

# 報 告 書

平成26年12月1日

大 阪 市 長 殿

大阪市交通局長殿

## 外部監察子一ム

弁護士 西 島 佳 男



弁護士 千 葉 康 平



弁護士 中 島 亮 平



弁護士 高 橋 映 美



弁護士 阪 中 達 彦



弁護士 長 屋 卓 嗣



## 目次

第1	はじめに	3
第2	オスカードリームの事業運営	3
1	オスカードリームの事業運営等に関する事実関係	3
(1)	有効利用提案競技	3
(2)	審査委員会での審査	5
(3)	土地信託契約の締結	7
(4)	建設工事等	7
(5)	開業直後の収支状況（平成7年度～平成9年度）	7
(6)	受託行からの報告等	9
(7)	平成11年度包括外部監査等の第三者の意見	11
(8)	5か年計画が実施された頃の収支状況（平成12年度から平成16年度）	12
(9)	平成15年度及び平成16年度の収支状況	14
(10)	住之江用地土地信託事業協議会	15
(11)	4つのシナリオ	16
(12)	弁護士への継続相談	17
2	交通局職員からのヒアリング	19
3	当外部監察チームの意見	21
(1)	交通局の受託行に対する信頼の揺らぎ	21
(2)	転機となりえた事情	22
(3)	小括	24
第3	オークの事業運営	25
1	オークの事業運営に関する事実関係	25
(1)	計画提案競技	25
(2)	当初の事業計画	26

(3) 土地信託契約の締結 .....	28
(4) 追加工事の実施（総事業費の増加） .....	28
(5) 開業直後の収支状況 .....	30
(6) 受託行からの重大な報告等 .....	32
(7) 平成12年5月12日付大阪市監査委員報告書の第三者の意見 .....	36
(8) 土地信託事業検討会議（平成18年度） .....	37
(9) 検討会議方針にもとづき実施された売却処分等 .....	39
2 大阪市職員からのヒアリング .....	41
3 当外部監察チームの意見 .....	44
(1) 信頼の揺らぎが発生していたこと等 .....	44
(2) 転機となり得た事情 .....	45
(3) 小括 .....	47
第4 旧信託法36条2項の排除合意 .....	48
1 旧信託法36条2項の排除合意と債務承継の認識との関係 .....	48
2 本件排除合意が形成されていなかったこと .....	49
(1) 事実関係 .....	49
(2) 小括 .....	54
3 債務承継の認識（オスカードリームを含む交通局の関連） .....	56
(1) 議会答弁 .....	56
(2) 担当課職員の認識 .....	57
4 債務承継の認識（オークを含む大阪市の関連） .....	58
(1) 議会答弁 .....	58
(2) 担当課職員からのヒアリング .....	59
(3) その他 .....	61
第5 総括 .....	61
(別紙) 事業計画書記載の収支見積り表 .....	63

## 第1 はじめに

大阪市及び大阪市交通局（以下「交通局」という。）は、オーク200（以下「オーク」という。）及びオスカードリームの各土地信託事業につき、各受託行から、信託法（平成18年法律第109号による改正前のもの。以下「旧信託法」という。）36条2項にもとづく費用償還請求を受け、これに対し、①同請求権を排除する合意が形成されていたこと、②受託行の善管注意義務違反によって損害賠償請求権が発生していること等を主張したが、いずれも認められず、オークにつき約637億円、オスカードリームにつき約282億円を各受託行に対して支払う和解に至り、巨額の損失を発生させた。当外部監察チームは、このような巨額の損失を発生させたことに関し、大阪市及び交通局の責任の存否、及び前記排除する合意が各信託契約書に明記されなかったことに関する責任の存否につき、調査を委嘱され、調査の結果、以下の事実関係等を確認したので、報告する。

## 第2 オスカードリームの事業運営

### 1 オスカードリームの事業運営等に関する事実関係

#### (1) 有効利用提案競技

交通局は、大阪市住之江区新北島所在の所有地（以下「住之江車庫用地」という。）に関し、これを有効利用して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、土地信託制度を利用する形で事業を行うこととし、住之江車庫用地を対象とした有効利用提案競技を開催することを決定した。

これに関して、有識者や同局を中心とした職員から構成される有効利用提案競技審査委員会（以下、本項において「審査委員会」という。）が設置された後、平成元年12月付の有効利用提案競技に関する募集要項が配布され、その中で応募書類提出日は、平成2年3月19日及び同月20日と設定された。

この募集に対して、次のとおり、複数の信託銀行からの応募があった。各信託銀行の提案内容は、概略、次のようなものであった。

記

ア 安田信託銀行

信託の種類	賃貸型信託
信託の期間	信託契約締結の日から30年
建築物の用途	店舗、ホテル、文化・スポーツ施設、駐車場、 交通局施設、駐輪場
建築物の構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造等 地下1階、地上20階建ほか
完成予定	平成5年11月
総事業費	188.0億円（建設工事費157.8億円）
予想信託配当	263.5億円

イ 三菱信託銀行

信託の種類	賃貸型信託
信託の期間	信託契約締結の日から30年
建築物の用途	生活利便施設、飲食施設、 スポーツ・ヘルシー施設、文化・教養施設、 情報・生活サービス施設、駐車場、 交通局施設、駐輪場
建築物の構造規模	鉄筋コンクリート造等 地下1階、地上5階建ほか
完成予定	平成5年9月
総事業費	108.0億円（建設工事費89.3億円）
予想信託配当	47.7億円

ウ 住友信託銀行・三井信託銀行・大和銀行

信託の種類	賃貸型信託
信託の期間	信託契約締結の日から30年
建築物の用途	物販店舗，飲食店舗，スポーツ施設，ホテル， 駐車場，交通局施設，駐輪場
建築物の構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造等 地下1階，地上11階建ほか
完成予定	平成6年2月
総事業費	101.9億円（建設工事費80.0億円）
予想信託配当	45.8億円

エ 東洋信託銀行・中央信託銀行

信託の種類	賃貸型信託
信託の期間	信託契約締結の日から30年
建築物の用途	物販店，飲食店，スポーツ施設，駐車場， 交通局施設，駐輪場
建築物の構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造等 地下2階，地上6階建ほか
完成予定	平成7年9月
総事業費	77.3億円（建設工事費59.7億円）
予想信託配当	50.5億円

(2) 審査委員会での審査

後記のとおり，審査委員会での審査を経て，前記(1)ア安田信託銀行の提案（以下「1号提案」，「第1案」，「1号案」又は「1案」は同提案を指す。）が最優秀提案に選考されたが，審査の最終段階では，1号提案と前記(1)ウ住友信託銀行・

三井信託銀行・大和銀行の提案（以下「3号提案」又は「3案」は同提案を指す。）が比較対照され、また、1号提案の懸念されるところも指摘されていた。

#### 記

##### ア 平成2年5月2日開催の審査委員会（第3回）

- ・「信託の配当額でありまして…地価に対してどれくらいの利益、年利を上げているかということです…1号提案だけはとてつもなく大きくて、16.7%。あとはまあ2.7、2.6、2.9というふうによく似た形になっております。数値からだけ見れば、1号提案は非常に多く配当するから優れた案に見えるわけでありますが、非常に高いということは、やっぱりそれだけ少し注意してチェックしなければいけないということになるだろうと思います。」
- ・「資金を借入金と保証金・敷金とでどう構成しているか…例えば、1号提案、ちょっと借入金の比率が5割を超えておりまして、他の提案に比べるとちょっと高いと。」

##### イ 平成2年5月31日開催の審査委員会（第4回）

- ・「いろんな施設内容の中で、経営のほうの事業としての問題で、第1案だけが卸売りが入っているんですけども、これについてどういうふうに考えるかと。」「特に卸の、実際にうまくいくかどうかというところの判断は難しいんですが…」「ホテルの採算性につきましては、非常に高く設定している。1部屋、1泊もう2万円近いですね、料金設定が。とてもそんなお客が来るかなと、こんなところに。」
- ・「信託報酬の妥当性と、それから配当云々から言えば、1案が割りと4つの案の中ではいいということですね。ただ、その裏づけとなるような収入確保が果たして確実かどうかというところが、やっぱり難しいわけで。卸が成功するか、ホテルが成功するかによって、来るわけですからね。」

##### ウ 平成2年6月16日開催の審査委員会（第5回）

- ・「1号提案は他の3つの案に比べると、賃貸料が高く設定されているわけです。」

ね。大体、核テナントもホテルもテナントとしてほぼ候補が出てるわけなんですけれども、提案者は候補者に対して、このぐらいの賃貸料であるというふうなことの打診を終えた上での提案として出てきてるんでしょうか。」「ヒヤリングの中でやりましたら、一応そこを打診した上での価格であるというふうに聞いております。」

- ・「全体として…1号案のほうがベターではないかなと思います。配当等を見ましても、やっぱりこの1号案がずば抜けた額が出ておりますし、先ほど事務局のほうから説明がありましたように、少々高い賃貸料についても、核テナントについて打診済だということも合わせて判断しますと、1号案のほうがベターかなと。」

### (3) 土地信託契約の締結

審査委員会は、平成2年6月、前記応募の中から、前記(1)ア安田信託銀行の提案を最優秀提案として選定し、平成3年3月、交通局と安田信託銀行（以下、本項において「受託行」又は「安田」という。）との間において、土地信託契約（以下、本項において「本件信託契約」といい、本件信託契約による土地信託事業を「本件信託事業」という。）が締結された。

### (4) 建設工事等

信託施設（オスカードリーム）の建設は、平成4年5月に着工された。当初の建設工事費見込額は、前記(1)アのとおり、約158億円であったが、結果的には、当初の見込みを約45億円も上回る約203億円となった。

### (5) 開業直後の収支状況（平成7年度～平成9年度）

平成7年2月に竣工し、同年3月に、オスカードリームが開業した。

開業直後の収支状況は、次のとおりである（千円以下切捨。なお、括弧内の数字は、当初の受託行の見積金額である。）。このうち、「賃料収入」の金額に着目すると、各年度とも、見積額の3分の1程度の金額となっている。その一方で、「借入金残高」の金額に着目すると、見積額を100億円近く上回っている



ことが分かる。

記

ア 平成7年度（平成7年4月1日乃至平成8年3月31日）

賃料収入	4億3413万円（	13億8677万円）
駐車場賃料収入	5084万円（	7656万円）
共益費	2億4290万円（	3億0752万円）
支払利息	6億3083万円（	9億4877万円）
信託配当	0円（	2136万円）
借入金残高	218億6070万円（	137億7634万円）
信託報酬	781万円（	3665万円）
信託欠損金	5億0689万円	

（税引前利益2億2493万円）

イ 平成8年度（平成8年4月1日乃至平成8年3月31日）

賃料収入	4億4121万円（	13億8677万円）
駐車場賃料収入	4776万円（	7656万円）
共益費	2億3855万円（	3億1675万円）
支払利息	7億4112万円（	9億3452万円）
信託配当	0円（	2097万円）
借入金残高	229億5170万円（	135億5852万円）
信託報酬	725万円（	3665万円）
信託欠損金	8億6267万円	

（税引前利益2億3879万円）

ウ 平成9年度（平成9年4月1日乃至平成10年3月31日）

賃料収入	4億5807万円（	15億6705万円）
------	-----------	------------

駐車場賃料収入	4 4 7 6 万円 (	7 6 5 6 万円)
共益費	2 億 4 2 2 9 万円 (	3 億 2 6 2 5 万円)
支払利息	6 億 6 9 8 8 万円 (	9 億 1 9 2 7 万円)
信託配当	0 円 (	1 億 9 7 7 4 万円)
借入金残高	2 3 6 億 2 7 7 0 万円 (	1 3 3 億 2 5 4 7 万円)
信託報酬	7 9 6 万円 (	4 1 1 8 万円)
信託欠損金	7 億 2 7 1 8 万円	
	(税引前利益 4 億 3 0 8 0 万円)	

#### (6) 受託行からの報告等

開業直後の収支状況は、前記の数字を見ても深刻なものであったことは明らかであり、以下のとおり、交通局と受託行との間の当時のやりとりからしても、交通局と受託行は、事態が深刻なものであると認識していたことがうかがわれる。

ア 平成8年8月12日付交通局の受託行宛ての「オスカードリームの経営状況等について」と題する書面

同書面は、平成7年度の決算状況が明らかになったことに伴い、交通局が受託行に対し、主として、信託配当の確保についての受託行の見解と決意につき、回答を求めたものである。

