホップの敷地として広島市から借り受けているものである。隣接の県有地と合わせて民間事業者に貸し付けている。

借家は、東京アンテナショップ、雇用労働情報コーナー、広島県若者就業サポートセンター、ひろしま若者しごと館福山サテライトの計4件である。

【農林水産部】

借地28件は仮設用道路敷地が20件、橋梁工事に伴う橋台床堀用地3件、給水施設敷地2件、無線中継局敷地・観測所敷地・畜産実習圃場各1件である。

【土木建築部】

借地19件の内訳は、河川管理室所管の安川ポンプ場敷地等3件、空港振興室所管の航空保安無線用地等2件、港湾管理室所管の倉庫敷3件、芸北基地及び車庫敷地2件、国有林道路敷地1件、小国道路補修基地敷地1件、本郷川工事用道路敷地等2件、油木道路敷地等3件、庄原市資材置場及び倉庫敷2件である。

【土木建築部（県営住宅）】

19団地の借地があり、賃借料は年間3億7,726円にのぼる。

県営住宅の借地については「第7 県営住宅における借地について」で詳しく述べる。

【教育委員会】

借地48件のうち、吉田少年自然の家キャンプ場が4件、あとはすべて学校関係の様々な施設の敷地である。

借家3件は広島教育事務所庁舎、芸北教育事務所庁舎、高校ヨット部船具庫であり、駐車場は芸北教育事務所分である。

【警察本部】

借地120件の内訳は、庁舎87件、宿舍15件、駐車場12件、宿舍進入路2件、水道管理設2件、電柱敷1件、通路1件である。

庁舎87件は駐在所64件、交番17件、警察署庁舎4件、自動車運転免許試験場2件である。

借家9件の内訳は、交番3件、駐在所1件、宿舍2件、自動車運転免許試験場1件、車庫1件、栈橋1件である。

(3) 借地・借家契約のうち金額の大きいもの

借地・借家契約のうち平成17年度の年間賃借料が2,000万円を超える契約は次のとおりである。(県営住宅を除く。)

(単位：円)

区分	財産区分	財産名称	賃借料(共益費、消費税込)
総務企画部	建物	広島地域事務所比治山分庁舎	99,712,488
〃	建物	東京事務所	42,489,720
〃	建物	生産技術アカデミー	48,598,704
商工労働部	建物	東京アンテナショップ	53,213,112
土木建築部	土地	広島西飛行場ILS用地	20,297,320
〃	土地	宇品海岸3丁目有償借受国有地Ⅰ	43,627,198
〃	土地	宇品海岸3丁目有償借受国有地Ⅱ	35,113,317
教育委員会	建物	広島教育事務所庁舎	29,182,752
警察本部	土地	自動車運転免許福山試験場敷地	58,428,826

(注) ILS：計器着陸装置

① 広島地域事務所比治山分庁舎

本庁舎は広島地域事務所建設局の庁舎として、平成13年7月から大和

工商リース株式会社から賃借しているものであるが、その経緯については以下のとおりである。

前身の旧広島土木建築事務所は、国から借受けた土地の上に建設された建物であったが、国からの土地の返還要求に基づき、移転を余儀なくされた。

その移転に際して、自前の建物を建設すべきかどうか検討したところ、リース方式が選択され、公募により大和工商リース株式会社が借受業者として選定されたものである。

借受業者とは、平成13年7月1日から平成23年6月30日までの10年間の賃貸借契約とし、基本的には更新はない。土地は県の所有で建物の貸主に無償で貸している。

延床面積が3,969㎡で3階建、賃借料として、県は月額8,309,374円（消費税込）を支払う。賃貸借物件の保守、修繕費等は貸主の負担であり、賃貸借物件が火災及び天災地変（地震を除く。）により滅失し、又は損傷した場合は、すべて貸主の負担により完全な状態に修復するものとされている。賃貸借期間が満了したとき又は契約が解除されたときは、県は速やかにこの物件を貸主に返還し、貸主は直ちに賃貸借物件を撤去し、土地を原状に復さなければならない。撤去に要する費用は県の負担となっている。

