

## 別紙一覧

1	住之江車庫用地の有効利用提案競技募集要項（抜粋）	8丁
2	資金計画書（抜粋）	5丁
3	収支計画書（抜粋）	6丁
4	土地信託基本協定書	1丁
5	土地信託契約書（抜粋）	10丁
6	詳細収支見積表	3丁
7の1	平成6年度 受託財産管理報告書（抜粋）	2丁
7の2	平成7年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の3	平成8年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の4	平成9年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の5	平成10年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の6	平成11年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の7	平成12年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の8	平成13年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の9	平成14年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の10	平成15年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の11	平成16年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の12	平成17年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の13	平成18年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
7の14	平成19年度 受託財産管理報告書（抜粋）	1丁
8	特定金銭信託に関する覚書	1丁
9	土地信託に関する覚書	1丁
10	原告土地信託研究会編集の賃貸型土地信託契約書ひな型（抜粋）	2丁
11	旧郵政省作成の土地信託契約書案（第4号様式）（抜粋）	1丁
12	条項対照表	3丁

## (別紙1) 住之江車庫用地の有効利用提案競技募集要項

### I 提案競技の趣旨

この提案競技の対象となる計画地(旧車庫用地)は、面積約16,442㎡と、まとまった用地で、地下鉄、バス、ニュートラムの起終点に位置し、幹線道路に面した交通の利便の優れた位置にある。

また、現在の周辺地域の土地利用や人口の推移、関西新空港を中心に大阪湾に沿って計画されている各種の開発プロジェクトとの接続等、将来的にも開発ポテンシャルの高い立地条件を備えている。

今回、交通局としては、厳しい事業環境にあるバス事業の経営基盤強化方策の一つとして、住之江車庫及びバスターミナルの集約化を図り、用地の一部を有効利用することとし、長期的に安定した収益の確保を図るとともに、周辺地域の振興と活性化に寄与するため、民間の資金及び優れた企画力と経営能力を活用できる土地信託制度により、当地区に最もふさわしく、かつ実現性の高い計画の提案を募集するものである。

### II 提案競技の概要

#### 1 提案競技名称

「住之江車庫用地の有効利用提案競技」とする。

#### 2 提案競技主催者

交通局

#### 3 提案競技対象

旧車庫用地におけるバス事業施設の建設及び有効利用に関する建設・事業経営等を含む具体的な全体事業実施計画とする。

#### 4 審査方法

交通局に設置する審査委員会の審査により、最も優れた事業実施計画案を選

定する。

## 5 事業の実施方法

最優秀案の提案者は、事業計画案に基づき、主催者（交通局）と別途締結する仮契約及び信託契約により、旧車庫用地の有効利用施設の建設及び事業運営等を行うものとする。

## 6 提案競技の日程

- |             |                |
|-------------|----------------|
| (1) 募集要項配布  | 平成元年12月15, 18日 |
| (2) 説明会     | 平成元年12月15日     |
| (3) 応募登録受付  | 平成元年12月27日     |
| (4) 第1回質疑受付 | 平成元年12月27日     |
| (5) 現地説明会   | 平成2年1月中旬       |
| (6) 第2回質疑受付 | 平成2年2月1日       |
| (7) 応募書類提出  | 平成2年3月19, 20日  |
| (8) 審査終了    | 平成2年6月（予定）     |

## 7 提案競技に関する事務局 略

# Ⅲ 応募者の資格等

## 1 応募者の資格

提案競技に応募する資格を有する者は、「普通銀行ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律」に基づき信託業務を兼営する普通銀行（信託銀行）で、日本国内において土地信託に関し受託実績を有する者または当該信託銀行により構成される連合体とする。なお、連合体にあつては、一の当該信託銀行を提案の代表者とすること。

## 2 1企業1提案 略

## 3 費用負担 略

#### IV 審査の方法

##### 1 審査委員会

提案競技の審査は、主催者（交通局）が設置する審査委員会が行う。

##### 2 審査方法

- (1) 審査委員会は、応募者の提出した応募提案書類により審査する。
- (2) 審査委員会は、必要と認めるときは、提案信託銀行または連合体に対し当該提案の内容について事務局を通じて説明を求める。
- (3) 審査委員会は、応募提案の内容を総合的に審査し、提案競技の基本条件に適合し、かつ健全な経営が確実と見込まれる最も優れた応募提案を選定する。
- (4) 審査委員会において審査の結果、ふさわしい提案がなかった場合は、該当なしとする場合がある。

##### 3 失格

- (1) 応募書類に明らかに虚偽の記載がある者。
- (2) 応募書類を受付期間内に提出しなかった者。
- (3) その他、募集要項に定めた条件に違反するなど不正な行為を行った者

#### V 提案競技の条件

##### 1 提案競技の対象とする土地（別図1・2のとおり） 略

##### 2 提案競技の対象

###### (1) 基本構想

旧車庫用地の開発に関する基本的な考え方

###### (2) 施設計画

前項の基本構想を実現するに必要と考える旧車庫用地内の施設の基本計画。  
なお、旧車庫用地においては、計画目標に沿った施設を総合的に計画し、敷地全体を機能的に一体性を持った建築物とすることを前提とする。

###### (3) 事業計画

- ア 資金計画 建設費を含む総事業費の算出及び資金調達方法等の計画（局施設関係は別途計上）
- イ 収支計画 信託期間中における収入及び支出に関する計画（局施設関係は別途計上）
- ウ 管理運営計画 テナントの構成，募集に関する計画及び建設後の管理運営方法に関する計画

### 3 計画目標

旧車庫用地は，大阪市の南西部に位置し，面積16,442㎡と，まとまった用地で，地下鉄，バス，ニュートラム及び幹線道路など交通の結節点にあり，市内中心部への交通利便が良く，また，関西新空港，南港開発事業等の開発計画へのアクセスにも恵まれた位置にある。

この旧車庫用地の開発に当たっては，周辺の現況や，地理的条件さらに社会動向に留意し，採算性を確保しながら，交通結節点にふさわしい地域の中心となる機能を持たせ，健康で文化的な生活が楽しめ，地域発展の拠点となるような施設を目指すものとする。

- (1) 生活関連施設の建設 略
- (2) スポーツ，文化的施設等の建設 略
- (3) 交通施設の充実 略

### 4 信託目的

旧車庫用地を交通局施設用地（信託区域外）と，民間施設用地（信託区域内）に区分し，民間施設用地を信託し，第三者に賃貸することにより，土地及び施設の管理，運営を行うことを目的とする。

### 5 信託期間等

契約締結の日から30年以内とする。

なお，信託期間中に事業に伴う借入金を返済すること。

### 6 旧車庫用地内の整備条件

- (1) 信託区域外の施設の建替え 略
- (2) 信託区域内の施設の建替え及び機能回復等について
  - ア バスターミナル（乗継施設）及び待合所を建設すること（参考資料－１のとおり）
  - イ 職員用宿泊施設を確保すること（参考資料－３のとおり）
- (3) 信託区域内での現行施設等の確保について
  - ア ニュートラムとの連絡通路及び通路用のオープンスペース並びに出入口の確保（参考資料－４のとおり）
  - イ ニュートラムポンプ室及び身障者エレベーターの確保（参考資料－５のとおり）
- (4) 費用負担について
  - ア 信託区域外の交通局施設については、交通局の費用負担で建設する。
  - イ バスターミナル，職員用宿泊施設については，事業主体が信託勘定の中で建設し，交通局が有償で賃借する。

## 7 その他の条件

- (1)・(2) 略
- (3) 商業施設を設置する内容の提案を行った場合は，信託契約締結後，提案者及びテナント業者は，事業実施に支障がないよう地元商業者への事前説明を十分行うこと。なお，商業活動調整協議会の審査結果等により，変更を生じた場合は，交通局と協議すること。
- (4) 略
- (5) 旧車庫用地内にある現況建物（…）については，事業主体が信託勘定の中で解体撤去すること。
- (6)ないし(8) 略

## VI 応募手続及び提案書類の提出等

1 応募要項の配布 略

2 募集要項の説明会 略

3 応募登録

提案競技に応募しようとする信託銀行または連合体は、応募登録申込書（別紙様式1）に所要の事項を記載のうえ、次のとおり登録を行うこと。なお、日本国内での土地信託の受託実績を確認できる書類等を提示すること。 以下略