イ 平成8年9月9日付受託行の交通局宛ての「オスカードリームの経営状況等について」と題する書面

同書面は、前記アの書面に対する受託行の交通局宛ての回答である。同書面には、「平成7年度の経営実態から判断し、厳しい決算が当分続くことが予想され、受託者といたしましても、再度事業の再構築をすべく、改善項目についてできるものから対策を講じ、経営状況の改善に最大限の努力をおこなう予定です。今後、企業業績の回復、景気の拡大等により経済成長が継続すれば、地価の下落が終息し、テナント賃料も底打ちし、上昇に転ずることが

予想されます。この場合は、本件信託事業の黒字化も可能であると思われます。ただ、現在のような厳しい経済状態が今後とも続くようであれば、つなぎ資金が膨らみ、債務の増大が続くことになり、委託者の何らの財政支援、並びに協力を仰がなければ、本件事業の達成が極めて困難な状況となることもご理解ください。」と記載されている。

ウ 平成10年9月21日付交通局の受託行宛て「当局住之江用地土地信託事業について」と題する書面

同書面には、「平成9年度決算等の報告を受けておりますが、事業収支については依然として大変厳しい状況が続いています。」「開業後、毎年欠損金が生じていることや、事業収入等で借入金の返済ができないことで、「つなぎ資金」として新たな借入れが必要となり…」「本来、信託事業は長期的な視野に立ち、事態の推移を見守るべきものですが、今後も事業収支の改善がなされず、現在のような状況が続けば、将来的には、予想信託配当が確保できないばかりか、信託期間中に危機的状況に陥り、当局が累積債務の負担を強いられるのではないかと懸念しております。」と記載されている。

エ 平成11年9月20日付交通局の受託行宛て「住之江用地土地信託事業の経営改善計画の策定について（要請）」と題する書面

同書面には、「平成10年度末決算において約28億円の累積欠損が生じており、現状のまま推移すると信託期間中に危機的状態に陥り、事業の存続をも懸念されるところであります。」「下記の条件に従って収支改善計画を提出されるようお願いいたします…1 平成12年度から5か年の収支計画とすること 2 健全且つ実現性の高い計画とすること…」と記載され、交通局が受託行に対して経営改善対策の措置を求めている（なお、当該5か年計画につき、当外部監察チームは、交通局に対し、提出を求めたが、交通局には保管されていないとのことであった。）。

## (7) 平成11年度包括外部監査等の第三者の意見

契約当事者である交通局や受託行以外の第三者の本件信託事業に対する意見は、次のとおりである。株式会社都市未来総合研究所（以下「都市未来総合研究所」という。）の意見においては、自助努力による改善は望めない旨が明記され、監査人の意見は、5年後の単年度収支黒字を達成できない事態に備えて、事前に対策を検討することを求めるものであった。どちらの意見も、本件信託事業の収支が厳しいものであると指摘している。

### ア 平成11年1月29日付都市未来総合研究所の受託行宛ての「オスカードリーム事業改善方針基礎調査」と題する書面

同書面では、オスカードリームにつき、「想定賃料が平均採算賃料よりも、小さいと推定されることから、当該事業において採算をとることは極めて難しいといえるが、その中で、現テナントに替わる業態候補を想定し、経営の改善策を検討した。さらに、売却までを含めた検討もおこなった。しかし、先にも述べたように、どれも抜本的な改善策とはなり得ない状況にある。当該事業の採算化には、不動産市場が活性化し、地価上昇を背景とする賃料の上昇と景気回復による消費額の拡大といった外部環境の好転に期待をかけるしかない状況にある。」と分析されている。なお、同書面は、交通局にて供覧されている。

### イ 平成11年度包括外部監査の結果

平成12年3月31日付の包括外部監査報告書において、事業計画時点の問題点として、交通局による事業採算性の評価が十分でなかった面があると指摘され、事業開始後の問題点として、損益状況の認識が甘く、受託者の事業運営状況の的確な把握及び収益改善に積極的に取り組んでこなかった面があると指摘されている。なお、同報告書には、次の記載がある。

#### 記

- ・「入居率は、概ね当初計画の予定どおりであるが賃貸収入は当初計画の3分

の1程度となっている。」

- ・「事業計画では、年間約2億円の借入金の返済が予定されていたが、収支の状況が悪く借入金の返済が進んでいないばかりでなく、運転資金不足をうめるため逆に借入金が増加している。」
- ・「土地信託事業は…積極的な改善が行われず、現在の状態が引き続けば多大な損失が発生すると予測される…オスカードリームについては事業開始から既に、5年近くが経過しているにもかかわらず、この間に信託事業者から事業計画の見直しといった根本的な改善案の提示は行われてこなかった。」
- ・「平成12年から5年後に単年度収支黒字を目標としているが、その実現のためには、每期単年度収支黒字に向けた改善状況の進捗管理が必要である。また、5年後の目標が未達成の場合における取組方針もあらかじめ検討しておくことも必要と考えられる。」

(8) 5か年計画が実施された頃の収支状況（平成12年度から平成16年度）

5か年計画が記載された書面を確認することはできなかったが、前記包括外部監査報告書の記載を見るに、平成12年度から平成16年度までの期間が想定されていたようである。この期間の各年度の収支状況は、次のとおりである（千円以下切捨。なお、括弧内の数字は、当初の受託行の見積金額である。）。

なお、平成15年度は、形式的には信託欠損金が発生しておらず、単年度黒字が達成されてはいるものの、これは特別利益によるものである。

記

ア 平成12年度（平成12年4月1日乃至平成13年3月31日）

賃料収入	4億5708万円	( 17億7076万円)
駐車場賃料収入	4189万円	( 8421万円)
共益費	2億2084万円	( 3億5651万円)
支払利息	5億8990万円	( 8億6682万円)
信託配当	0円	( 3億8875万円)

借入金残高	255億5343万円	(125億2376万円)
信託報酬	982万円	(4649万円)
信託欠損金	5億1461万円	
		(税引前利益6億7425万円)

イ 平成13年度 (平成13年4月1日乃至平成14年3月31日)

賃料収入	4億5768万円	(17億7076万円)
駐車場賃料収入	4011万円	(8421万円)
共益費	2億2457万円	(3億6720万円)
支払利息	4億7247万円	(8億4684万円)
信託配当	0円	(3億8768万円)
借入金残高	259億1886万円	(122億1827万円)
信託報酬	1016万円	(4649万円)
信託欠損金	3億4111万円	
		(税引前利益6億9317万円)

ウ 平成14年度 (平成14年4月1日乃至平成15年3月31日)

賃料収入	4億4887万円	(17億7076万円)
駐車場賃料収入	3815万円	(8421万円)
共益費	2億1735万円	(3億7822万円)
支払利息	4億4980万円	(8億2545万円)
信託配当	0円	(3億8656万円)
借入金残高	269億9178万円	(118億9139万円)
信託報酬	880万円	(4649万円)
信託欠損金	9億1533万円	
		(税引前利益7億1343万円)

工 平成15年度（平成15年4月1日乃至平成16年3月31日）

賃料収入	3億4154万円（	20億0096万円）
駐車場賃料収入	3095万円（	8421万円）
共益費	1億8056万円（	3億8956万円）
支払利息	1億4536万円（	8億0257万円）
信託配当	0円（	6億1074万円）
借入金残高	269億9178万円（	115億4164万円）
信託報酬	873万円（	5228万円）
信託利益金	3077万円	

（税引前利益9億6050万円）

才 平成16年度（平成16年4月1日乃至平成17年3月31日）

賃料収入	2億9326万円（	20億0096万円）
駐車場賃料収入	2499万円（	9263万円）
共益費	1億5914万円（	4億0125万円）
支払利息	1億4518万円（	7億7809万円）
信託配当	0円（	6億0275万円）
借入金残高	271億7178万円（	111億6740万円）
信託報酬	658万円（	5248万円）
信託利益金	7054万円	

（税引前利益9億7699万円）

(9) 平成15年度及び平成16年度の収支状況

平成15年度の収支において約3000万円、平成16年度の収支において約7000万円の黒字となったものの、これらは、和光電気株式会社（以下「和光電気」という。）からの賃料相当損害金等約5600万円（平成15年度）、

和光電気との和解による解約違約金等約2億2600万円（平成16年度）の各特別利益によるものに過ぎない。当時の本業である賃料収入は、4億4887万円（平成14年度）、3億4154万円（平成15年度）、2億9326万円（平成16年度）と年度を負う毎に減少傾向にあった。本業では、実質赤字の状態であり、収入の減少に歯止めがかからない状況であった。

交通局は、核テナントの1つであった和光電気が平成15年6月に撤退したことや、同じく核テナントの1つである株式会社住之江ホテル阪神（以下「ホテル阪神」という。）の業績不振が続いていたので、平成16年7月1日、受託行に対し、ホテル部分について、ケアホテル等への用途転換等の実現性の検証等を行うため、外部専門家のコンサルティングを受けるよう指示した。その後、平成16年10月13日付で株式会社プラザプロダクトが受託行に対して最終報告書を提出した。同報告書は、オスカードリームのホテル部分でリハビリホテルや有料老人ホームを運営する等し、「オスカードリームの有効な再活性化事業としては『利用しやすい高齢者のための複合施設』をメインに据えて構築することが有効と考えます。」と結論づけている。

#### (10) 住之江用地土地信託事業協議会

平成13年5月11日から平成18年6月16日までの期間において、住之江用地土地信託事業協議会が開催されている（議事録（その一部しか残っていない）によると、開催回数は合計22回にわたる。）。

同協議会は、受託行の関係者及び交通局の関係者が出席する形で、不定期に開催され、その時々に応じて、本件信託事業において、特別養護老人ホーム等の福祉施設を運営すること、住之江区役所を移転させること、日本政策投資銀行に対する繰り上げ弁済を実施すること等について協議が行われている。

同協議会が開催されることとなった経緯を確定することはできなかったが、第1回の議事録には、交通局側の発言要旨として「事業の大きなフレームをどうするのか、忌憚なく大胆に議論し、その中で当面の課題について、どうするのかを



考えたい。」と記載されており、また、前記協議内容からすると、同協議会は、赤字が継続する本件信託事業につき、交通局と受託行が協力して打開策を模索するために開催されることになったようである。以下は、協議会の議事録の一部の抜粋である。なお、記載の「特金」とは、特定金銭信託を指し、その実質は、交通局が信託銀行との間で特定金銭信託を行い、信託銀行に信託された金員が本件信託事業へ融資されるというものである。

#### 記

ア 第5回（平成13年10月30日開催）

- ・「オスカードリームについて不良債権問題の絡みで金融庁から問い合わせもあるが、今後も委託者と協議していきたい（安田）。」
- ・「政策投資銀行については11月前後にアプローチする（当局）。」

イ 第8回（平成14年2月20日開催）

（当局）

- ・「特金について経理に確認したが、基金の資金運用（40億位）ならば予算は通さなくてよい。」
- ・「元本補償であれば実施可能。」
- ・「特金に一般的に補償はないだろうが、特例でできないか。」

（安田）

- ・「特金は元本補償できない。契約で補償を付けるのは無理。信託の負債は、結果的に大阪市に行くのだから、それで説明できるのではないか。」

#### (1) 4つのシナリオ

平成17年10月28日、交通局は、受託行に対し、①借入金の解消及び大規模修繕等を前提とした長期的な改善策を平成17年12月末日までに策定し、ホテル阪神撤退後の後継テナントと早急に契約を締結し、低層階について平成17年12月にはリニューアルオープンする等し、本件信託事業につき抜本的改善策を早急に講じるよう求めた。この求めに対し、受託行は、平成18

年1月12日、長期事業収支予測を提出した。同収支予測においては、①賃料上昇予測、②金利上昇予測、③10億円の追加特金と受託行からの借入金金利見直し、④大規模修繕の実施の各変動要因を組み合わせ、4つのシナリオ（①から④）によって、信託終了時までの収支予測が行われているが、そのうち最も楽観的なシナリオによっても、信託契約終了時において264億8000万円の借入金が残存すると予測されていた。

交通局は、受託行に対し、平成18年1月25日、前記1月12日の収支予測が借入金解消に遠く及ばないものであると指摘し、同年2月末日までに、より効果のある抜本的な改善策を再検討するよう求めた。この求めに対し、受託行は、平成18年2月28日、修正した長期事業収支予測を提出したが、最も楽観的なシナリオによっても、信託契約終了時において残存する借入金が266億4600万円であるとされ、修正前のものより、事業収支が悪化する予測がされていた。