② 東京事務所

入居していた千代田区霞ヶ関の東京倶楽部ビルが都市計画再開発に伴って建替えとなったため、平成17年2月より虎ノ門琴平タワー22階に移転した。延べ床面積377㎡で賃借料は月額3,540,810円（消費税込）である。

③ 生産技術アカデミー

西部工業技術センターが研究室として県の第3セクターである株式会社広島テクノプラザから賃借している。延べ床面積は1,071㎡、賃借料は月額4,049,892円（共益費、消費税込）である。なお、県は株式会社広島テクノプラザに対してその県有地17,086.01㎡を無償で貸し付けている。

④ 東京アンテナショップ

場所は渋谷区代々木、新宿南口にあり、“広島ゆめてらす”の名称で1階が物産販売（イベントスペースもある。）とレストラン、2階が物産販

売と観光コーナーとなっている。

延床面積は286.71㎡、賃借料は月額4,434,426円（共益費、消費税込）である。

そのうち1階のレストラン102.48㎡は中国醸造株式会社に貸付け、月額賃借料1,585,185円（共益費、消費税込）を徴収している。

物産販売の運営は公募により選定した株式会社サカガミが行い、全商品の3割を「テスト販売商品」として位置づけ、県が試験販売にふさわしい品目を選定することとし、残りの7割については、株式会社サカガミが主体的に仕入販売を行う。県は、株式会社サカガミから月額255,000円を受領している。

ただし、売上高が8,500,000円を超過した月にあたっては、売上高8,500,000円を超過した部分の3%に相当する額に、255,000円を加算した額を受領している。

また、観光相談業務も株式会社サカガミに委託しており、県は委託料として月額235,000円を支払っている。

⑤ 広島西飛行場 I L S 用地

平成5年の広島空港開港に伴い、旧空港の施設を利用し、県管理の広島西飛行場が開港された。国が借りていた計器着陸装置（I L S）用地9,284㎡は、県がそのまま飛行場用地として借受けすることとなった。

なお、広島西飛行場の発着料は県の収入になっている。

⑥ 宇品海岸3丁目有償借受国有地 I

倉庫敷として使用するため、中国財務局から10,119㎡を借り受けている。

なお、これに対する収入として倉庫敷料41,612,056円があるが、その他にも倉庫使用料収入があり赤字にはなっていない。

⑦ 宇品海岸3丁目有償借受国有地 II

倉庫敷として使用するため、中国財務局から7,453㎡を借り受けている。

これに対しても倉庫敷料39,531,880円の収入がある。

⑧ 広島教育事務所庁舎

広島市中区中町にある広島クリスタルプラザの敷地は県有地であるが、県は共同受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社及びみずほ信託銀行

株式会社と土地信託契約を締結し、共同受託者が賃貸ビルを経営している。

広島教育事務所は、庁舎としてそのビルの中の407㎡を借り受けており、賃借料は月額2,431,896円（共益費、駐車場代、消費税込）である。

⑨ 自動車運転免許福山試験場敷地

自動車運転免許福山試験場の敷地としてコース部分土地20,196㎡と建物（RC造3階建）専用部分626㎡、同建物共用部分344㎡を財団法人広島県交通安全協会（以下「(財)交通安全協会」という。）から借り受けている。

2 意見

(1) (財)交通安全協会に対する土地の賃貸借について

① 県と(財)交通安全協会の土地の賃貸借の現状

県と(財)交通安全協会は自動車学校の土地について賃貸・賃借両方の契約を有している。

すなわち、県は(財)交通安全協会に対し、南観音県有地を(財)交通安全協会の経営する“広島県自動車学校”の敷地として貸付けている。

他方で、広島県は(財)交通安全協会の所有する“福山自動車学校”と“三次自動車学校”の敷地を自動車運転免許試験場敷地として借り受けている。

広島県の(財)交通安全協会に対する南観音県有地の貸付料、自動車運転免許福山試験場（以下「福山試験場」という。）と自動車運転免許三次試験場（以下「三次試験場」という。）の各敷地に対する借受料の各年度の推移は次のとおりである。

(単位：円)