4 第1回質疑受付 略

5 現地説明会 略

6 第2回質疑受付 略

7 応募書類の提出

応募登録を行った信託銀行または連合体は、提案競技応募申込書（別紙様式2）に所要の事項を記載のうえ、応募提案添付書類を添えて、次のとおり応募すること。 以下略

8 提案競技結果の通知

主催者（交通局）は審査委員の審査結果に基づき、最優秀案を決定し、その提案者を受託予定者に選定するとともに、その結果を応募者全員に通知する。

## VII 応募提案書類

1 応募書類の種類

(1) 提案競技応募申込書 (2) 事業計画概要説明書 (3) 施設計画書 (4) 資金計画書 (5) 収支計画書 (6) 管理運営計画書

2 応募書類の内容

(1) 事業計画概要説明書 本提案競技の土地の開発に関する全般についての概要

ア 開発に関する基本的な考え方      イ 導入する事業とその運用の概要

ウ 開発に関する物的側面の概要      エ 開発に関する経営的側面の概要

(2) 施設計画書 前項の事業計画を実現するために必要と考えられる旧車庫用地内の施設の基本計画

ア 施設計画概要 イ 配置計画図（縮尺400分の1） ウ 各階平面図（縮尺400分の1） エ 断面図及び立面図（縮尺400分の1） オ 屋外施設計画図（縮尺適宜） カ 計画条件検討図（縮尺適宜） キ 各階面積表 ク 工期・工程概略 ケ 工事費概算見積書 コ 透視図（パース）（B3・A3判） サ その他

(3) 資金計画書 施設の建設等事業を始めるにあたって必要となる資金の額、その調達方法、建設期間中における資金繰り等に関する計画

ア 資金の使途（施設の建設工事費、敷地整備費、公租公課、建設期間中の金利、信託報酬、近隣対策費、諸経費等の額） イ 資金の調達（借入金、敷金等の額） ウ 借入金の調達方法（借入金の種類、金利レート〔固定・変動等の区分〕） エ 建設期間中の資金繰り

(4) 収支計画書 信託期間中における収入及び支出に関する計画

ア 収入の前提条件（賃借料、貸付面積、駐車場収入、稼働率、賃貸料上昇率、敷金等） イ 支出の前提条件（固定資産税等、火災保険料、信託報酬、管理費、修繕費） ウ 信託期間中の収支見積り（収入内訳、支出内訳、当期利益、借入金返済、信託配当等） エ 前提条件算出根拠（事業収支計算上重要と思われる項目について説明すること。）

(5) 管理運営計画書 施設の維持管理等に関する計画及びテナントの構成（業種名等）・誘致等に関する計画

ア 施設の管理運営計画（管理に関する組織体制、管理方法）  
イ テナント構成（入居させるテナントの業種名及び使用面積）  
ウ テナントの募集及び選定方法

3 応募提案書類の取扱 略



## VIII 信託契約

### 1 仮契約の締結

交通局は、本提案競技終了後、最優秀提案の提案者を受託予定者として定めて、提案競技提案に基づき、信託の基本事項について協議を行い、次の事項について速やかに仮契約を締結する。

(1) 信託の委託者 (2) 信託の受託者 (3) 信託の目的 (4) 当初信託財産 (5) 信託期間 (6) 土地の引渡しと所有権の移転 (7) 施設の建設 (8) 土地・施設の管理・運用 (9) 必要資金の借入と借入金の限度額 (10) 資金の調達方法 (11) 収支見積り及び信託配当 (12) 信託報酬 (13) 信託の計算及び配当の交付方法 (14) 費用の負担 (15) 受託者の行う契約 (16) 信託の終了及び元本の交付等 (17) その他

### 2 信託契約の締結

交通局は、予算で定めたのち、速やかに受託予定者と信託契約を締結する。

信託勘定の中で行う各種の契約については、極力公正な方法で行うことを信託契約の中で明記すること。

信託契約締結後、受託者は速やかに事業に着手しなければならない。

## 附属資料

(別紙様式1) 登録申込書 (別紙様式2) 応募申込書 (別図1) 位置図  
(別図2) 敷地図 いずれも略

## 参考資料・別冊

基本条件 1 バス車庫施設及びバスターミナルについて 2 駐輪場について  
3 職員用宿泊施設について 4 ニュートラムとの連絡通路及び通路用のオープンスペース並びに出入口の確保について 5 ニュートラムポンプ室及び身障者用エレベーターについて いずれも略

# 資金の使途

資金計画書 2



## 計画地のポイント

資金計画策定の基本的な考え方を踏まえ、以下のポイントにウエイトをおいたうえで実現性の高い資金の使途の計画を行なった。

合理的、かつ明確な工事区分による信託勘定内の建設費負担の軽減。

計画地全体の一体整備による信託区域内外にわたる資金効率性の向上。

工事期間の最短化による建設コストの削減。

項	目	金額 (千円)	内 容
工事費	調査設計計画費 (設計費)	479,000 (474,000)	(建築物等施設工事費+仮設バスターミナル工事費)×3%
	(地盤調査費)	(5,000)	
	敷地整備費 (解体工事費)	84,500 (60,000)	
	(仮設バスターミナル工事費)	(24,500)	
	建築物等施設工事費	15,775,500	
近隣対策費	170,000	355,827(円/㎡)×44,334.76㎡	
小 計		16,509,000	
公租公課	不動産取得税	442,400	建物の固定資産税評価額(注)の4%とした。
	不登録免許税	139,700	
	(土地の信託)	(0,980)	土地の固定資産税評価額1,163,377千円(貴局御指示)の0.6%とした
	(建物の保存)	(66,360)	建物の固定資産税評価額の0.6%とした。
	(建物の信託)	(66,360)	同上
事業所税	174,545	29,090.86㎡×6000円とした。	
固定資産税等	73,176	建設期間中の土地の固定資産税・都市計画税	
小 計		829,821	
その他経費	開業前信託報酬	95,000	P.9「開業前信託報酬」参照
	建設期間中金利用	722,674	P.5「借入金の調達方法」、P.6「建設期間中の資金繰り」参照
	テナント募集費用等	70,000	テナント募集宣伝費等
	開業経費等	70,000	開業広告宣伝費、備品等
小 計		957,674	
合 計		18,296,496	

(注) (建築物等施設工事費+仮設バスターミナル工事費)×70%として算出した。

# 資金の調達および借入金の調達方法

資金計画書 3



## 資金の調達および借入金の調達方法のポイント

実現性ある資金調達

コスト低減

## 金利負担の軽減

- 実現性が高く、かつ、可能な限り低利の資金を導入。  
(建設期間中の短期資金および長期資金の低利化)
- 敷金の金額増大の図れるテナント業種の選択。
- 工事スケジュールと調達タイミングのマッチングにより無駄な利息を排除。
- 資金ニーズに応じた返済スケジュール。

## 事前資金導入の検討

- 実施にあたっては、日本開発銀行の低利資金、道庁開発振興センターによる資金の導入検討を具体的にこなう。

## 資金の調達

項目	金額 (千円)	内容
借入金	9,257,629	※年7% (変動金利、長期プライムレート-0.5%)、 1ヶ月据置後元利均等返済
敷金	9,038,867	明細は収支計画書参照
合計	18,296,496	

※金利については、金融情勢が変化した場合は貴局と協議し決定する。

## 借入金の調達方法

区分	借入金の種類	借入先	借入金額 (千円)	借入期間	金利 (固定・変動)	返済方法	返済期間	返済総額 (千円)
建設期間中	短期借入金	当社を含む民間金融機関	8,929,100 (ピーク時)		短期プライムレート (変動) 3ヶ月後払 現行6.25% (平成2年3月14日現在)	建物竣工時一括返済 (但し、随時内入返済)		9,859,774
建物竣工後	長期借入金	当社を含む民間金融機関	9,257,629	26年10ヶ月	長期プライムレート-0.5% (変動) 3ヶ月後払 現行7.0% (平成2年3月14日現在)	1ヶ月据置後3ヶ月毎元利均等返済	26年10ヶ月	20,258,603

# 建設期間中の資金繰り

資金計画書 4



## 建設期間中の資金繰り策定のポイント

事業全体の経済合理性向上のため、高効率かつ実現性・安全性の高い資金繰り計画となるよう万全の配慮を行った。

## 合理的な投資計画

信託報酬は、人件費・諸経費等を考慮した実費対応方式で算出する。

各支出項目については発注時に競争原理を導入し、合理的圧縮をはかる。

## 金利コストの負担軽減

低利資金の調達

借入金の圧縮

■借入金の分割実行

■工事スケジュールとのマッチング

■出来型払いの採用

敷金の早期受入

## 早期竣工による費局への貢献

合理的な工程計画・円滑な施工実施により信託配当金の早期歳入計上を実現する。

テナントを早期に決定し、関連する諸要件の調整や諸条件の交渉等を円滑に遂行する。

住之江地区の地域ポテンシャル向上の早期実現への貢献を狙う。

## 前提条件

調査設計計画費

- ・地盤調査費……………平成3年7月に一括支払い
- ・設計料および監理費

支払月(年/月)	3/7	4/5	4/12	5/8	5/11	合計
支払割合(%)	40	10	10	20	20	100
支払額(千円)	189,600	47,400	47,400	94,800	94,800	474,000

敷地整備費……………解体撤去工事終了時〔平成3年7月〕に一括支払い。

建築物等施設工事費……………工事出来型払い＝出来高の90%を支払う。

支払月(年/月)	3/7	4/5	4/12	5/8	5/11	合計
支払割合(%)	10	20	20	20	30	100
支払額(千円)	1,555,500	3,160,000	3,160,000	3,160,000	4,740,000	15,775,500