同長期事業収支予測に関し、さらに、交通局と受託行との間で、複数回やりとりがされているが、最終的には、最も起こり得るものとして、信託契約終了時に約295億円の借入金が残存することが予測されていた。

## (12) 弁護士への継続相談

平成17年12月6日以降、交通局は、弁護士に継続相談を行ってきた。この中では、受託行の善管注意義務違反等の責任追及の方策や信託財産の売却等が検討されるとともに、受託行に対する調停申立てや訴訟提起等、交通局が採りうる法的手続につき、法律構成を含め、具体的に検討されている。

当外部監察チームが、担当課から提出を受けた取りまとめメモは、第1回分（平成17年12月6日）から第12回分（平成18年4月21日）までのものであったが、この中には、下記の記載が認められ、交通局が信託配当を受けることができなかったことを趣旨に掲げる法律構成が検討され、実際にも、交通局の平成19年3月の調停申立てや平成20年5月の訴訟提起の申立ないし請求の趣旨が平成17年度末までに支払うと約定した約36億円の事業配当金を

求める内容となっていることからすると、当該継続相談がもとになって、交通局が調停申立や訴訟提起に至ったものと推察される。

#### 記

ア 第3回（平成17年12月19日開催）に関するメモには、交通局職員が「平成11年の5か年計画については、一度受け取ったが内容的に実現不可能なものだったので返却し、再提出を求めた。しかし、以降提出されていない。なお、返却及び再提出依頼についての文章は残っていない。」と発言した記載がある。

イ 第4回（平成17年12月27日開催）に関するメモには、交通局職員が「信託を終了しても収入は見込めず、大規模修繕費等も必要になるので、ビルを手放すかどうかを検討したい。」と発言した記載がある。

ウ 第5回（平成18年1月20日開催）に関するメモには、交通局職員が「本市としては、全信託事業トータルでペイできたらよいという考えがある（経営企画室）とも聞いているが、まだはっきりとはわからない。」と発言した記載がある。

エ 第7回（平成18年2月9日開催）に関するメモには、弁護士が「交通局が受けた被害としては、(1)信託配当金を受けることができないこと、(2)借入金が増加し、信託終了時に求償される恐れがあることが考えられ、(1)のみの請求か、(2)のみか、あるいは(1)(2)合計かによって、理論構成が変わってくる。(1)の信託配当金を請求するのであれば、配当金を受けることが努力目標ではなく拘束力があることの証明、信託銀行の過失責任（善管注意義務違反）、及び信託契約を継続しながら争うのか否か（契約解除すると借入金を求償される可能性がある）の3点がポイントになる。(2)の借入金の求償放棄をもとめるのであれば、信託業務をおこなうにあたり交通局に被害（借入金の増加）を与えない義務があったことの証明、信託銀行の善管注意義務違反、信託契約を解除しなければ争うことができないのか否か（現時点で多額の借入金

残ることが明確にできるのか否か)の3点がポイントになる。」と発言した記載がある。

## 2 交通局職員からのヒアリング

信託事業の根幹に関わる借入金は、前記収支状況のとおり、増加の一途を辿ったが、これに対する法律面からの抜本的対処の検討は、平成17年12月から始まった弁護士との継続相談が起点であったようである。この時点までに、例えば、前記の平成11年の都市未来総合研究所の指摘や平成12年の包括外部監査報告書の指摘は、担当課にとっては起点とはならなかったようである。

当外部監察チームが当時の担当課職員に対して行ったヒアリングの内容を以下に記載する。なお、ヒアリングの対象者については、内部情報の告知や機密資料の提示を伴うこともあるため、守秘義務保持の観点から、在職者を中心に抽出した。

(1) 平成10年度から平成11年度まで担当課に在任した<sup>職員a</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・担当課では、オスカードリームその他、フェスティバルゲートも扱っていた。当時、オスカードリームの収支状況は悪かったが、これよりもフェスティバルゲートの警備費問題の方が注視されていたように思う。
- ・当時の収支状況のままであれば、信託事業が抱える借入金を返済できないが、これ以上の借入金を増やさないように、とりあえずは、収支均衡を目指していた。

(2) 平成12年度から平成13年度まで担当課に在任した<sup>職員b</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・当時、単年度黒字を目指していた。単年度黒字を実現した後のこと、すなわち、その時点で残存する借入金の処理については、具体的な対処法を考えてはいなかった。
- ・受託行に対し、金利の引き下げ等を求めていたが、受託行に対する法的手段を検

討することはなかった。

(3) 平成14年度から平成17年度まで担当課に在任した<sup>職員c</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・黒字化への道筋として、受託行が提案したのが、交通局と信託銀行との特定金銭信託契約の締結によるオスカードリームへの50億円の投入であり、実際、この提案に従い、50億円の投入が実現した。
- ・平成15年度において、黒字化を達成したものの、借入金が増えない状態になったにすぎず、借入金を返済できる状態には至らなかった。

(4) 平成14年度から平成15年度に担当課に在任した<sup>職員d</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・建築士の資格を有しており、主に技術面を担当していた。
- ・財務資料を見ていたが、財務に詳しくはないため、赤字か黒字かという程度でしか把握していなかった。配当がなく、業績が悪かったのは知っている。
- ・担当課としては、経費削減、管理費削減に取り組もうとしていた。

(5) 平成17年度から平成19年度まで担当課に在任した<sup>職員e</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・受託行の事業運営を見るに、真剣さが足りないと感じていた。交通局は、受託行に対して、空きテナントを埋めて欲しいと要望するも埋めてもらえず、努力する姿勢が感じられなかった。
- ・受託行に対し、収支改善を求めたところ、受託行からは事業収支予測の資料が提出された。これを専門家に分析してもらったところ、記載内容は、十分なものではないとのことであった。そこで、受託行に対して、責任追及する旨を記載した書面を提出したと記憶している。これに対し、受託行は、信託財産の借入金を立替金処理する方法で対抗してきた。
- ・当時、フェスティバルゲートの信託事業において、交通局は、多額の負債を負担することになり、当該事業は、交通局が受託行に負けた事案であると認識してい

た。担当課は、オスカードリームにおいては、フェスティバルゲートの事案とは異なった考察を行い、受託行に勝てないかどうか探ることにし、法律事務所と顧問契約を結び、継続相談を開始した。

(6) 平成17年度から平成19年度まで担当課に在任した<sup>職員f</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・平成17年当時、メインテナントであるホテル阪神が撤退することになり、受託行に対して、経営改善策を提出するよう求めた。信託事業は、多額の負債を抱えていたが、受託行は、責任を持って対処するとのことであった。ところが、後日、受託行から経営改善策が提出されたが、その内容は、さらに負債が膨らむ内容になっていた。

### 3 当外部監察チームの意見

#### (1) 交通局の受託行に対する信頼の揺らぎ

信託とは、委託者がその財産の管理・運用につき、専門家である受託者を信じて、これに託する制度であり、委託者の受託者に対する信頼が前提となっている。本件信託事業において、契約の締結の当時においては、交通局の受託行に対する信頼が根底にあり、これに基づいて、本件信託事業が推し進められたといえる。

平成3年3月の本件信託契約締結以降、平成4年5月に信託施設の建設が着手され、平成7年3月にオスカードリームが開業するという経緯を辿り、開業以降、受託行から交通局には、本件信託事業の収支状況が報告されている。例えば、開業から間もない平成8年8月、交通局は、受託行の収支状況の報告に対し、信託配当の確保についての受託行の見解と決意につき、回答を求めたが、これに対する受託行の回答は、交通局の本件信託事業に対する財政支援を示唆するものであった。また、交通局は、受託行に対し、平成10年9月21日付の書面にて「当局が累積債務の負担を強いられるのではないかと懸念しております。」等と本件

信託事業の将来に危機感を示していたことがうかがわれる。実際、平成7年度から平成9年度までの収支状況を見ても、本件信託事業の中心である賃貸事業の収入は、7億円程度であり、受託行の予想額（17億円から19億円）を大きく下回っていたほか、各年度とも、約6億円から約7億円の支払利息を計上し、約5億円から約8億円の信託欠損金を計上する事態に陥っていた。収支状況の数字だけを追っても、当時がいわゆるバブル経済崩壊の影響を受けていたからとはいえども、交通局の受託行に対する信頼は大きく揺らいでいたはずである。

## (2) 転機となりえた事情

交通局が受託行に対して懸念を示した平成10年当時、交通局の関心事である信託配当が得られていないばかりか、交通局は、客観的に見ても将来の信託終了時点において多額の累積債務を負担する危機に直面していた。これ以降も、信託配当が得られないことには変わりがなく、多額の累積債務を負担する危機から免れたわけではなかった。このような状況に至れば、受託行による信託事業の継続に疑義が生じるのは当然であり、実際、交通局は、平成11年にも、事業の存続が懸念される旨を受託行に伝えている。本来、疑義が生じたのであれば、契約当事者が誠実に折衝を重ねることでその疑義の解消を目指し、仮に疑義がなくとも累積債務の解消を念頭に置き、土地信託事業の健全化を図る途を折衝の中で探るべきである。そして、折衝によっては期待する解決を見込めないと判断すれば、種々の法的手続を念頭に置き、受託行の善管注意義務違反の追及や土地信託契約の解除等の法律構成のほか、各手続の有利な点や不利な点、各手続をとった場合の勝算の有無やその大小、これに伴う交通局が支払う代償等を勘案し、折衝の段階から次の段階に進めるか否かを決断すべきである。

この決断に関して、交通局には、本件信託事業を進める中で次のような転機があったことを指摘する。

### ア 都市未来総合研究所の指摘

都市未来総合研究所による報告書が作成されたのは、平成11年1月29日

である。同研究所は、オスカードリームの事業改善の可能性を調査するべく、収支改善のためのテナント候補の想定を行い、さらには、当該施設を売却する検討まで行ったものであるが、結局のところ、「当該事業の採算化には、不動産市場が活性化し、地価上昇を背景とする賃料の上昇と景気回復による消費額の拡大といった外部環境の好転に期待をかけるしかない状況にある。」と結論づけている。

同報告書が作成された当該年度から過去3年（平成7年度から平成9年度）を遡ると、賃貸事業収入は7億円程度であり、受託行の予想額（17億円から19億円）を大きく下回っていたほか、約5億円から約8億円の信託欠損金を計上する事態に陥っていたのは前記のとおりである。同報告書の結論と照らし合わせると、今後も収支状況が改善しないことを予想でき、現実においても、平成12年度から平成14年度の収支状況を見ても、賃貸事業収入は変わらず7億円程度であり、受託行の予想額（約22億円）を更に大きく下回ったほか、各年度とも約3億円から約9億円の信託欠損金を計上する状況であった。

#### イ 包括外部監査報告書の指摘

平成12年3月31日付の包括外部監査報告書の中で、包括外部監査人は、本件信託事業につき、「入居率は、概ね当初計画の予定どおりであるが賃貸収入は当初計画の3分の1程度となっている。」「事業計画では、年間約2億円の借入金の返済が予定されていたが、収支の状況が悪く借入金の返済が進んでいないばかりでなく、運転資金不足をうめるため逆に借入金が増加している。」と現状を分析するだけでなく、「平成12年から5年後に単年度収支黒字を目標としているが、その実現のためには、每期単年度収支黒字に向けた改善状況の進捗管理が必要である。また、5年後の目標が未達成の場合における取組方針もあらかじめ検討しておくことも必要と考えられる。」と予め建設的な解決策を検討するように指摘していたのは、前記のとおり



である。

実際のところ、本件信託事業は、平成15年度には単年度黒字を達成したが、これは、特別利益の計上による見かけだけの黒字であるのは前記のとおりである。実質は、単年度黒字からはほど遠いものであった。

#### ウ いわゆる「5か年計画」

包括外部監査報告書中の「平成12年から5年後に単年度黒字」との記載は、受託行が交通局に提出したとされるいわゆる5か年計画のことと推察される。当外部監査チームは、当該5か年計画を確認することができなかったが、前記(1)アのとおり、仮に交通局が弁護士に説明したとおり、提出を受けた内容が実現不可能なものであり、これを受託行に返却し、その後再提出を受けていないとすれば、交通局としては、自身の要求する水準での収支計画を専門家である受託行が提案できないこと、すなわち、交通局が要求する水準での信託事業の継続が不可能であることを認識する状況にあったといえる。