年度	南観音県有地貸付料	福山試験場借受料	三次試験場借受料
4	40,290,657	60,540,961	6,362,476
5	46,334,255	〃	〃
6	53,284,393	〃	〃
7	〃	〃	〃
8	〃	〃	〃
9	〃	〃	〃
10	〃	〃	〃
11	〃	〃	〃
12	〃	〃	〃
13	23,503,027	〃	〃
14	19,029,328	〃	〃
15	〃	58,428,826	〃
16	19,015,061	〃	〃
17	19,036,080	〃	〃

南観音県有地は平成13年6月20日までは16,179.43㎡の貸付で、平成13年6月21日から8月19日の間は道路工事のため貸付はなく、平成13年8月20日からは貸付面積が9,496.81㎡と大幅に変更となったこと及び形状も変更されたため、新規貸付として取り扱われている。

福山試験場についての借受分は、当初土地21,047.72㎡、建物専用分が626.25㎡、建物共用分が344.68㎡となっていたが、平成15年5月12日から土地については面積が20,196.36㎡に変更となった。平成15年度からの借受料の金額が変わっているのは面積変更に伴うものである。

三次試験場についての借受分は、土地3,484.26㎡と建物専用分386.35㎡、建物共用分が150.47㎡、発着場61.37㎡である。

② 貸付料の算定根拠

南観音県有地は財産管理室が所管し、その貸付料は、県の“普通財産貸付要領”(以下“貸付要領”という。)に基づき算出されている。

年度別の算出内容は、次のとおりである。

(平成4年度)

基準貸付料(土地評価額の3%)が従前の貸付料の1.15倍を超える場合は、従前の貸付料の1.15倍とする。

2,135,684,760円(土地評価額)×3%=64,070,542円(基準貸付料)

35,035,354円(平成3年度貸付料)×1.15=40,290,657円<64,070,542円

⇒平成4年度貸付料40,290,657円

(平成5年度)

40,290,657円(平成4年度貸付料)×1.15=46,334,255円(平成5年度貸付料)

(平成6年度)

46,334,255円(平成5年度貸付料)×1.15=53,284,393円(平成6年度貸付料)

(平成7年度)

基準貸付料の料率が3%から1.3%に改定(引下げ)されたと同時に基準貸付料が従前の貸付料を超えない場合は、従前貸付料を新貸付料とするという調整規定(いわゆる「据置き規定」)が設けられた。

2,006,249,320円(土地評価額)×1.3%=26,081,241円(基準貸付料)

26,081,241円(基準貸付料)<53,284,393円(平成6年度貸付料)

⇒平成7年度貸付料53,284,393円

(平成8年度～12年度)

据置き規定により貸付料は従前どおり 53,284,393円

(平成13年度)

前記①で述べたとおり、平成13年6月21日から8月19日の間、県の道路工事が行われ、(財)交通安全協会が隣地で営業せざるを得ない状況になったこと、また、そのためコースレイアウト等の変更が必要となり協会に財政的な負担が生じたことから当該期間中の貸付料は協会の財政的な負担相当額とし無料とされ、当初の貸付契約は、一旦終了された。

平成13年8月20日からは、貸付面積が9,496.81㎡と大幅に減少し、形状も大きく変更されたことから、(財)交通安全協会に対する貸付は新規貸付として扱われ、貸付料は「昭和38年以降分の貸付」の料率2.3%を適用することになった。

なお、貸付料の算定の際は日割り計算で行われている。

(平成13年4月1日～平成13年6月20日)

$53,284,393 \text{ 円} \times 81 \text{ 日} / 365 \text{ 日} = 11,824,755 \text{ 円}$

(平成13年8月20日～平成14年3月31日)

$827,362,087 \text{ 円 (土地評価額)} \times 2.3\% = 19,029,328 \text{ 円 (基準貸付料)}$

$19,029,328 \text{ 円 (基準貸付料)} \times 224 \text{ 日} / 365 \text{ 日} = 11,678,272 \text{ 円}$

$11,824,755 \text{ 円} + 11,678,272 \text{ 円} = 23,503,027 \text{ 円 (平成13年度貸付料)}$

(平成14・15年度)

据置き規定により貸付料は従前(平成13年度基準貸付料)どおり

19,029,328円(平成14・15年度貸付料)

(平成16年度)