土地の信託登録免許税……………土地の信託登記の時期は平成2年10月とした。

建物の登録免許税・事業所税……………建物引渡し時に支払うものと仮定し、平成5年度11月に計上した。

固定資産税、都市計画税……………毎年5月に一括支払い。但し平成2年度は6ヶ月分を計上した。

建設期間中金利……………短期資金を調達、年利6.25%、金利は3ヶ月後払い。

平成2年度(2/10~3/3)	平成3年度(3/4~4/3)	平成4年度(4/4~5/3)	平成5年度(5/4~5/11)	合計
831千円	92,730千円	389,537千円	239,576千円	722,673千円

## 敷金

子約契約時(30%)		中間時(40%)		本契約時(30%)		合計
5/5	2,711,660千円	5/8	3,615,547千円	5/11	2,711,660千円	9,038,867千円

# 建設期間中の資金繰り

資金計画書 4



建設期間中の資金繰り表①

(単位：千円)

項目	年度	建設期間中 累 計	平成 2 年 度				平成 3 年 度							
			H.2.10	12	H.3.3	小 計	H.3.5	6	7	9	12	H.4.3	小 計	
工 事 費 金 使 途	調査設計計画費	479,000				0								194,600
	(設計費)	474,000	0	0	0	0	0	189,600	0	0	0	0	189,600	
	(地盤調査費)	5,000	0	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	
	敷地設備費	84,500				0								84,500
	(解体工事費)	60,000	0	0	0	0	0	60,000	0	0	0	0	60,000	
	(仮設バスターミナル工事費)	24,500	0	0	0	0	0	24,500	0	0	0	0	24,500	
	建築物等施設工事費	15,775,500	0	0	0	0	0	1,555,500	0	0	0	0	1,555,500	
	近隣対策費	170,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	登録免許税	139,700	6,980	0	0	6,980	0	0	0	0	0	0	0	
	固定資産税等	73,176	0	9,889	0	9,889	23,733	0	0	0	0	0	23,733	
	その他諸税	616,945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	開業前信託報酬	95,000	0	0	15,000	15,000	0	0	0	0	0	23,000	23,000	
	建設期間中金利	722,673	0	244	587	831	0	1,002	0	29,958	30,507	31,263	92,730	
	テナント募集費用	70,000	0	15,000	0	15,000	0	0	0	0	15,000	0	15,000	
開業経費その他	70,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
計		18,296,496	6,980	25,132	15,587	47,700	23,733	1,002	1,834,600	29,958	45,507	54,263	1,989,063	
資 金 調 達	短期資金調達	9,137,100	7,200	25,200	15,550	47,950	23,800	1,000	1,834,600	29,900	45,500	54,300	1,989,100	
	返 済	9,137,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	残 高	0	7,200	32,400	47,950	47,950	71,750	72,750	1,907,350	1,937,250	1,982,750	2,037,050	2,037,050	
	敷 金 受 入	9,038,867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	長期資金調達	9,257,629	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
繰 越 剰 余 金		0	220	287	250	250	317	315	315	257	250	287	287	

(注) 別途、建設期間中の支払い消費税総額502,382(千円)

# 建設期間中の資金繰り

資金計画書 4



建設期間中の資金繰り表②

(単位：千円)

項目	年度	平成 4 年度					平成 5 年度								
		H.4.5	6	9	12	H.5.3	小 計	H.5.5	6	8	9	11	小 計		
資 金 使 途	工 事 費	調査設計計画費					94,800						189,600		
		(股 計 費)	47,400	0	0	47,400	0	94,800	0	0	94,800	0	94,800	189,600	
		(地盤調査費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		敷地設備費						0						0	
		(解体工事費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		(仮設バスターミナル工事費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		建築物等施設工事費	3,160,000	0	0	3,160,000	0	6,320,000	0	0	3,160,000	0	4,740,000	7,900,000	
	公 租 公 課	近隣対策費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170,000	170,000	
		登録免許税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132,720	132,720	
		固定資産税等	23,733	0	0	0	0	23,733	15,822	0	0	0	132,720	132,720	
		その他諸税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,822	
		そ の 他 経 費	開業前信託報酬	0	0	0	0	24,000	24,000	0	0	0	0	616,945	616,945
			建築期間中金利	0	65,829	83,779	102,098	137,831	389,537	0	112,019	0	0	33,000	33,000
			テナント募集費用	0	0	0	20,000	0	20,000	0	0	0	95,887	31,669	239,576
	開業経費その他	0	0	0	20,000	0	20,000	0	0	0	0	20,000	20,000		
	計	3,231,133	65,829	83,779	3,349,498	161,831	6,892,070	15,822	112,019	3,254,800	95,887	5,889,134	9,367,663		
資 金 調 達	短期資金調達	3,231,100	65,800	833,800	3,349,500	161,850	6,892,050	0	112,000	3,254,800	95,887	5,889,134	9,367,663		
	返済	0	0	0	0	0	0	2,695,800	0	360,800	0	6,080,500	9,137,100		
	残高	5,268,150	5,333,950	5,417,750	8,767,250	8,929,100	8,929,100	6,233,300	6,345,300	5,984,500	6,080,500	0	0		
	敷金受入	0	0	0	0	0	0	2,711,660	0	3,615,547	0	2,711,660	9,038,867		
	長期資金調達	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,257,629	9,257,629		
	繰越剰余金	254	225	246	248	267	267	305	286	232	345	0	0		

# 収入の前提条件

収支計画書 2



(別紙 3) 収支計画書 (抜粋)

収入の前提条件一覧表

賃貸用途 および階層	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	賃貸料			賃貸料 上昇率	敷 金		備 考
			月額単価 (円/㎡)	月 額 (千円)	年 額 (千円)		単価 (円/㎡)	総額 (千円)	
物販・飲食店舗 (1F、2F)	4,042.08	100	5,900	23,848	286,179	3年毎 12%	590,000	2,384,827	賃貸事例からの比準賃料および想定売上高からの収益賃料をもとに設定。(P.19参照) 敷金は100ヶ月に設定。
飲食店舗 (5F)	1,106.60	100	3,300	3,652	43,821	〃	330,000	365,178	1F、2Fの物販飲食店舗の賃料をもとに階層別効用比率等を勘案して設定。(P.19参照) 敷金は100ヶ月に設定。
ワールド・ショーケース (3F、4F、5F)	10,063.69	100	4,600	46,293	555,516	〃	460,000	4,629,297	想定売上高からの収益賃料および階層別効用比率等を勘案して設定。(P.20参照) 敷金は100ヶ月に設定。
物販飲食等の バックヤード (B1F)	1,068.71	100	2,300	2,458	29,496	〃	230,000	245,803	ワールド・ショーケースの賃料の50%と査定して設定。(P.20参照) 敷金は100ヶ月に設定。
スポーツ施設 (6F、7F)	2,612.40	100	3,000	7,837	94,046	〃	105,000	274,302	一般的なスポーツ施設の賃貸事例をもとに設定。 敷金は35ヶ月に設定。(P.20参照)
ホテル (8F～20F)	8,319.82	100	3,300	27,455	329,465	〃	132,000	1,098,216	投下資本収益率および賃貸事例に基づく比準賃料をもとに設定。敷金は40ヶ月に設定。 (P.21参照)
文化情報施設 (1F～4F)	716.02	100	2,400	1,718	20,621	〃	57,600	41,243	オフィス賃料の事例をもとに査定した賃料の60%と設定。敷金は24ヶ月に設定。(P.22参照)
駐車場 (B1)	221台	100	20,000円/台	4,420	53,040	5年毎 10%	0	0	周辺近隣相場を参考に設定。(P.22参照)
駐輪場 (2F)	72.0	100	1,000	72	864	5年毎 10%	0	0	1台当たり月極め賃料で2,000円/月を参考に設定した。(P.22参照)
貴局施設	バスターミナル (1F)	1,440.47	2,250	3,241	38,893	3年毎 20%	0	0	貴局のご指示に従い、固定資産税等相当額とした。(P.22参照)
	職員宿舎 (2F、3F)	460.08	1,000	460	5,521	5年毎 10%	0	0	周辺地域の賃貸マンションの事例を参考に設定した。(P.22参照)
合 計	—	—	—	121,454	1,457,462	—	—	9,038,867	

(注) 本表は、円単位まで計算を行ない、各項目で千円未満を四捨五入しているため、合計欄の末尾数値は若干の差異を生ずる。

# 支出の前提条件

収支計画書3



支出の前提条件一覧表

区 分	金額(千円/年) (注1)	上昇率(初回上昇年度)	備 考
固 定 資 産 税 等(土地)	28,479	3年毎20%(平成6年度)	貴局御指示の単価をもとに算出。P.27「固定資産税等」参照。
固 定 資 産 税 等(建物)	188,020	一定	建物の固定資産税評価額は、工事費(注2)の70%として算出。P.27「固定資産税等」参照。
損 害 保 険 料	18,220	一定	保険金額 建物12,640百万円(付保割合80%) 機械5,530百万円 その他。 P.29「損害保険料」参照。
信 託 報 酬	36,843	—	年間賃貸収入の2.5%とした。P.30「開業後信託報酬」参照。
管 理 費	307,529	1年毎3%(平成6年度)	専門作業管理会社の見積りを参考として算出。P.24「共益費・管理費」参照。
修 繕 費	9,044	1年毎4%(平成6年度)	P.28「修繕費」参照。
借 入 金 利 息	626,323	—	長期プライムレート(現行7.5%) - 0.5% 変動金利とする。
合 計	1,214,459	—	