### (3) 小括

都市未来総合研究所作成の報告書の指摘とその当時の本件信託事業の収支状況を参照すれば、交通局が巨額の債務を負担する危機にあったことは明らかである。また、翌年度に作成された包括外部監査報告書の内容とその当時の収支状況を参照しても、交通局が同様の危機に瀕していたことは明らかである。平成10年度、平成11年度において、これら第三者からの指摘が交通局にとって、大きな転機となりえたが、この当時の資料を見ても、交通局がこれら指摘や収支状況を大きな転機ととらえていたとはうかがえず、受託行に対して収支状況改善のために働き掛けていたことを除いては、その時点で交通局が採りうる法的手続の種類やその場合の法律構成等、抜本的な解決策を模索した形跡は認められなかった。特に、包括外部監査報告書には「平成12年から5年後に単年度収支黒字を目標としているが、その実現のためには、每期単年度収支黒

字に向けた改善状況の進捗管理が必要である。また、5年後の目標が未達成の場合における取組方針もあらかじめ検討しておくことも必要と考えられる。」と、平成12年度以降の収支状況に機敏に対応できるように、事前に解決策を検討しておくよう指摘されていたにもかかわらず、解決策を模索した形跡は認められなかった。実際、交通局が解決策の模索を始めたのは、包括外部監査報告書が作成された平成12年3月から5年が経過した平成17年12月になってからである。

前記のとおり、平成17年12月からの弁護士への継続相談を通して、交通局が採りうる法的手続（調停申立や訴訟提起）やその際の法律構成（信託契約の解除等）が多面的に検討され、実際にも交通局は、平成19年3月に調停を申し立てている。このような解決策の模索を平成10年や平成11年当時に行いえなかった否か、当外部監察チームの調査の限りでは、障害となるものは認められなかった。交通局としては、包括外部監査報告書の指摘等、大きな転機となりうる事象を何度か経てきたにもかかわらず、結果的に受託行との折衝の段階から次の段階に進めるか否かの決断に至らなかった。決断の時期を早めていけば、本件信託事業の結末が現在のものとは違った形になった可能性は否定できない。

### 第3 オークの事業運営

#### 1 オークの事業運営等に関する事実関係

##### (1) 計画提案競技

大阪市は、昭和42年、「大阪市総合計画の基本構想」を策定し、大阪市港区所在の弁天町駅（JR及び市営地下鉄）隣接地区（以下「弁天町地区」といい、うちオークに係る土地信託事業の対象土地を「弁天町信託土地」という。）を大阪市における副都心と位置づけ、弁天町地区の開発を模索していた。

しかるところ、昭和61年5月に地方自治法が改正され、地方公共団体の公有

地についても信託制度を利用することが可能となったことから、大阪市は、公有地信託の手法により、弁天町地区を開発することとした。

そこで、大阪市は、昭和61年11月、有識者2名、学識経験者4名及び関係局長5名で構成される港区弁天町駅前市有地開発プロジェクト土地信託事業計画提案競技審査委員会（以下「弁天町審査委員会」という。）を発足させた上、同年12月、弁天町地区を対象とした土地信託事業計画提案競技を実施し、信託事業の計画案を募集した。

同募集に対しては、大和銀行（現りそな銀行）、三井信託銀行（現三井住友信託銀行）、三菱信託銀行（現三菱UFJ信託銀行）の3行からなる連合体（以下「3行連合体」という。）や住友信託銀行（現三井住友信託銀行）等が応募し、それぞれの計画案を提出した。

弁天町審査委員会は、応募された各提案を審議した結果、昭和62年6月、3行連合体及び住友信託の2案を優秀提案に選定するとともに、2案それぞれの提案者各行が協力し共同して事業に取り組むことを望む旨の意見を付した。

そこで、大阪市は、かかる審査結果及び意見を踏まえ、3行連合体及び住友信託に対し、共同受託の可否について打診を行った。かかる打診を受け、3行連合体及び住友信託は、協議した結果、共同受託することとし、昭和62年10月、共同受託に関する協定を締結し、その後、大阪市に対し、4行共同による事業計画書及び施設計画書を提出した。

## (2) 当初の事業計画

大和銀行、三井信託、三菱信託及び住友信託の4行（以下、本項において「受託行」という。）による事業計画及び施設計画の内容は、概略、以下のようなものであった。

### ア 事業の区分け

弁天町信託土地を管理運用型ゾーン（以下「Aゾーン」という。）と処分型ゾーン（以下「Bゾーン」という。）に区分けする。

Aゾーンには、銀行、店舗及びホテル等の商業施設、オフィス並びに賃貸住宅として賃貸することを目的として、A-1棟、A-2棟、A-3棟（特にA-3棟はアミューズメント施設を予定する。）その他アトリウムやデッキ等の施設を建設する。

Bゾーンには、分譲することを目的として、B-1棟を建設する。

#### イ 工事工程

A-3棟建設工事を1期工事、A-1棟、A-2棟、アトリウム棟及びB-1棟建設工事を2期工事と区分する。1期工事及び2期工事ともに、昭和62年11月ころから基本設計、実施設計に着手する。1期工事については、工期20か月（昭和63年8月着工、平成2年3月ころ竣工）を予定し、その工事費としては82億9900万円を見込む。2期工事については、工期38か月（平成元年3月ころ着工、平成4年4月竣工）を予定し、その工事費としては480億0100万円（A-1棟、A-2棟及びアトリウム棟につき352億2800万円、B-1棟につき127億7300万円）を見込む。

#### ウ 資金収支計画

##### (a) 資金の使途

支出項目	金額(円)
工事費	56,300,000,000
公租公課	2,661,027,000
建設期間中金利	3,493,769,000
その他経費	2,216,000,000
合計	64,670,796,000

##### (b) 資金の調達

調達項目	金額(円)
借入金	48,794,764,000
敷金	4,415,466,000
分譲売上金	7,241,996,000
処分型施設による処分余剰金	4,218,570,000
合計	64,670,796,000

## エ 事業収支見積り

昭和62年乃至同92年(平成29年)の信託期間中の収支見積りは、別紙(事業計画書記載の収支見積り表)記載のとおり、Aゾーンにおける管理運用型事業により、累計1352億5483万円の賃料等の収入により全ての支出を賄うとともに、借入金を完済し、かつ、大阪市に対し、累計272億6648万9000円の信託配当を交付する。

なお、Bゾーンにおける処分型事業により、42億1857万円の処分剰余金を見込み、これを前記管理運用型事業に投入する。

### (3) 土地信託契約の締結

大阪市と受託行との間において、昭和63年3月29日、大阪市を委託者兼受益者、受託行を共同受託者、信託期間を同日乃至昭和93年(平成30年)3月28日として、土地信託契約(以下、本項において「本件信託契約」といい、本件信託契約による土地信託事業を「本件信託事業」という。)が締結された。

なお、本件信託契約の締結に当たっては、昭和62年12月18日に市長決裁を、同月28日に大阪市議会の議決をそれぞれ経ている。

### (4) 追加工事の実施(総事業費の増加)

#### ア 2期工事に関する追加工事

2期工事については、指名競争入札が実施され、清水建設株式会社、株式

会社長谷工コーポレーション，株式会社鴻池組の建設共同企業体が595億円で落札し，平成1年9月11日，受託行は，同建設共同企業体と同額の請負契約を締結した。当初の事業計画では，2期工事の工事費用として462億円が見込まれていたことと対比すると，同落札額は，約133億円も超過している。

2期工事は，平成1年9月22日に着工されたが，その後，受託行からは，追加工事に関して，次のような協議願が順次に提出され，これだけを見ても，2期工事に関連する追加工事費用は，約83億円に及んでいることが分かる。

#### 記

(a) 平成3年8月19日 受託行の大阪市宛て協議願

当初の事業計画時よりも，住宅部分・オフィス部分については，購入者のニーズも多様化，高級化してきたため，それに合致した物件とするため仕様変更が必要となる等との理由により，受託行は，大阪市に対し，同協議願の中で，工事費として合計約28億円の増額を求めている。

(b) 平成4年4月1日 受託行の大阪市宛て協議願

商業ゾーンについて，公募に先立ち，業種，店舗規模等の検討を行った結果，賃貸面積の増床等を行う必要がある等の理由により，受託行は，大阪市に対し，同協議願の中で，工事費として合計約28億円の増額を求めている。

(c) 平成4年6月21日 受託行の大阪市宛て協議願

大阪市内の他のオフィスのグレードアップがめざましい現状，他のビルとのさらなる差別化を図り，より優良な企業の誘致を進めるために仕様をアップする必要がある等の理由により，受託行は，大阪市に対し，同協議願の中で，工事費として合計約24億円の増加を求めている。

(d) 平成4年11月2日 受託行の大阪市宛て協議願

区画変更のため新たに防火設備を設置する必要がある等の理由により，

受託行は、大阪市に対し、同協議願の中で、工事費として合計約3億円の増加を求めている。

イ 2期工事以降の受託行の大阪市宛ての報告書

他方、2期工事が着工されて以降、受託行は、大阪市に対し、次のような報告書を提出している。

記

(a) 平成3年5月 受託行の大阪市宛て報告書

同報告書には「追加工事費等で大幅なコストの増加が見込まれます。コストアップは事業推進上必要不可欠なものばかりであり、これらを折り込んで事業収支の見直しを行いました。」と記載され、総事業費は、当初計画の646億7000万円から325億0300万円を上乗せした971億7300万円と計画されている。

(b) 平成5年度事業計画書

同計画書には、「本プロジェクトにおける総所要資金は、平成3年5月の事業計画中間報告に沿って見直し額の範囲に収まるよう努め、事業推進して参りました。その結果、本プロジェクトの総所要資金は、約1027億円となります。」と記載され、総事業費は、当初計画の646億7000万円から380億5900万円を上乗せした1027億2900万円と計画されている。結局、当初の事業計画の時点の総事業費は、646億円であったが、最終的には、約1027億円となった。この主因は、①工事費用の高騰と②高級化に仕様を変更したことにあるようである。

(5) 開業直後の収支状況

平成5年3月に、オークが開業した。

開業直後の収支状況は以下のとおりである。借入金残高の金額に着目すると、想定額を350億円前後上回っていることが分かる。なお、分譲マンション・分譲オフィスの売上については、当初の計画においては、平成4年5月に完売

し、最終的な売上額は約189億円、処分剰余金は約42億円を想定していた  
ようである。

記

ア 平成5年度（平成5年4月1日乃至平成6年3月31日）

賃料収入	31億6771万円	（	33億8969万円	）
支払利息	28億6470万円	（	21億7766万円	）
信託配当	0円	（	0円	）
借入金残高	759億1540万円	（	397億8128万円	）
信託報酬	3億8528万円	（	9830万円	）
信託欠損金	7億6751万円			
				（信託利益金5億0262万円）

イ 平成6年度（平成6年4月1日乃至平成7年3月31日）

賃料収入	33億2022万円	（	38億1136万円	）
支払利息	33億7283万円	（	21億3706万円	）
信託配当	0円	（	1億1108万円	）
借入金残高	745億8557万円	（	387億0910万円	）
信託報酬	1億4628万円	（	1億1052万円	）
信託欠損金	14億8298万円			
				（信託利益金9億4479万円）

ウ 平成7年度（平成7年4月1日乃至平成8年3月31日）

賃料収入	35億0345万円	（	38億9405万円	）
支払利息	24億2941万円	（	20億7856万円	）
信託配当	0円	（	2億0472万円	）
借入金残高	723億6965万円	（	378億2857万円	）



信託報酬	1億0625万円 ( 1億1292万円)
信託欠損金	4842万円
	(信託利益金10億8524万円)

エ 平成8年度 (平成8年4月1日乃至平成9年3月31日)

賃料収入	33億5927万円 ( 41億0257万円)
支払利息	23億5551万円 ( 20億3037万円)
信託配当	0円 ( 3億6987万円)
借入金残高	721億6208万円 (368億9986万円)
信託報酬	9749万円 ( 1億1897万円)
信託利益金	1億4154万円
	(信託利益金12億9858万円)

(6) 受託行からの重大な報告等

ア 平成3年5月9日付中間報告書

受託行は、本件信託事業について、現在の進捗状況と全体スケジュール、事業計画の見直し、今後の進め方等について中間報告を行った。同報告書には「信託事業期間中における信託配当については第18年度(当初5年度)より信託配当を開始し、総額280億円(当初272億円)となる見込みです」との記載がある。

