

## 石川県不動産会館建替え方針承認の件

現：石川県不動産会館は、昭和 57 年 5 月 15 日に竣工してから約 38 年にわたり、会員の皆様並びに一般消費者にとって、石川県内の宅地建物取引業の中心的な役割を果たすとともに、宅地建物取引業の進歩・発展のための拠り所として、その役割を果たして参りました。

しかしながら昨今では、老朽化に伴う劣化・損壊箇所の修繕を重ね維持しているのが現状であり、加えて、現在の建物構造が社会情勢や環境の変化に伴うバリアフリー化等に対応できておらず、会員の皆様は元より、役職員、その他来館者、特に高齢者への配慮を欠いた建物となっていると言えます。

これら諸事情を鑑み、以前より検討が続けられておりました「今後の会館のあり方」について、その方向性を結論付けるべく、中長期的な視点から、会館の役割・必要性、ひいては公益社団法人としての団体のあり方、又、会館を維持していくうえでのリスク等を考慮し、鋭意検討を行って参りました。

その結果、『**事業拠点となる会館は必要である**』との共通認識の下、**①まもなく築 40 年を迎える現会館を維持していくためには、今後、改築や継続的な大規模修繕が不可欠となってくる**こと、**②会員数減少後に改築・大規模修繕・建替え等を実施する場合は、現会館建設時のように会員の皆様に大きな負担（建設協力金、会費の値上げ等）を強いる恐れがある**こと、**③現在、新会館建設用に積み立てられている「会館建設準備引当資産」の中長期の保有は、本会の存続に係る大きなリスクを抱えている**こと、**④同引当資産を他目的（積立名目）に振り替えるには、そのハードルが非常に高い**こと」等を勘案し、『**北側駐車場への移転新築**』を今後の会館のあり方の方向性として、検討経緯を記した資料と共にご提案させていただきます。

つきましては、今後、基本構想・スケジュールの検討、予算措置を行うための概算設計見積りの徴収、測量等の各種調査、公簿の整理など、具体的な検討作業に入りたく、『**北側駐車場への移転新築**』とそれに向け『**具体的な検討・準備に着手すること**』について、ご審議のうえ、ご承認下さるようお願い申し上げます。

なお、本事案については、建替えに向けた検討材料が整ったところで、あらためて定時総会にお諮りさせていただきます。

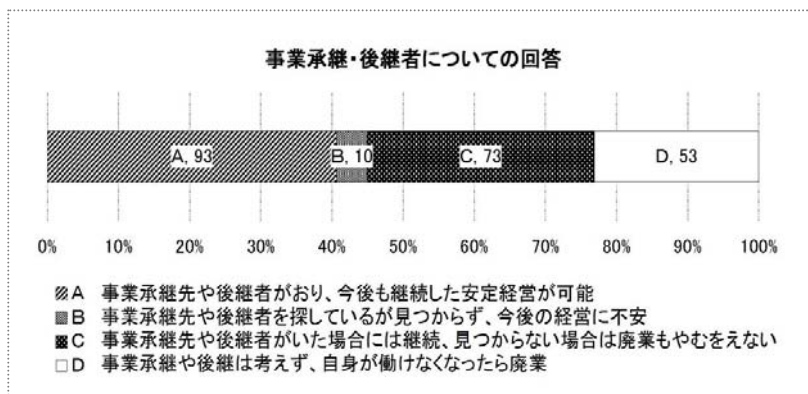
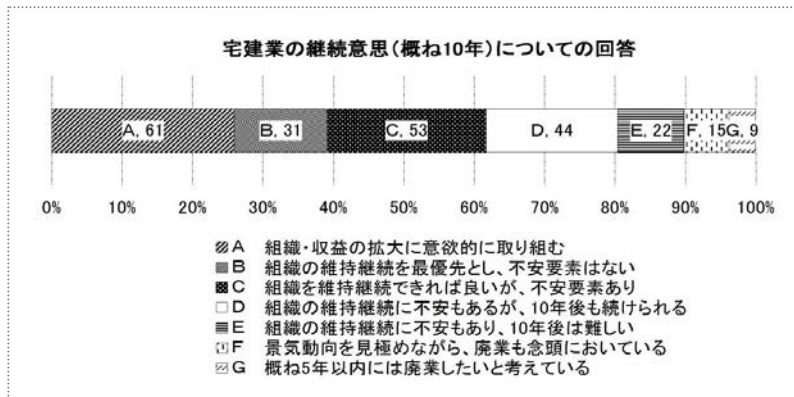
## 1. なぜ、建替えなければならないのか？