(注1) 開業初年度(平成5年度)が4ヶ月間であるので、各項目の金額欄は事業期間が12ヶ月となる平成6年度の支出金額を記載した。  
 (注2) 工事費は、建築物等施設工事費と仮設バスターミナル工事費の合計額とする。



# 収支見積表の前提条件

収支計画書 4



収支見積りの期間は、平成5年12月（開業時）から、平成32年9月（信託期間終了時）までの26年10ヶ月間とした。

4年度 … 4ヶ月（平成5年12月～平成6年3月）

5～30年度…12ヶ月（平成6年4月～平成32年3月）

31年度 … 6ヶ月（平成32年4月～平成32年9月）

事業年度を各年4月～翌年3月とし、毎事業年度3月末および31年度の平成32年9月末を信託決算日とした。

借入金の返済スケジュールは、利払い・返済金額の平準化、金利負担の軽減を図りつつ、より現実性・安全性が見込める方式として、年4回、総計107回の元利均等返済とした。

消費税は、貴局ご指示に従い、収支計算の外数で算出するとともに、収支見積表作成上も分離して参考数値とした。

なお、建設期間中の支払消費税にかかる還付金については考慮外とした。

敷金については、テナント退去時に無利息一括返済し、返済資金は、次のテナントの敷金を充当する。従って、敷金返済のための積立等は考慮していない。

資金運用益は、各期の信託配当金額の均等を運用元本とみなして算出した。

初年度および最終年度の端数処理については、各項目を以下のように算出した。

賃料・駐車料等…当該年度の賃料を月数分計上した。  
共益費…………… ”

固定資産税等…建設期間中に含まれるものは建設期間中の資金繰りに、賃貸期間中に含まれるものは収支見積りに計上し、最終年度は、信託期間内の月数分を計上した。

支払利息……………当初1ヶ月は、返済据置期間とし、  
元本×年利率× $\frac{1}{12}$ として算出した。

減価償却費……………企業会計上一般に採用される耐用年数、償却率、残存価額を用いて算出した。

修繕費……………端数月数に比例して配分した。

損害保険料…………… ”

借入金返済……………初年度に1回、最終年度に2回の返済があるものとして算出した。

その他の項目…上記条件により、各期に対応した数値が算出される。

年度表示は、建設期間中を含めた信託事業の年度で表示した。

# 信託期間中の収支見積表①

収支計画書5



(単位：千円)

年 度		(建設期間中) H.2.10-H.5.11	4年度 H.5.12-H.6.3	5年度 H.6.4-H.7.3	6年度 H.7.4-H.8.3	7年度 H.8.4-H.9.3	8年度 H.9.4-H.10.3	9年度 H.10.4-H.11.3	10年度 H.11.4-H.12.3	11年度 H.12.4-H.13.3	
収 入	賃 料		453,048	1,359,145	1,359,145	1,522,243	1,522,243	1,522,243	1,704,912	1,704,912	
	駐 車 場 等 収 入		17,968	53,904	53,904	53,904	53,904	59,294	59,294	59,294	
	そ の 他 収 入	共 益 費		99,524	307,529	316,755	326,258	336,045	346,127	356,511	367,206
		資 金 運 用 益		5,244	15,204	15,192	20,710	20,878	19,677	25,800	25,945
	費 局	バスターミナル賃料		12,964	56,005	56,005	56,005	67,207	67,207	67,207	80,648
		職員宿舍賃料		1,840	5,521	5,521	6,073	6,073	6,073	6,680	6,680
	合 計(A)			590,589	1,797,309	1,806,523	1,985,193	2,006,349	2,020,620	2,220,404	2,244,685
支 出	固 定 資 産 税 等(土地)		7,911	28,479	28,479	28,479	34,175	34,175	34,175	41,010	
	固 定 資 産 税 等(建物)		62,673	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	
	信 託 報 酬		12,138	36,843	36,843	40,934	41,214	41,347	45,929	46,265	
	修 繕 費		2,897	9,044	9,399	9,754	10,153	50,054	52,093	54,177	
	損 害 保 険 料		6,073	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	
	支 払 利 息		211,924	626,323	617,294	607,633	597,295	586,234	574,398	561,734	
	管 理 費		99,524	307,529	316,755	326,258	336,045	346,127	356,511	367,206	
合 計(B)			403,141	1,214,459	1,215,010	1,219,298	1,225,123	1,264,177	1,269,346	1,276,633	
債 却 前 損 益(A-B)			187,448	582,850	591,513	765,896	781,227	756,444	951,057	968,053	
債 却 費	減 価 償 却 費(建物)		219,326	645,696	609,537	575,403	543,181	512,763	484,048	456,941	
	減 価 償 却 費(設備)		299,465	855,870	734,337	630,061	540,592	463,828	397,964	341,453	
	開 業 債 却 費		4,667	14,000	14,000	14,000	14,000	9,333	0	0	
合 計			523,458	1,515,567	1,357,874	1,219,464	1,097,773	985,924	882,012	798,395	
債 却 後 損 益			-336,009	-932,716	-766,361	-453,568	-316,546	-229,480	69,045	169,658	
借 入 金 返 済			30,907	128,989	138,018	147,680	158,017	169,078	180,914	193,578	
信 託 配 当			156,542	453,861	453,494	618,216	623,210	587,365	770,143	774,475	
信 託 配 当 累 計			156,542	610,403	1,063,897	1,682,113	2,305,323	2,892,688	3,662,832	4,437,307	
参 考	借 入 金 残 高	( 9,257,629 )	9,226,722	9,097,733	8,959,715	8,812,035	8,654,018	8,484,940	8,304,026	8,110,448	
	敷 金 残 高	( 9,038,867 )	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	
	消 費 税	0	17,560	53,463	53,740	58,934	59,564	60,028	65,838	66,562	
	支 払 消 費 税	( 502,382 )	3,437	10,602	10,890	11,308	11,622	13,126	13,636	14,029	
納 税 消 費 税	—	14,124	42,861	42,850	47,626	47,942	46,902	52,202	52,533		

注1) 本表は、円単位まで計算を行い、千円未満を四捨五入しているため、合計欄の末尾数値は若干の差異を生ずる。

注2) 本事業の稼働率は、100%として計算している。

注3) 駐車場等収入には、駐輪場収入も含む。

# 信託期間中の収支見積表②

収支計画書5



(単位：千円)

年 度	12年度 H.13.4~H.14.3	13年度 H.14.4~H.15.3	14年度 H.15.4~H.16.3	15年度 H.16.4~H.17.3	16年度 H.17.4~H.18.3	17年度 H.18.4~H.19.3	18年度 H.19.4~H.20.3	19年度 H.20.4~H.21.3	20年度 H.21.4~H.22.3	21年度 H.22.4~H.23.3	
収 入	賃 料	1,704,912	1,909,501	1,909,501	1,090,501	2,138,642	2,138,642	2,138,642	2,395,279	2,395,279	2,395,279
	駐 車 場 等 収 入	59,294	59,294	65,224	65,224	65,224	65,224	65,224	71,746	71,746	71,746
	その他										
	共 益 費	378,222	389,569	401,256	413,293	425,692	438,463	451,617	465,165	479,120	493,494
	資 金 運 用 益	25,870	32,728	31,960	31,829	39,462	39,634	39,487	34,472	34,138	33,399
	貴 局										
バスターミナル賃料	80,648	80,648	96,777	96,777	96,777	116,133	116,133	116,133	139,360	139,360	
職員宿舍賃料	6,680	7,348	7,348	7,348	8,083	8,083	8,083	8,892	8,892	8,892	
合 計(A)	2,255,626	2,479,089	2,512,067	2,523,974	2,773,881	2,806,179	2,819,185	3,091,687	3,128,534	3,142,169	
支 出	固 定 資 産 税 等(土地)	41,010	41,010	49,213	49,213	49,213	59,055	59,055	59,055	70,866	70,866
	固 定 資 産 税 等(建物)	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020
	信 託 報 酬	46,265	51,396	51,945	51,945	57,692	58,176	58,176	64,772	65,353	65,353
	修 繕 費	56,349	58,611	94,078	97,847	101,748	105,827	110,083	512,126	532,611	553,916
	損 害 保 険 料	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220
	支 払 利 息	548,184	533,685	518,171	501,571	483,809	464,804	444,468	422,709	399,427	374,515
管 理 費	378,222	389,569	401,256	413,293	425,692	438,463	451,617	465,165	479,120	493,494	
合 計(B)	1,276,271	1,280,511	1,320,903	1,320,109	1,324,395	1,332,565	1,329,640	1,730,069	1,753,618	1,764,385	
償 却 前 損 益(A-B)	979,356	1,198,578	1,191,164	1,203,864	1,449,486	1,473,613	1,489,545	1,361,618	1,374,915	1,377,784	
償 却 費	減 価 償 却 費(建物)	431,353	407,197	384,394	362,868	342,547	323,365	305,256	288,162	272,025	256,791
	減 価 償 却 費(設備)	292,967	251,366	215,672	185,046	158,770	136,225	116,881	73,551	0	0
	開 業 償 却 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計	724,320	658,563	600,066	547,914	501,317	459,589	422,137	361,712	272,025	256,791	
償 却 後 損 益	255,036	540,015	591,098	655,950	948,169	1,014,024	1,067,409	999,905	1,102,891	1,120,993	
借 入 金 返 済	207,128	221,627	237,141	253,741	271,503	290,508	310,844	332,603	355,885	380,797	
信 託 配 当	772,227	976,951	954,022	950,123	1,177,983	1,183,105	1,178,702	1,029,015	1,019,030	996,987	
信 託 配 当 累 計	5,209,534	6,186,484	7,140,507	8,090,630	9,268,614	10,451,719	11,630,420	12,659,435	13,678,466	14,675,453	
参 考	借 入 金 残 高	7,903,320	7,681,693	7,444,552	7,190,810	6,919,308	6,628,799	6,317,956	5,985,353	5,629,468	5,248,671
	敷 金 残 高	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867
	受 入 消 費 税	66,893	73,391	74,403	74,764	82,033	82,996	83,391	91,716	92,832	93,263
	支 払 消 費 税	14,425	14,987	16,418	16,893	17,554	18,074	18,596	31,262	32,313	33,383
納 税 消 費 税	52,468	58,404	57,985	57,872	64,479	64,922	64,795	60,455	60,519	59,880	