イ 平成3年11月12日付報告書

同報告書には「本年5月に弁天町駅前開発土地信託事業の中間報告を行いました。その後不動産市場は、バブルの破裂・高金利・不動産融資総量規制等の影響から、中間報告時の予想以上に急激に冷え込んで来ました。平成3年上半期の首都圏・近畿圏のマンションの新規供給は、首都圏が11,197戸・近畿圏が5,822戸とともに半期では昭和51年以降最低を記録しました。また販売面でも、価格の見直し(引き下げ)による在庫処分や販

売時期を遅らせる動きが顕著に成って来ました。」と記載されている。また、同報告書には、「分譲収入が約39億円減少すると、信託配当は現時点での予想で、中間報告時の280億円から205億円に減少します」と記載されている。

ウ 平成5年度事業計画書の一式書類

同書類には、信託期間終了時における信託配当累計については、66億0100万円（想定金利5.96%）と179億9000万円（想定金利5.2%）の2種の数字が挙げられているが、ともに、当初の272億6600万円を大幅に下回った数字が計画されている。

エ 借入限度額の変更についての変更契約締結

大阪市は、受託行との間で、平成6年1月31日、借入限度額を650億円から850億円とする土地信託変更契約を締結した。同契約にかかる決裁資料には、「平成6年1月末の借入金残高は644億円であるが、昨今の経済情勢の悪化により、賃貸オフィスの入居状況が思わしくなく、特に分譲物件の売れゆきの悪さから、ゼネコンへの工事代金の支払いが遅れており、平成6年3月に約115億円を支払うため追加借入が必要となり、借入金残高は約759億円となる。また、平成6年4月以降の急な支払いの発生やテナントの退去に備え、今般原信託契約第27条記載の借入限度額650億円を850億円に変更するものである」と記載されている。

オ 平成6年9月5日付「オーク200事業収支予想」

受託行は事業収支予想を行い、大阪市に報告したが、同書面には「収支試算結果」として「信託配当0円」「信託終了時借入残高123億円」と記載されている。なお、かかる事業収支予想においては、主要な収入である賃料が上昇すること、分譲マンション（3期2次）が平成7年度に完売することが念頭に置かれており、売却ができなければ平成8年度には資金ショートし追加借入金が発生する旨記載されている。また、大規模修繕の費用は支出に

含まれていない旨記載されている。

カ 平成7年5月30日付助役会

平成7年5月には助役会が開催され、本件信託事業の中核施設であるプール事業の改善が問題とされた。同助役会議事録には、ある助役が「賃料を思い切ってまければいい。配当はなくとも再開発という資産は残る。プールズを残すことが大切」と発言し、別の助役が「賃料を一定期間無料にしてでも、プールズは撤退させてはいけない。年間40万人も来ているのだから。配当はなくても構わない」と発言したことが記載されている。

キ 平成8年4月30日付文書

大阪市は、受託行に対し、本件信託事業における懸案問題として、賃貸料改定についての方針、借入金利の見直し、信託終了時までの収支計画、信託配当（見込）、アミューズメント施設の方策、未分譲物件の処理方針等について報告を求めたが、受託行は、平成8年4月30日付で前記依頼に対し報告を行った。同文書には、賃料改定について当分は非常に困難な状況であること、未分譲物件（マンション、オフィス）を当初の想定価格で早期に完売することは非常に難しい状況であること、事業期間中の信託配当は収支計画見通しでは困難な状況であること、主要なアミューズメント施設であるプールズを残すためには大幅な経済的支援が不可欠であること等が記載されている。

ク 平成9年3月31日付事業改善計画案

受託行は、大阪市に対し、平成8年度終了時点におけるオークにおける現在の状況と問題点、今後の事業改善の項目及び進め方等について報告を行った。同書面には、信託期間終了時における残債務額の試算について、現状収支で、信託期間終了時に892億円の債務が残存する見通しであり、また、改善案をすべて織り込んでも、信託期間終了時に593億円の債務が残存する旨の記載がなされている。

ケ 平成10年9月25日付，平成11年3月29日付協議願

受託行に対する長期借入金（平成10年8月時点の借入金残高約480億円）について，平成10年9月30日から元本返済が開始される予定であったが，事業改善の効果が十分に現れておらず返済できない状態にあったことから，平成11年3月31日まで元本の返済が猶予された。

また，前記借入金について平成11年3月31日に返済期日が到来したが，未だ返済できない状態にあったことから，平成11年9月30日まで元本の返済が猶予された。その後，受託行に対する長期借入金について元本の返済が猶予される状態が続いた。

コ 平成11年6月23日付協議願

平成11年5月末日をもってテナントの株式会社福助が退去することに決定し，同年6月末日に敷金5億2800万円の返還をする必要が生じたが，敷金の返還資金が不足していたため，新たに4億2800万円の借入をする必要が生じた。大阪市と受託行との協議の結果，新規借入を行うことになったが，かかる借入金についても，その後，返済できない状態が続いた。

サ 弁天町駅前開発土地信託5か年計画（平成11年6月）

受託行は，向こう5か年の計画を策定した。受託行から提出された計画には，5か年計画開始時（平成11年4月）における借入金残高が約714億円であり，5か年計画終了時（平成16年3月）における借入金残高が約713億円であると記載されている。また，賃料改定に関し「今後も，各企業がリストラ・経費削減に努める状況が継続すると見込まれる事から，減額対応せざるを得ない状況があるものと予想されます」との記載がなされ，大規模修繕の費用について収支計画に織り込めていない旨の記載もなされている。

シ 平成15年9月30日付受託行からの連絡文書

同文書には，「当信託事業は，平成8年度以降単年度黒字を継続しており，

平成14年度信託利益も694百万円を確保しておりますものの、当初建設資金につきましては、平成10年以降、抜本的な改善策策定までの暫定措置として約定返済猶予を要請することで資金の繰回しを行っており、引き続き現状利益を確保したとしても借入総額を信託期間内に返済するには非常に厳しい状況となっております。また、今後、金利の高騰、大規模修繕などが発生いたしますとこれによって資金不足に陥ることも十分に考えられます」との記載がある。

(7) 平成12年5月12日付大阪市監査委員報告書の第三者の意見

平成12年には、大阪市監査委員によって、本件信託事業についての監査が行われた。監査委員による報告書には、「信託財産の運用状況については、総事業費が647億円から1027億円に増大したことにより借入金が700億円以上に及んでいるにもかかわらず、賃料水準の低迷などを反映し、年額32億700万円の賃貸収入に止まっている。しかも、その大半が管理運営費用や借入金利息の支払に費やされるため、借入金の償還はほとんど進んでおらず、本事業の目的の一つである、公有土地の運用を信託して得られる信託配当にいたっては全く目処が立っていない状況にある」と記載されている。また、「賃料及び共益費を確保するために必要な「大規模修繕」が平成12年度以降に予定されているが、これまで「修繕引当金」も計上されていないことから、新たな資金調達が必要になるなど、経営状況は一層厳しいものとなることが予想され、信託期間満了時には多額の借入金未済となることが危惧される」と記載されている。

さらに、財政局に対する要望事項として、「本市は信託の受益者として、信託財産の管理状況について、自らの調査権に基づき、適宜調査するなど運用実態の把握に努めるとともに、事業主である受託者に対して、早期に中長期にわたる「収支改善計画」を作成させ、具体的な対応について協議を進められるよう強く要望する」と記載されている。

前記監査委員の報告を受けて、総務局長は、財政局長に対し、措置状況報告書の提出を依頼したが、これに対する財政局の報告案として、「当該指摘事項については、受託者（受託銀行団）に対してなされたものであり、当局（委託者）についてのものではない。なお、要望事項については、今後、監査事務局と調整を行う」と記載されている。

## (8) 土地信託事業検討会議（平成18年）

### ア 土地信託事業検討会議設置の経緯等

大阪市を委託者兼受益者とする本件信託事業が、全体として借入金が増大等により危機的な状況に陥り、将来の市民負担の増大を招く恐れがあったことから、大阪市は、平成18年1月25日、各方面の専門的な知識を有する第三者の意見を参考とし、早急に本件信託事業の抜本的施策を含め、社会情勢に即したよりの確な判断を行うことを目的として、土地信託事業検討会議（以下「検討会議」という。）を設置した。

検討会議は、財政局、建設局及び交通局の各局部長級並びに3名の外部有識者によって構成され（なお、なぎさ監査法人が主に検討会議における資料作成補助者として参加した。）、オーク、ビッグステップ、キッズパーク、ソーラ新大阪21及びオスカードリームの各土地信託事業をその検討対象とするものであった（ただし、オスカードリームについては、第8回検討会議をもって検討対象から外され、交通局にて別途対応するものとされた。）。

また、当外部監察チームの調査によれば、検討会議の設置時点において既に、ビッグステップ、キッズパーク及びソーラ新大阪21の各土地信託事業（売却が可能と見込まれる事業）を売却し、同売却によって生じた利益金をオーク（売却が困難と見込まれる事業）の土地信託事業に投入して債務の削減を図る方法が最有力の選択肢として認識されており、かかる方法の妥当性や問題点等を検証する点に検討会議の実質的な存在意義があったことがうかがわれる（後記のとおり、現に検討会議は概ねかかる手法を採用されるべき

手法として結論づけている。)

さらに、大阪市が平成18年のタイミングで検討会議を設置することとなった直接的な契機については、必ずしも明らかではないものの、それに先立つ第三セクターや交通局所管の土地信託事業であるフェスティバルゲートの破綻処理(調停等)を通じて、前記の各土地信託事業についても破綻への危機意識が具体化されたことが一因であると考えられる。

なお、大阪市は、検討会議設置と同時期である平成18年2月、市政運営の抜本的な改革を図るための「市政改革マニフェスト(市政改革基本方針)」を策定しており、同マニフェストにおいても、第三セクターの過大債務について言及されるとともに、経常的に赤字を計上している土地信託事業についても付記されている。

#### イ 検討会議における検討状況

検討会議は、平成18年2月2日乃至同19年4月26日の期間に月1回程度の頻度で、合計13回開催された。

検討会議では、第4回までにビッグステップ、キッズパーク及びソーラ新大阪21の資産価値等の検証と各事業の売却手法が検討されている。一方、オークについては事業継続を前提とした検討が進められ、また、第5乃至7回においては、受託行の責任追及についても検討されている。そして、第8回をもってオスカードリームが検討対象から外された後、第9及び10回において引き続きビッグステップ、キッズパーク及びソーラ新大阪21の売却手法の検討やオークの資産価値等の検証が行われ、第11乃至13回において最終報告書のとりまとめに向けた議論がなされている。

第8回をもってオスカードリームが検討対象から外されたのは、所管の交通局において、受託行に対して法的責任を追及すべく調停申立て等の法的措置の準備を進めることになったようである(もっとも、実際にはその後大阪市の先立って受託行が大阪市を相手方として調停申立てを行った。)

## ウ 検討会議の結論

検討会議における前記検討の結果、平成19年4月、オーク、ビッグステップ、キッズパーク及びソーラ新大阪21の各土地信託事業の現状と今後の取り組み方針が最終報告にまとめられた。

同最終報告における基本方針としては、公有地信託という公的な枠組みをはずし、原則として民間が事業主体となる新たな運営体制に移行することを志向し、売却が可能な事業については、できるだけ高い価格で売却し、売却が困難な事業については、債務の圧縮、借入金利の低減等による事業の安定化を図った上で、信託期間の延長により、事業を継続しつつ負債の解消を目指すものとされた。また、同最終報告は、各土地信託事業の受託者である銀行らの法的責任についても、善管注意義務違反の有無等、より専門的な分析及び検討を進めていく必要性を指摘している。

個々の土地信託事業の抜本的施策の方向性としては、検討会議設置時点において既に最有力の選択肢として想定されていたとおり、ビッグステップ、キッズパーク及びソーラ新大阪21については、信託契約を賃貸型から処分型に変更し事業を売却した上、売却後の清算により事業自体を終了させる方向となった。これに対し、オークについては、売却が困難であると判断されたため、受託行との間で借入金利の低減・固定化、債務の圧縮及び信託期間の延長等について交渉し（場合によっては民事調停手続等の法的手段の利用も視野に入れ）、事業を継続しつつ負債の解消を目指す方向となった。

### (9) 検討会議方針にもとづき実施された売却処分等

#### ア 議会の承認

大阪市は、大阪市議会平成19年度定例会に、ビッグステップ、キッズパーク及びソーラ新大阪21について、いずれも信託契約を賃貸型から処分型に変更する旨の議案を提出した（議案132号、133号及び157号）。