「現状維持・改築改修・移転賃借・建替え」等について比較検討を行った結果

1	問題点等
現状維持 改修 改築	<p>① 今後の更なる老朽化に、どう対応していくか？</p> <p>② 今後拡大が予想される修繕費をどう工面していくか？ 会員数が減少した後、現状維持のための恒常的な修繕は可能なのか？</p> <p>③ 什器備品等、設備の更新費用をどう工面していくか？</p> <p><b>※ 現会館建設時より、会館の修繕費等に約 5,000 万円、什器備品の購入・設備の更新費等に約 4,000 万円費やしている。</b></p> <p>④ 旧態依然とした建物構造により、空調効率が非常に悪く、ランニングコストの改善をどう図るか？</p> <p>⑤ 既存の建物構造が弊害となり、設備改修工事が思うように出来ない。</p> <p>⑥ 事務所が 2 階、相談室が 3 階にあるため、来館者（会員、一般消費者・運送業者等）へ大きな負担を強いており、バリアフリー化・エレベーター等の設置が不可欠。</p> <p>⑦ 1 階駐車場（ピロティ）部分は、地面が撓み、天井高に差異が生じている。ハイルーフ車の普及等により、損傷する車が多い。</p> <p>⑧ 公益目的事業の適正な推進のために必要な改修をどうするか？（不動産無料相談のプライバシーの確保が不十分。一定規模以上の研修会等を開催することが出来ない。）</p> <p><b>⑨ 会館建設準備引当資産の遊休財産化をどう回避するか？</b></p> <p><b>※ 「会館建設準備引当資産」が遊休財産と見なされる恐れがある。最悪の場合は、公益認定の取消し、公共団体もしくは他の同一団体へ公益目的保有財産を贈与しなければならない。</b></p>
2	問題点等
移転賃借	<p><b>① 現会館及び駐車場用地の売却金、会館建設準備引当資産の遊休財産化 → 公益認定の取消し、公益目的保有財産の他への贈与リスクあり</b></p> <p>② 恒常的に発生していく賃料・地代の支払いをどうするか？</p> <p>③ 中途解約の可能性もあり、継続した事業運営に対する不安・リスクが付きまとう。</p> <p>④ 移転先（県庁・駅周辺）賃料の変動・高騰。</p> <p>⑤ 他団体対策としての観点。</p>
3	問題点等
移転新築	<p>① 適地（駐車場用地を含め 500 坪以上）の確保が困難。</p> <p>② 移転希望先（県庁・駅周辺）の物件価額の高騰により、会館建設準備引当資産で購入できる宅地がない。</p>
4	問題点等
建替え (現在地)	<p>① 約 2,000 万円の簿価残の減損処理。</p> <p>② 減価償却費及び固定資産税がアップ。</p> <p>③ 建設期間中の事業運営（諸会議・無料相談・研修会等）をどうするか？</p>

## 2. なぜ、今のタイミングなのか？

- ① 平成 29 年度の創立 50 周年時に実施した「会員の業容・業態調査」では、10 年以内に廃業すると見込まれる会員が回答者の 2 割を占める一方で、短中期的に安定経営が可能と回答した会員が 4 割にとどまるという結果が出たこと。



- ② これらを基に実施したシミュレーションでは、10 年後には会員数が 700 名を切る規模にまで減少するという結果が出たこと。
- ③ 会員数が減少した 10 年後（現会館＝築 48 年）の時点で現会館を維持・修繕する場合、会館を建替える場合、いずれの場合も 現会館を建設した当時のように「会館建設協力金の拠出（一会員あたり 5 万円）」もしくは「会費の値上げ」等、相応の会員負担をお願いしなければならない事態に陥る恐れがあること。
- ④ 昨今の北陸新幹線景気、オリンピック需要による資材の高騰・人手不足が、消費増税・オリンピック終了後の 2020 年後半から大阪万博の準備が始まる 2023 年頃までは落ち着きを見せる、もしくは下落するとの見通しがあり、そのため現時点から具体的な検討に着手することが最良であると思われること。

### **3. 資金はどうするのか？ → 会館建設用に積み立てられた資産を活用。**

- ① 平成 14 年 5 月 16 日に開催された第 36 回定時総会において、「会館建設準備引当金支出」科目が、総会承認を受けて特定預金支出内に科目新設され、8,000 万円が基本財産より繰り入れられていることから、当時も中長期的に会館を建替える必要があるという意思・認識を持っていたと推察される。
- ② 平成 25 年 4 月 1 日の公益社団法人移行時に、会館建設準備引当金を積み増しする形で「会館建設準備引当資産（資産取得資金）」として理事会並びに総会の承認を得ており、加えて公益認定等審議会の了承も得ている。
- ③ 今であれば、会館建設準備引当資産を活用し、現会館建設時のように「銀行借入れ」を行う必要はなく、又、「建設協力金、会費の値上げ」等、会員へ負担を強いる必要もないと思われる。

### **4. 建替えを行わない場合のリスク**

- ① 建替えを行わない場合は、「会館建設準備引当資産」の振り替えを行うか、「新規公益目的事業の開拓」が必要となるが、有識者に見解を仰いだところ、この点については、非常にハードルが高いことが分かった。
  - ・ 昨年の公益認定法に基づく「立入検査」時に、「会館建設準備引当資産」の支出時期・会館建設に係る検討状況等について明示するよう、担当官より指摘を受けている。
  - ・ 公益目的事業の新規開拓については、認定の可否が問題であり、かつ、新規事業の収支がマイナスになった場合、財務基盤の弱体化を加速させる恐れがある。
  - ・ 積立根拠・支出計画を明確にしたうえで積立を行うことが出来なければ、金額が大きいので公益認定法に基づく遊休財産要件をクリアできないことから、最悪の場合、公益社団法人としての認定が取消され、公益目的保有財産を贈与しなければならない。

**協会はこれからも維持・存続していかねばなりません。**

協会を維持・存続する観点から中長期的な視野で「資金の部分的な振り替え」等柔軟な対応も検討したものの、いずれも振り替える根拠に乏しく、「会館建替えの必要性」と「認定取消しのリスク回避」という2点が合致したことから、建替えを行うという方向性の提示に至りました。