# 信託期間中の収支見積表③

収支計画書5



(単位：千円)

年 度	22年度 H.23.4-H.24.3	23年度 H.24.4-H.25.3	24年度 H.25.4-H.26.3	25年度 H.26.4-H.27.3	26年度 H.27.4-H.28.3	27年度 H.28.4-H.29.3	28年度 H.29.4-H.30.3	29年度 H.30.4-H.31.3	30年度 H.31.4-H.32.3	31年度 H.32.4-H.32.9	信託期間累計 H.5.12-H.32.9		
収 入	賃 料	2,682,712	2,682,712	2,682,712	3,004,637	3,004,637	3,004,637	3,365,194	3,365,194	3,365,194	1,884,509	61,225,206	
	駐 車 場 等 収 入	71,746	71,746	78,921	78,921	78,921	78,921	78,921	86,813	86,813	43,406	1,826,543	
	そ の 他 収 入	共 益 費	508,299	523,548	539,254	555,432	572,095	589,258	606,935	625,143	643,898	331,607	12,287,316
		資 金 運 用 益	42,375	42,027	41,439	51,487	51,130	50,195	61,445	61,350	60,299	36,446	989,820
	貴 局	バスターミナル賃料	139,360	167,231	167,231	167,231	200,678	200,678	200,678	240,813	240,813	120,407	3,387,115
		職員宿舍賃料	9,781	9,781	9,781	10,759	10,759	10,759	11,835	11,835	11,835	6,509	227,744
合 計(A)	3,454,272	3,497,045	3,519,338	3,868,468	3,918,219	3,934,448	4,325,007	4,391,148	4,408,851	4,408,851	2,422,885	79,943,743	
支 出	固 定 資 産 税 等(土地)	70,866	85,039	85,039	85,039	102,047	102,047	102,047	122,457	122,457	61,228	1,723,708	
	固 定 資 産 税 等(建物)	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	188,020	94,010	5,045,203	
	信 託 報 酬	72,561	73,258	73,434	81,507	82,343	82,343	91,384	92,582	92,582	51,353	1,665,933	
	修 繕 費	576,073	599,115	623,080	648,003	673,923	700,880	728,916	758,072	788,395	409,965	8,927,192	
	損 害 保 険 料	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	9,110	488,908	
	支 払 利 息	347,859	319,338	288,820	256,165	221,225	183,839	143,836	101,032	55,233	9,448	11,000,974	
管 理 費	508,299	523,548	539,254	555,432	572,095	589,258	606,935	625,143	643,898	331,607	12,287,316		
合 計(B)	1,781,898	1,806,539	1,815,868	1,832,387	1,857,874	1,864,607	1,879,358	1,905,526	1,908,804	966,723	41,139,235		
償 却 前 損 益(A-B)	1,672,374	1,690,506	1,703,470	2,036,081	2,060,346	2,069,840	2,445,649	2,485,622	2,500,048	1,456,162	38,804,509		
償 却 費	減 価 償 却 費(建物)	242,411	228,836	216,021	203,924	192,504	181,724	171,547	161,941	152,872	74,354	9,246,988	
	減 価 償 却 費(設備)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,694,047	
	開 業 償 却 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70,000	
合 計	242,411	228,836	216,021	203,924	192,504	181,724	171,547	161,941	152,872	74,354	15,011,034		
償 却 後 損 益	1,429,963	1,461,670	1,487,449	1,832,157	1,867,841	1,888,116	2,274,102	2,323,681	2,347,176	1,381,808	23,793,474		
借 入 金 返 済	407,453	435,974	466,493	499,147	534,087	571,473	611,477	654,280	700,080	368,208	9,257,629		
信 託 配 当	1,264,921	1,254,532	1,236,978	1,536,934	1,526,258	1,498,367	1,834,173	1,831,342	1,799,968	1,087,954	29,546,880		
信 託 配 当 累 計	15,940,374	17,194,906	18,431,884	19,968,818	21,495,076	22,993,443	24,827,616	26,658,958	28,458,926	29,546,880	29,546,880		
借 入 金 残 高	借 入 金 残 高	4,841,219	4,405,244	3,938,752	3,439,605	2,905,517	2,334,044	1,722,567	1,068,287	368,208	0	0	
	敷 金 残 高	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	9,038,867	
	受 入 消 費 税	102,357	103,651	104,337	114,509	116,013	116,528	127,907	129,894	130,457	71,593	2,368,618	
	支 払 消 費 税	34,708	35,878	37,073	38,548	39,851	41,174	42,817	44,274	45,746	23,788	686,413	
納 税 消 費 税	67,649	67,773	67,264	75,961	76,162	75,353	85,090	85,620	84,710	47,805	1,682,204		

## (別紙4) 土地信託基本協定書

### 第1条 (信託する土地)

被告は、旧車庫用地のうち信託する予定の土地（8681.92㎡。以下「信託予定地」という。）を、被告を受益者とし、原告を受託者として、原告に信託するものとする。

### 第2条 (信託の目的)

原告は、本件提案競技に応募した提案に基づき、第三者に貸し付けることを目的とした建物を、信託財産として建設し、管理・運用するものとする。

### 第3条 (土地信託契約の締結)

この土地信託に関して、議会の予算承認を経たときは、被告及び原告は、この基本協定をもとに、速やかに土地信託契約を締結するものとする。

### 第4条 (信託する土地の面積の確定)

被告は、この基本協定締結後、速やかに信託予定地の面積を確定させる。

### 第5条 (信託する土地の所有権移転時期及び引渡し)

- 1 前条により面積確定した信託予定地の所有権は、土地信託契約の締結時に被告から原告に移転する。
- 2 土地の引渡しについては現状有姿で行うものとし、その引渡し時期については被告・原告協議の上定める。

### 第6条 (信託期間)

信託期間は、この基本協定に基づく土地信託契約締結の日から30年とする。

### 第7条 (協議事項)

この基本協定に記載のない事項あるいは建物の具体的な内容など、土地信託契約に至るまでに検討すべき事項、その他不測の事態が生じたときは、この基本協定の趣旨に従い、被告及び原告は、信義誠実を旨として協議の上決定するものとする。

## (別紙5) 土地信託契約書

### 第1条 (信義誠実の原則)

被告と原告は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

### 第2条 (信託する土地)

被告は、本件信託土地を、被告を受益者とし、原告を受託者として、原告に信託し、原告はこれを引き受けるものとする。

### 第3条 (信託の目的)

原告は、賃貸することを目的として、本件信託土地上に本件信託施設（構造・規模 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造地下2階地上20階建、建築面積 約6,740㎡、延床面積 約43,657㎡）を信託財産として建設し、本件信託不動産を管理・運用するものとする。

### 第4条 (信託事業の目標)

原告は、原告の作成した「土地信託事業計画」（本件事業計画）に基づき、本件信託土地を有効に活用し、被告の交通事業経営の安定に資するとともに、本件信託土地を含む地域の振興、発展に資するための核として開発するものとする。