なお、いずれの議案においても、残余財産の引渡につき、「処分により信



託が終了した場合においては、信託財産から借入金、売却に対する信託報酬、諸経費等を差し引いた額を金銭で本市に納入する」とされている。また、売却に対する基本報酬はいずれも500万円であるが、インセンティブ報酬は、①ビッグステップにつき、100億円を超える部分につき3%、②キッズパークにつき、105億円を超える部分につき3%、210億円を超える部分につき5%、③ソーラ新大阪21につき、160億円を超える部分につき3%と、異なっている。

平成19年5月29日開催の同定例会において、同議案につき、附帯決議を付して原案どおり可決する旨の動議が提出され、これが可決された。附帯決議には、「売却後の精算金については、貴重な市民の財産を処分した対価であることを踏まえ、都市整備事業基金に積み立てることとし、その用途については、基金の目的を厳守すること」が盛り込まれている。

検討会議では、処分型に変更する3信託事業の利益金をオークの信託事業に投入することが検討されていたようであるが(第6回の参考資料である「4信託事業の粗い処理スキーム(イメージ素案)」参照。ただし、同スキームにおいても利益金は都市整備事業基金に対して収入されるとされている)、同附帯決議によって、売却による利益金をオークの信託事業に投入することが困難になったようである。

#### イ 売却処分

ビッグステップ、キッズパーク及びソーラ新大阪21の3信託事業について、いずれも入札を経て、以下のとおり、売却され、利益金が発生した。

① ビッグステップにつき、平成19年11月17日、代金約167億円で売買され、売買代金から約94億円の借入金返済が行われる等し、約70億円の利益金が発生した。

② キッズパークにつき、平成20年8月5日、代金216億円で売買され、売買代金から約98億円の借入金返済が行われる等し、約110億円の利益

金が発生した。

③ ソーラ新大阪21につき、平成20年3月28日、代金約195億円で売買され、売買代金から借入金返済が行われる等し、約41億円の利益金が発生した。

#### ウ オークに関する訴訟提起

受託行は、平成21年3月13日、信託勘定における借入金合計161億円を立替処理し、平成22年3月31日、大阪市を被告として、旧信託法36条2項にもとづく立替金請求訴訟を提起した。また、受託行は、訴訟提起後も、立替処理を続行して、大阪市に対する請求額を増額させており、最終的には、遅延損害金を除き、合計637億円の支払いを請求した。

そして、平成25年3月7日、受託行の請求を全部認容する判決が言い渡された。

## 2 大阪市職員からのヒアリング

前記のとおり、受託行により平成6年9月5日付「事業収支予想」が作成され、平成18年になって、第三者を委員に招き、検討会議が設置されるに至った。

この間担当課に在籍した職員に対して、当外部監察チームの行ったヒアリングの内容を以下に記載する。なお、ヒアリングの対象者の選定については、オスカードリームの場合と同様、在職者を中心に抽出した。

(1) 平成7年度から平成10年度まで担当課に在籍した 職員ア からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・受託行作成の平成9年3月31日付の「事業改善計画案」は見たと思うが、受託行の当初の提案では272億円もの信託配当が生み出されるはずであったのであるから、当該計画案は承服できない内容だったと思う。
- ・当時は、信託事業をやめるといった話は出ておらず、また将来に向かって信託期間が残っているのであるから、できることを継続的にやっていくという方向性で進めていたと思う。

- ・課内ではオークの収支が厳しいという共通認識があった。個人的には、驚きというよりは、数字（債務額）が大きすぎて呆れているという方が正確だと思う。

(2) 平成11年度から平成12年度まで担当課に在籍した 職員イ から  
のヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・オークは単年度黒字だが、負債額が700億円もあるし、ちまちま返して  
いて返しきれぬのかという思いはあった。少しリーシングをやっても700億  
円を0円にするのは至難の業とは思っていた。
- ・自身は、テナントの誘致を検討したり、受託行に対し、金利の引き下げを  
実現するように働きかけたり等、信託事業が少しでも改善するように動いて  
いたと思う。

(3) 平成13年7月頃から平成14年度まで担当課に在籍した 職員ウ から  
のヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・借入額が多くて返済が大変だった。30年という信託期間で返済できる  
というイメージではなかった。
- ・単年度でやっていることを求めていくのが現場では最優先だった。受託行  
に対し、改善策を求めるとともに、金利の引き下げやテナントが退去すれば、  
代わりにテナントの誘致を求める等、働きかけていた。
- ・配属当時、他の信託事業の配当をオークの借入金返済に回せないのかと思  
ったが、課としては検討していないと思う。
- ・信託事業の受託者は、受託行であり、大阪市は委託者に過ぎないため、大阪  
市の側から受託行に対して具体的な方策を提出し、その方策が不成功になれ  
ば、その責任が大阪市の側に転嫁されかねないとも考え、具体的な方策を提出  
するには、消極的であった。

(4) 平成14年度に担当課に在籍した 職員工 から  
のヒアリング内容は、次のよ  
うなものである。

- ・当時の負債額は約700億円であったと記憶している。単年度で4～5億の黒字であったので、現状下では、負債の解消には、100年程度を要すると考えていた。信託期間終了時の負債残額の見込みについては、計算していない。
- ・オークは借金が減りながらも完済は無理だという認識があった。危機感があったが、銀行団に頑張ってもらわなければと考えていた。受託行に対して、改善策を提案するように交渉していた記憶はある。

(5) 平成15年度から平成16年度まで担当課に在籍した 職員オ からヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・当時、単年度で約5億の利益が出ていたが、債務を完済するには、130年を要すると考えていた。「オークの借金の返済には何年を要するのか。」との議会での質問を想定し、「130年」との答弁を準備していた。
- ・当時、オークの収益改善のため、大阪市の関連施設（契約管財局等）の入所をはかっていた。

(6) 平成15年度から平成17年度まで担当課に在籍した 職員カ からヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・単年度では、黒字収支になっていたが、元本の返済ができる状況ではなかった。
- ・平成15年当時の課題は、借入金100億円の返済期限が迫り、これに対する対処であったと記憶している。
- ・金利引き下げの折衝を重ねたが、自身が担当課に異動になる前に金利が下げられた経緯もあり、自身の在籍期間中、金利が引き下げられることはなかった。

(7) 平成15年度から平成17年度まで担当課に在籍した 職員キ からヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・信託期間の延長、債務圧縮、優良テナントの誘致等の抜本的解決を図らなけ

ればならないと考えていた。

- ・売却という発想はあり、他の信託事業を売却し、その益金をオークに投入するというスキームを検討したこともあった。
- ・受託行に抜本的な解決策の提示を求めるも、大阪市側を頼る提案（金銭的負担）ばかりであったと記憶している。受託行の責任追及をいかように行うべきか、検討していた。

### 3 当外部監察チームの意見

#### (1) 信託の揺らぎが発生していたこと等

当初の事業計画の総事業費は646億円であったが、最終的には、1000億円を超えることになり、信託財産の抱える借入金債務は、開業時までに当初の想定を大幅に上回る状況となった。

また、平成3年5月には、信託配当の開始時期が想定より13年遅れることになり、平成5年度の事業計画においては、配当総額についても当初想定していた信託配当は得られない見通しとなった。

そして、平成5年3月のグランドオープンから間もない平成6年9月5日付事業収支予想において、大阪市は、受託行から、信託配当がゼロとなるばかりか、信託終了時において123億円の債務が残存する見通しであるとの報告を受けた。同報告においては、賃料が2年ごとに6.5%ずつ増加していくこと、分譲マンションが平成7年度中に完売されること等が前提条件とされ、大規模修繕の費用すら計画に織り込まれていなかったわけであるから、楽観的な収支計画であったといえる。

このような楽観的な収支計画であることを前提としても、受託行からの報告は、信託期間終了時において信託財産に123億円もの多額の債務が残存するというものであるから、本件信託事業は、平成6年9月時点において、本件信託契約締結当初の想定とは大きく乖離したものとなっていた。

そして、大阪市が本件信託事業を行った目的の一つに信託配当を得ることが

含まれており、この信託配当がグランドオープンから間もなくゼロとなる旨の報告を受けたのであるから、受託行に対する信頼は大きく揺らいでいたはずである。本件信託契約終了時において、123億円もの債務が残るということは、信託の目的である土地を喪失する蓋然性が高く、ましてや、後記第4項のとおり、大阪市の総意は、残債務を大阪市が承継するというものであったのであるから、なおさらである。

## (2) 転機となり得た事情

前記のとおり、早期段階から総事業費の増加等によって本件信託事業自体が危機的状況に陥っており、平成6年9月には、当初の目標を達成できないことが明らかとなっていた状況においては、信託事業の継続に疑義が生じるのは当然である。信託事業の継続に疑義が生じたのであれば、累積債務の解消を念頭に置き、土地信託事業の健全化を図る途を受託行との真摯な折衝の中で探るべきであった。そして、大阪市は、折衝によって期待する解決を見込めないと判断すれば、オスカードリームの場合と同様、折衝の段階から次の段階に進めるか否かを決断すべきであった。この決断に関して、大阪市には、本件信託事業を進める中で、次のような転機があったことを指摘する。

### ア 平成8年4月30日付文書

平成8年4月には、受託行は、賃料の増額改定が非常に厳しい状況になっていること、未分譲物件を当初の想定価格で早期に完売することが極めて困難な状況になっていること、主要なアミューズメント施設であるプールズを存続するためには大幅な経済的支援が不可欠であること、事業計画期間中の信託配当が困難な状況にあること等を報告している。このように平成8年4月の時点においては、従前の収支計画より事態が悪化することを内容とする報告がなされている。

### イ 平成9年3月31日付事業改善計画案

受託行は、前記改善案において、現状収支でも信託期間終了時に892億円

の債務が残存すること、また、改善案を織り込んでも、信託期間終了時に593億円の債務が残存する旨報告している。既に述べたとおり、開業翌年度の平成6年度において信託期間終了時において123億円の債務が残存する旨報告されたが、前記改善案においてはそれ以上に大幅に増大した残債務が残存するとの報告がなされている。

ウ 受託行に対する長期借入金の元本返済猶予

当外部監察チームが調査した限りにおいて、受託行に対する長期借入金（平成10年8月時点の借入金残高約480億円）について、平成10年9月30日から受託行に対する長期借入金の元本返済の猶予が開始されている。

この時点において、本件信託事業についての収入が、借入金元本ではなく多額の借入金利息の支払いに費やされ、元本返済ができないまま信託期間満了時に債務が残存するおそれを招く事態が生じている。

エ 弁天町駅前開発土地信託5か年計画（平成11年6月）

受託行から提出された「5か年計画」の内容は、5か年計画開始時における借入金残高が約714億円であり、5か年計画終了時における借入金残高が約713億円であるというものであり、5年という中長期的な計画であるにもかかわらず、700億円を超える借入金につき、1億円という僅少な減少額にとどまるものであった。また、主な収入源である賃料収入の増加が見込めないこと、5年にわたって信託配当はゼロであることを内容とするものであり、到底、本件信託事業の改善が見込めるという内容のものではなかった。

オ 大阪市監査委員からの指摘・要望（平成12年5月）

大阪市監査委員は、本件信託事業について、賃料水準の低迷等を反映し年額32億700万円の賃貸収入に止まっていること、賃料収入の大半が管理運営費用や借入金利息の支払に費やされるため借入金の償還はほとんど進んでおらず、本件信託事業の目的の一つである公有土地の運用を信託して得ら

れる信託配当にいたっては全く目処が立っていない状況であること、賃料及び共益費を確保するために必要な「大規模修繕」が平成12年以降に予定されているがこれまで「修繕引当金」も計上されていないことから新たな資金調達が必要になる等経営状況は一層厳しいものとなることが予想されること、信託期間満了時には多額の借入金未済となることが危惧されること等を指摘したが、この指摘は、まさに、本件信託事業の危機的状況を指摘したものであった。

### (3) 小括

前記のとおり、平成6年9月、本件信託事業が当初の目標を達成できないことが明らかとなったが、これ以降の資料やこれ以降担当した職員からのヒアリングを通して、強い危機意識をもって抜本的改善策を模索するための取り組みがなされた確たる形跡はなかった。