平成16年度の契約更新に伴って土地評価額の見直しが行われたが、据置き規定が適用され、貸付料は道路用地になった部分の面積減少分の調整のみ行われた。

$623,814,261 \text{ 円 (土地評価額)} \times 2.3\% = 14,347,728 \text{ 円 (基準貸付料)}$

$14,347,728 \text{ 円 (基準貸付料)} < 19,029,328 \text{ 円 (平成15年度貸付料)}$

$19,029,328 \text{ 円} \times 9,489.69 \text{ m}^2 / 9,496.69 \text{ m}^2 = 19,015,061 \text{ 円 (平成16年度貸付料)}$

(平成17年度)

平成17年2月23日付けの貸付要領の改正により、貸付料率が貸付開始時期による区分を廃止し一律4%とし、また、据置き規定も廃止した。

こうした改正を踏まえるとともに、商工労働部が行った測量に基づき貸付面積の修正が行われた。

$556,786,549 \text{ 円 (土地評価額)} \times 4\% = 22,271,461 \text{ 円 (基準貸付料)}$

$19,015,061 \text{ 円} \times 9,500.18 \text{ m}^2 / 9,489.69 \text{ m}^2 = 19,036,080 \text{ 円}$

$19,036,080 \text{ 円} < 22,271,461 \text{ 円}$ 継続中の契約1年限りの調整措置により

⇒平成17年度貸付料 19,036,080円

③ 貸付料、借受料と基準額の比較

②の貸付料を基準額との比較でまとめると次のとおりである。

南観音県有地貸付料の推移

(単位：円)

年度	貸付料	基準額	差額	貸付料率	その他の要因
4	40,290,657	64,070,542	△23,779,885	3.0%	1.15倍上限
5	46,334,255	(64,070,542)	△17,736,227	3.0%	"
6	53,284,393	(64,070,542)	△10,786,149	3.0%	"
7	53,284,393	26,081,241	27,203,152	1.3%	据置き規定
8	53,284,393	(26,081,241)	27,203,152	1.3%	"
9	53,284,393	(26,081,241)	27,203,152	1.3%	"
10	53,284,393	21,033,259	32,251,134	1.3%	"
11	53,284,393	(21,033,259)	32,251,134	1.3%	"
12	53,284,393	(21,033,259)	32,251,134	1.3%	"
13	11,824,755	18,509,267	△6,684,512	1.3%	面積減 2契約の合計
	11,678,272	19,029,328	△7,351,056	2.3%	
	計23,503,027	計37,538,595	計△14,035,568		
14	19,029,328	(19,029,328)	0	2.3%	据置き規定
15	19,029,328	(19,029,328)	0	2.3%	据置き規定
16	19,015,061	14,347,728	4,667,333	2.3%	据置き規定等
17	19,036,080	22,271,461	△3,235,381	4.0%	調整措置等

(注1) 基準額は、当初契約時(又は更新時)のみ算出することとなっており、

()の基準額は、当該契約時(又は更新時)のものを記入している。

(注2) その他の要因の欄については、「② 貸付料の算定根拠」を参照。

これに対し、借受料と基準額の聞き取り等により判明した範囲でまとめると以下のとおりである。

なお、福山試験場と三次試験場は合計金額で決定されているため、借受料は合計で表した。

福山・三次試験場借受料の推移

(単位：円)

年度	借受料	基準額	差額	借受料率	その他の要因
9	66,903,437			2.3%	据置き規定
10	66,903,437	44,351,307	22,552,130	2.3%	"
11	66,903,437	(44,351,307)	(22,552,130)	2.3%	"
12	66,903,437	(44,351,307)	(22,552,130)	2.3%	"
13	66,903,437			2.3%	"
14	66,903,437			2.3%	"
15	64,791,302			2.3%	据置き規定等
16	64,791,302	35,518,794	29,272,508	2.3%	据置き規定
17	64,791,302	(35,518,794)	(29,272,508)	4.0%	調整措置有り

(注1) 基準額は、当初契約時(又は更新時)のみ算出することとなっており、

()の基準額は、当該契約時(又は更新時)のものを記入している。

(注2) その他の要因の欄については、「② 貸付料の算定根拠」を参照、又