### 第5条 (信託期間)

信託期間は、平成3年3月20日から平成33年3月19日までの30年間とする。

### 第6条 (本件信託土地の所有権の移転及び信託の登記)

- 1 本件信託土地の所有権は、この契約の締結と同時に被告から原告に移転する。
- 2・3 略

### 第7条 (本件信託土地の引渡し)

本件信託土地の引渡しについては、現状有姿で行うものとし、前条1項の規定により所有権が原告に移転した時に、本件信託土地の引渡しがあったものとする。

### 第8条 (本件信託施設の設計・監理及び施工)

- 1 原告は、本件信託施設の設計・監理を建築士事務所等に請け負わせることができる。
- 2 原告は、本件信託施設の建設等を建設業者に請け負わせることができる。
- 3 原告は、前2項の請負業者の選定に当たっては、地方自治法に基づく契約方法に準じて公正に行うものとする。
- 4 原告は、第1項及び第2項に定める請負業者の選定に当たっては、あらかじめ被告に通知するとともに、選定結果についても速やかに被告に通知しなければならない。
- 5 原告は、本件信託施設の基本設計、実施設計の内容及び設計契約、監理契約、建設工事等請負契約に関する請負代金の額、支払方法、工期その他主な事項について、事前に被告と協議しなければならない。

#### 第9条（本件信託土地の一時使用）

被告は、原告と協議の上、本件信託土地の一部を被告の事業目的又は建替等のため必要とする場合は、無償で一時使用することができる。

#### 第10条（既存建物の撤去等） 略

#### 第11条（本件信託施設の竣工期日等）

原告は、本件信託施設を平成7年2月28日までに竣工し、翌月中に開業させるものとする。ただし、上記期日までに竣工、開業させることが困難となった場合には、被告・原告協議の上、変更することができる。

#### 第12条（本件信託施設の引渡し及び信託等の登記）

- 1 原告は、本件信託施設が竣工したときは、遅滞なく建設業者から本件信託施設の引渡しを受け、建物の竣工図書等を添えて、被告に通知しなければならない。
- 2 原告は、本件信託施設の引渡しを受けたときは、速やかに本件信託施設について、表示登記、所有権保存登記及び信託の登記を行うものとする。

#### 第13条（本件信託不動産の管理）

原告は、次の方法により本件信託不動産を管理するものとする。

- (1) 本件信託土地は、本件信託施設の建設及び所有のための敷地として管理する。
- (2) 略
- (3) 本件信託不動産について、原告が相当と認める方法、時期及び範囲において、修繕、保存又は改良を行わなければならない。ただし、大規模修繕等については、あらかじめ被告と協議しなければならない。
- (4) 略
- (5) 本件信託不動産について、原告が適当と認める損害保険を付するものとする。
- (6) 本件信託不動産の修繕、保存又は改良その他の管理事務を、被告と協議の上、原告の選定した第三者に委託することができる。
- (7) 略

#### 第14条（本件信託不動産の運用）

- 1 原告は、本件信託不動産の賃貸に当たっては、次により行うものとする。
  - (1) 賃貸料その他の賃貸条件の設定に当たっては、近傍類似の賃貸建物の賃貸条件を参考とし、適正な賃貸条件の設定に努めなければならない。この場合、あらかじめ被告に賃貸条件を通知する。
  - (2) 本件信託不動産の全部又は一部を適正な方法により、募集、選定した相手方に賃貸する。この場合、公有地の土地信託にふさわしい者を賃借人として選定するものとする。
  - (3) 賃借人の募集、選定方法についてはあらかじめ被告に通知し、その選定結果についても速やかに被告に通知する。
  - (4) 略

#### 2 略

#### 第15条（苦情処理等） 略



#### 第16条（善管注意義務）

原告は、本件信託施設の建設工事及び本件信託不動産の管理、運用その他信託事務について、善良なる管理者の注意をもって処理しなければならない。

#### 第17条（受益者が使用する場合の取扱い） 略

#### 第18条（信託の元本）

この契約においては、次に掲げるものを信託の元本とする。

- (1) 本件信託不動産
- (2) 本件信託不動産の賃貸に伴い受け入れた敷金等
- (3) 第28条の借入金
- (4) 本件信託不動産の代償として取得した財産
- (5) 第28条の借入金の債務及び本件信託不動産の賃貸に係る敷金等の返還債務
- (6) その他前各号に準ずる資産及び債務

#### 第19条（信託の収益）

この契約においては、次に掲げるものを信託の収益とする。

- (1) 本件信託不動産の賃貸から生ずる賃貸料
- (2) 信託財産に属する金銭の運用から生ずる利益
- (3) その他前各号に準ずるもの

#### 第20条（受益権の内容）

被告が第2条の受益者として有する受益権の内容は、第18条の信託の元本及び第19条の信託の収益その他この契約による信託の利益の一切を享受する権利とする。

#### 第21条（受益権証書） 略

#### 第22条（受益権の譲渡）

- 1 被告は、受益権を譲渡することができる。
- 2 被告は、受益権を譲渡するときは、あらかじめ原告に通知するとともに、新

受益者に承継される受益権の内容等について原告と協議するものとする。

### 第23条（諸費用の負担）

- 1 原告は、信託財産に関する公租公課及び登記費用，設計・監理費用，各種調査費用，建設工事等請負代金，電波障害対策費，借入金・敷金等の返済金及び利息，広告宣伝費用，本件信託不動産の修繕・保存・改良の費用，損害保険料その他信託事務の処理に必要な費用を信託財産から支弁する。
- 2 原告が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の補償についても，信託財産から支弁する。

### 第24条（諸費用の支払い不足の措置）

原告は、信託財産に属する金銭が前条に規定する諸費用等の支払いに不足する場合においては、あらかじめその処理方法について被告と協議しなければならない。

### 第25条（信託報酬）

- 1 原告は、この契約の締結の日から本件信託施設竣工の日までの企画立案等に対する信託報酬として、9200万円（消費税別）を次のとおり信託財産から受け取るものとする。

平成4年3月31日	1500万円
平成5年3月31日	2300万円
平成6年3月31日	2400万円
本件信託施設竣工の日	3000万円

- 2 原告は、本件信託施設の竣工後の信託財産の管理・運用に対する信託報酬として、本件信託不動産の賃貸料収入（共益費及び資金運用益を除く。）に100分の25を乗じて得た額（消費税別途）を、第32条に定める各計算期日及び信託終了時に信託財産から受け取るものとする。

### 第26条（修繕費等の積立て）

- 1 原告は、本件信託不動産の大規模な修繕及び保存の費用の全部又は一部に充

当するため、信託の純利益から修繕等の費用を積み立てることができる。

- 2 原告は、前項の修繕等の費用の積立て及び取崩しについては、あらかじめ被告と協議しなければならない。

#### 第27条（準備金及び積立金）

- 1 原告は、敷金等の返還その他に充当するため、準備金及び積立金を信託の純利益から積み立てることができる。
- 2 原告は、前項の資金の積立て及び取崩しについては、あらかじめ被告と協議しなければならない。

#### 第28条（必要資金の借入れ）

- 1 原告は、本件信託施設の建設及び信託の事務処理に必要な資金を、信託財産の負担において、借入れをすることができる。この場合、原告を受託者とする他の信託財産からの借入れを含むものとする。
- 2 建物竣工までの借入れの限度額は240億円とする。ただし、原告は、災害その他特別な事情が生じた場合には、被告の承認を得て限度額を超えて借入れをすることができる。
- 3 原告は、第1項の借入金の担保として、本件信託不動産に抵当権若しくは根抵当権を設定し、第13条第5号の損害保険の保険金請求権に質権若しくは根質権を設定することができる。
- 4 原告は、第1項に規定する借入れを行うときは、あらかじめ、償還方法、借入先、金額、利率、抵当権等の設定、時期等について被告と協議しなければならない。

#### 第29条（借入金の調達）

- 1 原告は、前条の借入金を次により調達するものとする。
  - (1) 本件信託施設の竣工までの借入金の利率は、短期プライムレートとし、短期プライムレートに変更があった場合、これに連動して借入金の利率を変更する。

(2) 本件信託施設竣工時からは、長期プライムレートから0.5%を差し引いた利率とし、長期プライムレートに変更があった場合は、これに連動して借入金の利率を変更する。

(3) 長期固定金利による借入れが有利と考えられる場合は、前2号の規定にかかわらず、被告と協議の上、政府系金融機関等から借入れを行うことができる。

2 金融情勢に著しい変化が生じた場合には、前項第1号及び第2号の利率は、被告・原告協議の上、変更することができる。

### 第30条（信託財産に属する金銭の運用）

1 原告は、信託財産に属する金銭について、運用方法を同じくする他の信託財産に属する金銭と合同し、又は単独で貸付信託、金銭信託、銀行への預金その他確実かつ有利な方法により運用することができるものとする。この場合、原告を受託者とする貸付信託、金銭信託等を含むものとする。

2 略

3 原告は、前2項に規定する処理の結果を速やかに被告に報告しなければならない。

### 第31条（敷金等の運用）

1 原告は、本件信託不動産の賃貸により借借人から受け入れた敷金等について、前条第1項に定めるところにより運用するほか、第8条の建設工事等請負代金の支払に充当し、又は第28条の借入金の返済若しくは敷金等の返還に充当することができる。