すなわち、本件信託事業についての大阪市と受託行との協議は、事業の改善が達成できず、借入金の返済ができないことによる期限の猶予等の協議や金利引き下げの交渉等目先の運営上の協議等にとどまるものであった。また、当時の担当課職員においても、漠然と受託行に対する責任追及の認識を有している者は存在するものの、大阪市全体としては、平成18年に開始された検討会議において本格的議論がなされるまで、受託行の管理失当（善管注意義務違反等）に関する責任追及等種々の法的手続等について本格的な議論がなされた確たる形跡は認められなかった。

この点、平成9年3月31日付事業改善計画案（本件信託契約終了時における残債務は593億円又は892億円）が、平成6年9月事業収支予想（同残債務は123億円）と比較して、大幅に信託期間終了時における残債務額が増大し、状況が悪化することを示すものであったこと、また、平成11年に提出された「5か年計画」の内容が、5年経過後も借入金残高の減少が僅少な額にとどまる等全く事態の好転をうかがわせるものでなかったことからすれば、こ



れを契機とし、大阪市全体として本件信託事業について抜本的解決策を模索・検討すべきであったとも言うるが、その確たる形跡も認められなかった。

また、平成12年5月12日付で監査委員から本件信託事業の危機的な状況を指摘され強く要望がなされたが、財政局の対応は、「当該指摘事項については、受託者に対してなされたものであり、当局（委託者）についてのものではないとの理由により何らの措置を行わない」というものであった。さらに、監査報告書において「財政局に対する要望」と明記された事項についても、自ら何らかの措置を行うというのではなく、今後、監査事務局と調整を行うというものであって、どのような調整が行われたのかも明らかではなかった。

結局、大阪市が受託行に対する責任追及や本件信託契約の解除を含めた抜本的解決策の検討を始めたのは、平成18年に検討会議が開始されてからである。

このような解決策の模索を平成6年9月以降に行い得なかったか否か、当外部監察チームの調査の限りでは、障害となるものは認められなかった。

大阪市としては、監査委員の指摘等複数の大きな転機となりうる事象を何度か経てきたにもかかわらず、結果的に受託行との折衝の段階から次の段階に進めるか否かの決断に至らなかった。決断の時期を早めていれば、本件信託事業の結末が現在のものとは違った形になった可能性は否定できないと考える。

#### 第4 旧信託法36条2項の排除合意

##### 1 旧信託法36条2項の排除合意と債務承継の認識との関係

オスカードリーム及びオークに関する交通局及び大阪市と受託行との各訴訟において、交通局及び大阪市と受託行との間の土地信託契約（以下、本項において2つの契約をまとめて「本件信託契約」という。）締結時に旧信託法36条2項を排除する旨の合意（以下「本件排除合意」という。）が形成されていたか否が大きな争点となった。

この点につき、念のため、付記する。

旧信託法36条2項には受託者の受益者に対する補償請求権が規定されており、受託行は、同項を根拠にして、交通局及び大阪市に対し、立替金の支払請求を行ったが、交通局及び大阪市は、本件排除合意の形成を主張し、この請求を争った。そして、各訴訟における1審判決は、交通局及び大阪市の主張を認めず、本件排除合意が形成されていたとは認められない旨判断した。

仮に本件排除合意が形成されているという交通局及び大阪市の主張が認められれば、その帰結の限り、交通局及び大阪市は、本件信託契約終了時において信託財産に関わる債務を承継しないこととなる。しかし、オスカードリームやオークに関する議会答弁や担当課職員の認識を紐解くと、交通局や大阪市は、その総意において、信託財産が負担する債務を本件信託契約終了時において受益者の立場で承継するとの認識を有していたと言わざるを得ない。

本件排除合意が形成されていた旨の主張は、債務承継を回避するためのものであるが、債務承継の認識を有していたという事情は、この主張を否定する事情と位置づけることができる。交通局及び大阪市は、本件排除合意の主張をしつつも、交通局及び大阪市には、債務承継の認識を有していたという事情があった。この主張と事情とを照らすと、交通局及び大阪市は、債務承継という題目につき、歪みを抱えていたといえる。

## 2 本件排除合意が形成されていなかったこと

### (1) 事実関係

本件信託契約締結時に、本件排除合意が交通局及び大阪市と受託行との間で形成されていたか否かにつき、当外部監察チームが確認した事実関係は、次のとおりである。

#### ア 担当課職員（交通局）の当時の認識（オスカードリームの関係）

オスカードリームに関する土地信託契約は、平成3年3月20日に締結されたが、当時の各担当課職員の認識は、次のとおりである。

- (a) 職員E XXXXXXXXXX は、その陳述書において「本件信託契約書には、信託法第3

6条第1項の「信託財産に対する費用補償請求権」に関する明文の規定があるのみで、同条第2項の「受益者に対する費用補償請求権」に関する明文の規定はありませんが、これは、信託法第36条第2項の規定については信託法の規定に従うという趣旨では決してありません。」「仮に、安田信託が…事業の結果生じた債務について、交通局に直接請求することを念頭に置いていたのであれば、当然、本件信託契約書作成にあたっては、受益者に対する費用補償請求を明文化することを要望していたはずだと思いますが…安田信託からは、そのような要望はありませんでした。」と記載している。

- (b) <sup>職員h</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。
- ・有効利用提案競技（コンペ）での4つの信託銀行の提案のうち、安田信託銀行の提案した信託配当額は突出していた。
  - ・当時、安田信託銀行との間で補償請求の話が上がったか否か、記憶がない。
  - ・記憶の限り、信託契約締結当時、信託期間満了の時点で負債が残るという事態を想定していなかった。

- (c) <sup>職員i</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。
- ・上司 <sup>職員g</sup> の指示に従って、契約書案を作成した。
  - ・担当課職員間では、土地信託にリスクはつきものとの認識はあったが、信託財産を上回るマイナスが生じるような事態を想定したことはなかった。

イ 担当課職員（大阪市）の当時の認識（オークの関係）

オークに関する土地信託契約は、昭和63年3月29日に締結されたが、当時に担当課に在任していた各担当者の認識は、次のとおりである。

- (a) <sup>職員k</sup>は、その陳述書において「本件信託事業の事業主管局であった総合計画局から依頼を受け、経理局が本件契約に係る事務を担当することになりました。」と記載し、当外部監察チームに対して、排除合意に関して「契約書作成当時、信託に関する損失を排除するようにとの総合計画

局から指示はなかった。」と説明した。

(b) <sup>職員ケ</sup> は、その陳述書において「信託終了時に債務が残存したとしても、信託財産（土地・建物）が存在する以上、残債務は信託財産の負担で処理されるものであり、信託財産を超える負担が受益者に生じるということは、その当時は想定していませんでした。」と記載し、当外部監察チームに対して、「信託終了時に多額の負担が残存するという認識はなかった。」と説明した。

(c) <sup>職員コ</sup> は、その陳述書において「受益者の負担とか、受益者に請求できるとする規定は、仮契約書、本契約書のいずれの原案においても、すべて排除しており、契約条項の全般に亘り、本市のリスクを最小化する明確な意図をもって…原案を作成したのと考えておりました。」と記載している。

#### ウ 議会答弁

議会答弁に際して、管理職を含む職員は、周到な準備を重ねてこれに臨むはずであるから、答弁の中には、その当時の担当課で把握している情報や担当課の見解が表れているはずである。仮に本件排除合意が担当課の共通認識であったのならば、土地信託事業の債務の問題が議会で取り上げられた際には当然本件排除合意に基づいた担当課の見解が答弁の中で表れてしかるべきである。しかしながら、土地信託事業に関する一連の答弁を見る限り、本件排除合意を根拠にして交通局や大阪市が債務を負担しない旨を明確にした答弁は見当たらなかった。

#### エ 検討会議

平成18年2月2日以降、早急に土地信託事業の抜本的施策の検討を進めることを目的の1つとして、有識者を交えた検討会議が開催された。この会議の議事録や配布資料等において、次のような記載が認められる（なお、担当課から提出を受けた議事録は、第1回ないし第4回、第10回及び第11

- 回の合計6回分のみであるため、欠落している回については会議における具体的な検討内容を確認することはできなかった。)。本件排除合意に関する法的考察は、第7回の検討会議において、初めて、議題となったようである。
- (a) 第4回(平成18年4月20日開催)に関する議事録メモには、大阪市職員が「債務があると、埋め合わせをする必要があれば、補正予算なりの対応が入りますので…」と発言した記載がある。
- (b) 第4回(平成18年4月20日開催)に関する議事録メモには、大阪市職員が「負担割合の前提となる受託行の責任についての検討事項としては、当初計画が妥当だったかどうか、その後の協議事項との関係、それから、事業運営により、そうした追加借入金の検証、その他、事業の運営にあたり信託財産に損失を与えたと想定される事項の検証等をしまして…市会に臨みたいというふうに考えております。」と発言した記載がある。
- (c) 第5回(平成18年5月23日開催)に関する「港区弁天町駅前開発土地信託事業(オーク)に係る抜本的施策の考察」と題する書面には「現状のままで信託終了時まで事業を継続し、信託終了時に受託銀行団に対して訴訟も視野に入れ責任追求を行う、または、受託銀行団と調停を視野に入れ、債務負担を協議するとしても、莫大な債務を大阪市が引き継ぐ可能性は極めて高く市民、議会の理解が得られない。」「信託期間内に負債を完済するためには平成19年度に大阪市単独で資金投入を行うとすれば約590億円が必要であり、現在の大阪市の財政状況においては不可能である。」との記載がある。
- (d) 第7回(平成18年7月19日開催)に関する「土地信託事業検討会議(第7回)司会進行のりと」と題する書面には「議題1の「代表受託行の見解について」ですが、5月の検討会議におきまして、りそな銀行ならびに住友信託銀行から提出されている受託者の見解に対し…弁護士の意見もいただいた上で、本市の考え方等一定整理をさせていただきました。」と

の記載があり、同日付の「土地信託事業検討会議資料」と題する書面には、旧信託法36条2項に関して「[結論] 信託財産を超える信託債務の処理に関しては、受託者が本市と協議の上決定することになる」「[理由]…信託財産を超える信託債務の処理に関する信託法36条2項の規定は強行規定ではなく、信託行為により当事者間で別途定めることができ、信託契約40条2項3号はその旨を規定したものである。」との記載がある。

- (e) 検討会議の「最終報告」には「本市では土地信託事業検討会議を設置し…将来の市民負担ができるだけ軽減されるよう、法律的観点からの検証を始め…抜本的な施策の検討を行い…」 「大阪市は受託行の法的な責任について、信託契約に基づく善良な管理者としての注意義務違反がなかったかなど、より専門的な分析・検討を進めていく必要がある。」 「特にオーク200については、平成17年度末においても当初計画の約2.6倍にもぼる膨大な借入金残高が現存するなど、他事業に比して非常に厳しい状況に陥っていることに関し、大阪市は受託行の法的な責任をさらに分析していく必要がある。」との記載がある。

#### オ 弁護士との継続相談（オスカードリーム）

前記第2の1(12)記載のとおり、平成17年12月6日以降、交通局は、弁護士に継続相談を行ってきた。相談内容を取りまとめたメモ（当外部監察チームが担当課から提出を受けたのは、第1回相談から第12回相談までである。）には、次のような記載が認められるが、本件排除合意に関する記載は見当たらなかった。

- (a) 第1回（平成17年12月6日開催）に関するメモには、交通局職員が「多額の債務が当局に返ってくる…なるべく少なくなる形で決着をつけたい。」と発言した記載がある。
- (b) 第6回（平成18年1月23日開催）に関するメモには、弁護士が「借入金の債務者は現時点では信託銀行であり、契約解除後受託財産をもって

清算し、残債務を信託銀行側が交通局に請求する（求償権）ことになる。交通局としては、ここで信託銀行側に管理失当ということで反訴することが考えられる。」と発言し、交通局職員が「例えば交通局の子会社に受益権を譲渡することにより、債務も引き継ぐことはできるのか。」と発言した記載がある。

- (c) 第7回（平成18年2月9日開催）に関するメモには、弁護士が「交通局が受けた被害としては、(1)信託配当金を受けることができないこと、(2)借入金が増加し、信託終了時に求償される恐れがあることが考えられ、…(2)の借入金の求償放棄をもとめるのであれば、信託業務をおこなうにあたり交通局に被害（借入金の増加）を与えない義務があったことの証明、信託銀行の善管注意義務違反、信託契約を解除しなければ争うことができないのか否か…の3点がポイントになる。」と発言した記載がある。