2 原告は、前項に規定する処理の結果を速やかに被告に報告しなければならない。

### 第32条（信託財産の計算期日及び計算期間）

1 信託財産に関する収支計算の期日は、毎年3月末日とする。ただし、信託の終了する年度の計算期日は、信託終了の日とする。

2 前項の収支計算の対象となる計算期間は、毎年4月1日から翌年3月末日までとする。ただし、第1回目の計算期間は、信託契約締結の日から平成3年3月末日までとし、信託の終了する年度の計算期間は、その年度の4月1日から信託終了の日までとする。

### 第33条（信託の収支計算）

信託の収支計算は、次の各号に定める方法をもって行うものとする。

(1)ないし(4) 略

(5) 純利益は次により処理する。

ア 純利益のうち信託財産から支弁した次の金額は、各計算期日に元本に組み入れる。

(ア)ないし(ウ) 略

イ 純利益から上記アによる元本組入額を控除した額を信託配当とする。

### 第34条（報告事項及び報告期日）

1 原告は、前条の収支計算に基づき作成した収支計算書等を、計算期日から50日以内に被告に報告しなければならない。

2 原告は、信託財産の現況及び運営状況について、計算期日から50日以内に被告に報告しなければならない。

3 原告は、計算期日までに翌計算期以降の事業計画を被告に報告しなければならない。

4 略

### 第35条（信託配当の納付）

原告は、第33条第5号に定める信託配当を被告が発行する納入通知書により、その指定する期日までに、指定する場所において納付しなければならない。

### 第36条（信託財産に関する調査等及び報告）

1 被告は、原告に対し、信託財産の現況及び運営状況、今後の管理運営計画その他必要があると認める事項について、資料の提出若しくは報告を求め、又は

実地に調査若しくは監査を行うことができる。

- 2 原告は、被告が第1項の報告等の結果に基づき是正又は改善の指示をしたときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

第37条（滅失棄損の報告） 略

第38条（瑕疵担保責任等） 略

第39条（契約の解除）

- 1・2 略

- 3 原告は、天災その他原告の責めに帰すべき事由によらない相当な事由により、信託目的及びこの事業の目標の達成又は信託事務の遂行が不可能若しくは困難になった場合には、被告と協議の上、この契約を解除することができる。

第40条（信託の終了）

- 1 この信託は、信託期間が満了したとき又は前条の規定によりこの契約が解除されたときに終了する。

- 2・3 略

第41条（信託契約の更新） 略

第42条（信託財産の引渡し）

- 1 被告及び原告は、信託期間満了の日の3年前から信託財産の返還方法について協議を行うものとする。ただし、第39条により契約の解除を行う場合は、あらかじめ信託財産の返還方法について協議を行うものとする。

- 2 原告は、この信託が終了したときには、前項の協議の後速やかに次の方法をもって信託財産を被告に引き渡さなければならない。

- (1)・(2) 略

- (3) 原告は、信託終了時に敷金等の返還債務、借入金債務、その他の債務（信託終了後に支払を要する費用を含む。）が残存する場合には、被告と協議の上、これを処理する。

- (4) 略

(5) 信託終了に要する費用は、信託財産から支弁する。

### 3 略

第43条（延滞損害金） 略

第44条（違約金） 略

第45条（受託者の補償請求権）

原告は、旧信託法36条1項に規定する権利を行使しようとする場合には、事前に被告と協議するものとする。

第46条（損害賠償等）

1 被告は、原告がこの契約に定める義務を履行しないため若しくは信託契約に反する行為を行ったため損害を受けたとき、又は管理の失当により信託財産に損害を生じさせたときは、その損害の賠償を原告に請求することができる。

2 原告は、被告が本件信託不動産を公用若しくは公共の用に供するため、この契約を解除したことにより損失を受けたときは、その損失の補償を被告に請求することができる。

第47条（訴訟義務） 略

第48条（管轄裁判所） 略

第49条（契約の変更）

経済情勢の著しい変動その他特段の事由等により、この契約を変更する必要性が生じた場合には、被告・原告協議の上、変更を行うことができるものとする。

第50条（疑義等の決定）

この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、被告及び原告は、互いに誠意をもって協議の上、決定するものとする。

## (別紙8) 特定金銭信託に関する覚書

被告と原告とは、本件特定金銭信託契約で被告が原告に信託する本件特定金銭信託に関して、次のとおり覚書を交換する。

### 第1条

原告は、被告が信託する原資は大阪市交通事業基金であり、大阪市交通事業基金条例第3条に定めるとおり「最も確実かつ有利な方法」により運用しなければならないことを認識し、原告は、この信託財産を原告が被告に有する他の一切の債権と相殺しない。

### 第2条

被告及び原告は、信託契約書に定める事項を遵守するほか、この覚書の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの覚書に定めのない事項については、信託契約条項第16条に基づき、互いに誠意をもって協議の上、決定するものとする。



## (別紙9) 土地信託に関する覚書

被告と原告とは、本件信託契約で被告が原告に信託している本件信託に関して、次のとおり覚書を交換する。

### 第1条

信託勘定において、信託契約書第28条に基づく借入れによる資金調達が困難となった場合には、原告において立替金処理をするものとする。

### 第2条

第1条による立替金債務については、被告は、原告の管理失当分を除き被告に帰属することを認識し、この処理については、被告は原告と協議の上、円満に解決する。

### 第3条

被告及び原告は、信託契約書に定める事項を遵守するほか、この覚書の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの覚書に定めのない事項については、信託契約書第50条に基づき、互いに誠意をもって協議の上、決定するものとする。

(別紙10) 原告土地信託研究会編集の賃貸型土地信託契約書ひな型

第6条 (必要資金の借入および担保提供)

1. 受託者は、信託建物の建築および信託事務処理に必要な資金を、信託財産および受益者の負担において、受託者が適当と認める金融機関から借入れることができる。この場合、原告を受託者とする他の信託財産からの借入を含むものとする。

第17条 (公租公課等諸費用の負担)

1. 信託財産に関する公租公課および登記費用、設計監理費用、請負代金、借入金・敷金および入居保証金等の返済金および利息、信託不動産の修繕・保存・改良の費用、火災保険料その他信託事務の処理に必要な諸経費は、受益者の負担とし、受託者は信託財産から支弁し、または受益者に支払の都度もしくは予め請求できるものとする。受託者が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の補償についても同様とする。
2. 受託者が前項の諸費用の支払いに関して立替えをしたときは、受託者は、当該立替金およびこれに対する年14% (年365日 日割計算) の割合で計算した利息金を信託財産から支払いを受け、または受益者に請求することができる。

第18条 (信託財産の換価による諸費用等への充当)

信託財産に属する金銭が、前条に規定する諸費用などの支払いに不足する場合で、受益者から、その支払いを受けることができない時は、受託者は一般に相当と認められる方法・価額をもって、信託財産の一部または全部を売却し、その支払いに充当することができる。

第25条（信託の終了および元本の交付等）

3. (3) 敷金・入居保証金等の返還債務，借入金債務，その他の債務については，次のとおり取扱うものとする。
  - イ. 敷金等の返還債務は，賃借人の同意を得て受益者が承継し，受託者はその責を免れるものとする。
  - ロ. 借入金債務その他の債務が残存するときは，債務の期限のいかんにかかわらず，その債務の返済に充当するための資金として，受託者は信託財産に属する金銭よりその資金の支払いを受けて留保し，さらに不足あるときは，受益者がその資金を受託者に預託するものとする。ただし，債権者の同意を得て，受益者が借入金債務その他の債務を承継し，受託者の責を免れせしめることを妨げないものとする。
4. 受託者は，やむを得ない事情により，前項各号に定める方法によって信託の元本を交付することができないと認めるときは，一般に相当と認められる方法・価額をもって，信託財産の一部または全部を売却し，その売却代金をもって前項第3号の債務を清算し，または，その返済に充当するための資金の支払いを受けて留保し，その残余の財産を受益者に交付する。
5. 信託終了に関する費用および信託終了後に支払いを要する費用は全て受益者の負担とし，受託者は受益者に請求し，または信託財産から支払いできるものとする。この場合には，第17条第2項及び第18条を準用する。

(別紙 1 1) 旧郵政省作成の土地信託契約書案 (第 4 号様式)

(諸費用の負担)

第 1 8 条 信託財産に関する公租公課及び登記費用, 設計・監理費用, 建築工事等請負代金, 借入金・敷金等の返済金及び利息, 信託不動産の修繕・保存・改良の費用, 損害保険料その他信託事務の処理に必要な費用として郵政省が認めた金額は, 信託財産から支弁する。

2 信託事務を処理するために信託銀行の過失なくして信託銀行が受けた損害の補償については, 郵政省が認める金額に限り信託財産から支弁することができる。

(信託財産の引渡し)

第 3 3 条

2 信託銀行は, この信託が終了したときには, 前条の承認〔判決注: 第 3 2 条 2 項が定める信託の最終計算, 現況及び運営状況, その他参考となる事項の報告に対する郵政省の承認〕を受けた後速やかに次の方法をもって信託財産を郵政省に引き渡されなければならない。

(1)・(2) 略

(3) 信託銀行は, 信託の終了時に敷金等の返還債務, 借入金債務, その他の債務(信託終了後に支払を要する費用を含む。)が残存する場合には, 郵政省と協議の上, これを処理する。

(受託者の補償請求権)

第 3 7 条 信託銀行は, 信託法第 3 6 条第 1 項に規定する権利を行使しようとする場合には, 事前に郵政省の承認を受けるものとする。

(別紙 1 2) 条項対照表

本件契約書	交通局原案	原告原案
<p>第 3 条 (信託の目的) 原告は、賃貸することを目的として、本件信託土地上に本件信託施設を信託財産として建設し、本件信託不動産を管理・運用するものとする。</p>	<p>第 3 条 (信託の目的) 原告は、原告の作成した「土地信託事業計画」に基づき、賃貸することを目的として、本件信託土地上に本件信託施設を建設し、本件信託不動産を管理、運用するものとする。</p>	<p>第 2 条 (信託の目的) 原告は、本件信託土地上に本件信託施設を信託財産として建設し、これを賃貸することを目的として、本件信託不動産を管理・運用するものとする。</p>
<p>第 4 条 (信託事業の目標) 原告は、原告の作成した「土地信託事業計画」に基づき、本件信託土地を有効に活用し、被告の交通事業経営の安定に資するとともに、本件信託土地を含む地域の振興、発展に資するための核として開発するものとする。</p>	<p>第 4 条 (信託事業の目標) 前条の信託事業は、本件信託土地を有効に活用し、被告の交通事業経営の安定に資するとともに、本件信託土地を含む地域の振興、発展に資するための核として開発するものとする。</p>	<p>第 3 条 (土地信託事業計画) 1 この事業は、本件信託土地の有効活用を図るとともに、当該土地を含む一帯の地域の振興、発展に資する開発を目指して実施するものである。 2 被告は、前項の事業の目標を達成するために、被告が作成した「土地信託事業計画」に沿って事業を推進することに努めるものとする。</p>
<p>第 2 3 条 (諸費用の負担) 1 原告は、信託財産に関する公租公課及び登記費用、設計・監理費用、各種調査費用、建設工事等請負代金、電波障害対策費、借入金・敷金等の返済金及び利息、広告宣伝費用、本件信託不動産の修繕・保存・改良の費用、損害保険料その他信託事務の処理に必要な費用を信託財産から支弁する。 2 原告が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の補償についても、信託財産から支弁する。</p>	<p>第 2 3 条 (諸費用の負担) 1 原告は、信託財産に関する公租公課及び登記費用、設計・監理費用、各種調査費用、建設工事等請負代金、電波障害対策費、借入金・敷金等の返済金及び利息、広告宣伝費用、本件信託不動産の修繕・保存・改良の費用、損害保険料その他信託事務の処理に必要な費用を信託財産から支弁する。 2 原告が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の補償についても、被告が認めた金額に限り信託財産から支弁する。</p>	<p>第 1 9 条 (諸費用の負担) 1 原告は、信託財産に関する公租公課及び登記費用、設計・監理費用、各種調査費用、建設工事等請負代金、借入金・敷金等の返済金及び利息、広告宣伝費用、本件信託不動産の修繕・保存・改良の費用、損害保険料その他原告が信託事務の処理のために必要と認める費用を信託財産から支弁する。また、原告が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の補償についても同様とする。</p>
<p>第 2 4 条 (諸費用の支払い不足の措置) 原告は、信託財産に属する金銭が前条に規定する諸費用等の支払いに不足する場合においては、あらかじめその処理方法について被告と協議しなければならない。</p>	<p>第 2 4 条 (諸費用の支払い不足の措置) 原告は、信託財産に属する金銭が前条に規定する諸費用等の支払いに不足する場合においては、あらかじめその処理方法について被告と協議しなければならない。</p>	<p>定めなし</p>

本件契約書	交通局原案	原告原案
<p>第28条（必要資金の借入れ）</p> <p>1 原告は、本件信託施設の建設及び信託の事務処理に必要な資金を、信託財産の負担において、借入れをすることができる。この場合、原告を受託者とする他の信託財産からの借入れを含むものとする。</p> <p>2 建物竣工までの借入れの限度額は240億円とする。ただし、原告は災害その他特別な事情が生じた場合には、被告の承認を得て限度額を超えて借入れをすることができる。</p> <p>3 原告は、第1項の借入金の担保として、本件信託不動産に抵当権若しくは根抵当権を設定し、第13条第5号の損害保険の保険金請求権に質権若しくは根質権を設定することができる。</p> <p>4 原告は、第1項に規定する借入れを行なうときは、あらかじめ、償還方法、借入先、金額、利率、抵当権等の設定、時期等について被告と協議しなければならない。</p>	<p>第27条（必要資金の借入れ）</p> <p>1 原告は、本件信託施設の建設及び信託の事務処理に必要な資金を、信託財産の負担において、借入れをすることができる。この場合、原告を受託者とする他の信託財産からの借入れを含むものとする。</p> <p>2 前項に定める借入れの限度額は次のとおりとする。</p> <p>(1) 建物竣工までの借入れの限度額は__億円とする。ただし、原告は災害その他特別な事情が生じた場合には、被告の承認を得て限度額を超えて借入れをすることができる。</p> <p>(2) すべての建物が竣工する日以後、一時的に金支払不足が生じた場合、1年以内の返済が確実なときは、被告の承認を得て__億円を限度として、借入れをすることができる。</p> <p>3 原告は、第1項の借入金の担保として、本件信託不動産に抵当権若しくは根抵当権を設定し、又は第__条第5号の損害保険の保険金請求権に質権若しくは根質権を設定することができる。</p> <p>4 原告は、第1項に規定する借入れを行なうときは、あらかじめ、償還方法、借入先、金額、利率、抵当権等の設定、時期等について被告と協議しなければならない。</p>	<p>第23条（必要資金の借入れ及び担保提供）</p> <p>1 原告は、本件信託施設の建設等その他信託の事務処理に必要な資金を、信託財産の負担において、240億円を限度として借り入れることができる。この場合、原告を受託者とする他の信託財産からの借入れを含むものとする。</p> <p>2 原告は、前項の借入金の担保として、本件信託不動産に抵当権又は根抵当権を設定することができる。</p> <p>3 原告は、第1項に規定する借入れをしようとするときは、借入先、金額、金利、時期等について、あらかじめ被告と協議しなければならない。</p> <p>4 原告は、災害その他の特別な事情が生じたことにより、第1項の借入限度額を超えて借入れをしようとするときは、あらかじめ被告の承認を受けなければならない。</p> <p>5 原告は、必要に応じて借入金その他の債務の担保として、損害保険金請求権に質権又は根質権を設定することができる。</p>
<p>第42条（信託財産の引渡し）</p> <p>2 原告は、この信託が終了したときには、前項の協議の後速やかに次の方法をもって信託財産を被告に引き渡さなければならない。</p> <p>(3) 原告は、信託終了時に敷金等の返還債務、借</p>	<p>第41条（信託財産の引渡し）</p> <p>2 原告は、この信託が終了したときには、前条の協議の後速やかに次の方法をもって信託財産を被告に引き渡さなければならない。</p> <p>(3) 原告は、信託終了時に敷金等の返還債務、借</p>	<p>第35条（信託財産の引渡し）</p> <p>2 原告は、この信託が終了したときには、前条の承認を受けた後速やかに次の方法をもって信託財産を被告に引き渡さなければならない。</p> <p>(3) 信託の終了時に敷金等の返還債務、借入金債</p>

本件契約書	交通局原案	原告原案
<p>入金債務，その他の債務（信託終了後に支払を要する費用を含む。）が残存する場合には，被告と協議の上，これを処理する。</p> <p>(5) 信託終了に要する費用は，信託財産から支弁する。</p>	<p>入金債務，その他の債務（信託終了後に支払を要する費用を含む。）が残存する場合には，被告と協議の上，これを処理する。</p> <p>(4) 信託終了に要する費用は，信託財産から支弁する。</p>	<p>務，その他の債務（信託終了後に支払を要する費用を含む。）が残存する場合には，この処理方法について被告と協議の上これを処理する。</p> <p>(4) 信託終了に要する費用は，信託財産から支弁する。</p>
<p>第45条（受託者の補償請求権）</p> <p>原告は，旧信託法36条1項に規定する権利を行使しようとする場合には，事前に被告と協議するものとする。</p>	<p>第44条（受託者の補償請求権）</p> <p>原告は，旧信託法36条1項に規定する権利を行使しようとする場合には，事前に被告の承認を受けるものとする。</p>	<p>定めなし</p>
<p>第49条（契約の変更）</p> <p>経済情勢の著しい変動その他特段の事由等により，この契約を変更する必要がある場合には，被告・原告協議の上，変更を行うことができるものとする。</p>	<p>第48条（契約の変更）</p> <p>被告において，この契約を変更する必要がある場合には，被告・原告協議の上，変更を行うことができるものとする。</p>	<p>第40条（契約の変更）</p> <p>この契約を変更する必要がある場合には，被告・原告協議の上，変更を行うことができるものとする。</p>