## (2) 小括

ア 前記のとおり、本件信託契約締結当時の担当課職員の中には「受益者に請求できるとする規定は、仮契約書、本契約書のいずれの原案においても、すべて排除しており…」 「仮に、安田信託が…事業の結果生じた債務について、交通局に直接請求することを念頭に置いていたのであれば、当然、本件信託契約書作成にあたっては、受益者に対する費用補償請求を明文化することを要望していたはずだと思いますが…安田信託からは、そのような要望はありませんでした。」等と、受託行と大阪市や交通局との間においては受益者に対する補償請求権が排除されていたと考えているかのような陳述をする者がいる。他方、「信託に関する損失を排除するようにとの総合計画局からの指示はなかった。」と補償請求権が排除されていないと考えているかのような発言をする者、さらには「当時、安田信託との間で補償請求の話が上がったか否か、記憶がない。」「信託終了時に多額の負担が残存するという認識はなかった。」等と、補償請求権の排除に思いも至らなかったような発言をす

る者もいる。これらの陳述内容や発言内容の限りにおいては、本件信託契約締結時点において、補償請求権が排除されていたとの大阪市や交通局の総意が形成されていたか否かは必ずしも明らかではなく、受託行と大阪市や交通局との間において、本件排除合意が形成されていたと断ずることはできない。

むしろ、後記3及び4において詳細に検討するが、本件信託契約締結以降の大阪市や交通局の担当課職員の認識を見れば、大阪市ないし交通局の総意において、本件信託契約終了時において信託財産が負担する債務を大阪市や交通局が承継するとの認識を有していたといえるのであるから、この認識と矛盾する本件排除合意は、本件信託契約締結当時に形成されていなかったことが強く推認される。

イ また、議会答弁や弁護士への継続相談を見ても、この中で本件排除合意に触れられた答弁や発言は見当たらない。平成18年7月19日に開催された第7回検討会議の配布資料の中において、本件排除合意の形成をうかがわせる記載が認められたが（これは、法律の専門家である弁護士が法律構成を検討したものである。）、これ以前の資料を遡っても、当外部監察チームの調査の限り、本件排除合意の有無が明確に検討されたことを記載した資料は見当たらなかった。検討会議は、法的観点からも土地信託事業を検討するものであり、実際にも一連の会議の中において受託行に対する責任追求の方策が検討され、最終報告にも「特にオーク200については…他事業に比して非常に厳しい状況に陥っていることに関し、大阪市は受託行の法的な責任をさらに分析していく必要がある。」と記載されていること、検討会議の開催まで本件排除合意の有無が検討された確たる形跡が見当たらないことからすると、本件排除合意に関する大阪市や交通局の見解は、検討会議を起点としたものと推察される。

ウ このような一連の経緯を見る限り、本件排除合意は、現実化した巨額の債務負担（ないし同項にもとづく費用補償請求）を回避するため、検討会議が



開催されるようになって以降、検討会議の中で又はこれと並行して、大阪市や交通局において醸成されるようになった見解と考えるのが素直であり、本件信託契約締結当時から既に大阪市や交通局が有していた見解と考えるのは困難である。

### 3 債務承継の認識（オスカードリームを含む交通局の関連）

本件排除合意という法律構成は、平成18年の検討会議を起点とするものであるため、ここから15年以上も遡る昭和63年や平成3年の本件信託契約締結時において、受託行と大阪市や交通局との間で既に本件排除合意が形成されていたと見るのは困難である。

これに加えて、前記1のとおり、債務承継の認識という事情は、本件排除合意の主張との関係では、この主張を否定する事情に位置付けられる。後記のオスカードリームに関する議会答弁や担当課職員の認識の限りにおいては、交通局は、その総意において、債務承継の認識を有していたと言わざるを得ない。この点にかんがみても、本件信託契約締結当時において、本件排除合意が形成されていたと見るのは困難である。

以下、債務承継の認識に関して、議会答弁や担当課職員の認識に触れる。

#### (1) 議会答弁

ア 平成9年2・3月定例常任委員会（平成9年3月13日開催）

「こうした土地信託制度でございますが…資産が返ってくるときには、信託配当は全くのゼロどころか、もうぼろぼろの建物に借金だけが戻ってくる、こういうようなことにもなりかねないわけではありますが、こんなことがあつては大変なことなんです。」と委員が信託制度の問題点を指摘している。

イ 平成11年2・3月定例会常任委員会（平成11年3月4日開催）

「今のところ私の見る限りでは、改善の兆しというのはほとんど見えない。改善がされないままで30年経過したとき、大阪市には土地建物など資産とともに、借入金などの負債も、すべてそのまま大阪市に戻ってくるという形

になるんじゃないですか。」との委員の質問に対して、山田交通局総務部企画主幹は、「信託事業終了後は、土地建物は当局に返還されることとなりますが、借入金等の債務が残ることになった場合には、受託者である信託銀行の管理が不当でないものに限って、信託法の規定によりまして、委託者である当局に引き継がれることとなります。」と答弁している。

ウ 平成16年3月定例会常任委員会（平成16年2月26日開催）

森交通局管財担当部長は「すべての債務を銀行の方で負ってもらうということにつきましては、信託法の規定によりまして信託契約終了時点で債権債務を含む信託財産は、受託者の管理失当分を除きまして委託者、交通局に帰属するというようになっております。極めて不本意ではございますけれども、いずれの時点、これも今かもしくは平成33年であろうがその中間であろうが、いずれの時点で信託契約を終了いたしましても、当局の負担なしに終了するという事は不可能ではないかと、不可能であると考えております。」と答弁している。

## (2) 担当課職員の認識

ア 平成10年度から平成11年度まで担当課に在任した職員aからのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・当時の収支状況のままであれば、負債を返済できないが、これ以上の負債を増やさないように、とりあえずは、収支均衡を目指していた。
- ・負債は、大阪市に戻ってくると考えていた。

イ 平成12年度から平成13年度まで担当課に在任した職員bからのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・交通局が負債を負わないという確証はなかった。

ウ 平成12年度から平成13年度まで担当課に在任した職員jからのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・交通局の土地信託事業のうち、オスカードリームとフェスティバルゲートを

担当していた。信託事業が抱える負債を交通局と受託行のどちらが負うのかという点については、法律上は、受益者ないし委託者にあると考えていたが、受託行が、努力もせず、一方的に債務を押し付けているのはおかしいと考えていた。

エ 平成14年度から平成17年度まで担当課に在任した<sup>職員c</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・負債については、最終的に、信託法上は委託者に帰属することなので交通局に帰属すると思っていた。

オ 平成17年度から平成19年度まで担当課に在任した<sup>職員e</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・信託財産が抱える負債は、交通局に戻ってくると理解していた。

#### 4 債務承継の認識（オークを含む大阪市の関連）

前記オスカードリームと同様、オークに関する後記の議会答弁や担当課職員の認識等を見ても、大阪市は、その総意において、債務承継の認識を有していたと言わざるを得ない。

以下、債務承継の認識に関して、議会答弁や担当課職員の認識に触れる。

##### (1) 議会答弁

ア 昭和60年度決算特別委員会（昭和61年11月19日開催）

「赤字の場合はどうなさるんだろうか。」との委員の質問に対して、清水経理局次長兼管理部長は「…万一債務が残ります場合には、制度上は、受託者等に過失等がない限り、委託者、すなわち本市がその債務を負担することになるわけでございます。」と答弁している。

イ 昭和62年度決算特別委員会（昭和63年11月15日開催）

「…債務の残るようなことであっては、もちろん具合悪いわけでありまして…配当の保証やリスクの負担を銀行に持ってもらうわけにはいかないのかどうか、お尋ねをしたいと思います。」との委員の質問に対して、桑田計画局

土地対策室企画主幹は「信託財産に損失を生じさせました場合の補償義務でございしますが、これにつきましては、受託者の管理の失当による場合等に限られておるということでございます。したがって、景気の変動等によりまして事業が当初見込みと大きく異なった場合につきましては、最悪の場合、債務を引き継ぐというおそれも制度上ございます。」と答弁している。

ウ 平成9年度決算特別委員会（平成10年11月18日開催）

「…もし借入金が30年たって残ったままだという場合はどうなるのですか。」との委員の質問に対して、阿辻財政局管財部長は「御指摘の点につきましては、法律的にはその債務は大阪市に帰属すると、こういうことでございます。」と答弁している。

## (2) 担当課職員からのヒアリング

ア 平成7年度から平成10年度まで担当課に在任した<sup>職員ア</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・担当課に置いてあった信託法の書籍を読んだことがあるが、そこには、債務は受益者が負うと記されていた。

イ 平成11年度から平成12年度まで担当課に在任した<sup>職員イ</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・信託期間終了時に債務が残ったら受託行が負担すると思っていた。
- ・受託行が債務を負担すると思っていたが、このように考えるに至った理論を思い出せない。

ウ 平成13年度途中から平成14年度まで担当課に在任した<sup>職員ウ</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・担当課に置いてあった信託法の書籍を読むと、負債は大阪市に戻ってくると思ったが、大阪市に有利な法解釈や解決方法があるのではないかとも思っていた。

エ 平成14年度に担当課に在任した<sup>職員エ</sup>からのヒアリング内容は、次

のようなものである。

- ・信託期間中の負債の返済は不可能だと思っていた。
- ・その当時に読んだ信託法の書籍には、受益者が負債を負担すると書いてあったと思う。

オ 平成15年度から平成17年度まで担当課に在任した<sup>職員カ</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・信託法では、債務は委託者が負担すると理解していたが、信託銀行と大阪市との間の契約では、債務負担については協議事項となっており、その全額を大阪市が負担することはないと理解していた。

カ 平成15年度から平成17年度まで担当課に在任した<sup>職員キ</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・信託を止めることはできなかったので、受託行の責任をどう追及するか検討していた。

キ 平成18年度から平成23年度まで担当課に在任した<sup>職員ク</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・信託事務に必要な費用は信託財産から支弁するが、最終的に債務が残っていた場合は、受託者が処理をして債務負担は協議するという内容だと理解していた。
- ・最初のコンペの時に、信託期間が終了するときに負債がない状態で承継することが前提だったので、負債を負担することはないと理解していた。

ク 財政局契約総長であった<sup>職員シ</sup>からのヒアリング内容は、次のようなものである。

- ・契約書の文言解釈からすると、信託事業が抱える負債を大阪市が負担しないのは難しいと考えていた。善管注意義務違反の部分については、受託行の負担となるが、それ以外の部分については、大阪市が負担すると考えていた。

ケ 契約管財局長であった<sup>職員ス</sup>からのヒアリング内容は、次のようなもの

である。

- ・大阪市が債務を承継しなければならない場合もあるだろうという認識だった。
- ・兵庫県の土地信託事業の訴訟で兵庫県が第1審で勝訴したのを受け、訴訟上の抗弁として債務承継の排除の主張があり得ると考え始めた。

### (3) その他

ア 平成4年3月付の計画局が作成した市会資料には、「16. 信託終了時の債務」の項に「土地信託制度の仕組みとしては、信託法上信託終了時に債務が残ることとなった場合には、受託者に管理の失当がない限り、委託者にこれが引き継がれることになる。」と記載され、「事業手法の比較」と題する添付資料には、土地信託方式の事業上のリスクとして「最終的な債権、債務は委託者に帰属」と記載されている。

イ 大阪市が作成した昭和61年10月22日付の「連絡調整会議・事前聴取事項調書」と題する資料には、「土地信託制度の持つ問題点としては、次のような点が考えられ、コンペでの審査、基本協定、信託契約の締結などにおいて十分配慮する。」「信託財産の運用が当初の見通しと大きく異なった場合には、信託配当が期待できないことや信託終了時に債務を承継しなければならないことがある。」と記載されている。

ウ 大阪市が受託行に宛てた平成15年9月30日付書面には「損失補償等の信用力補完による資金調達につきましても、土地信託制度において信託財産は信託終了時点で積極財産も消極財産も含めた現状有姿のままで委託者に返還されること等から、すぐさま市民や議会の理解を得られる状況にないと考えておりますが…」と記載されている。

## 第5 総括

大阪市及び交通局が巨額の損失を発生させるに至った要因については、各信託事業が計画・実施された時期や各受託行の対応等、他に考慮を要する事情が存在する

と考えるが、当外部監察チームの委嘱事項は冒頭のとおりであり、また、過去を振り返って、全ての要因を解明することは、各時点における経済情勢の大きな変化等の事情があるために困難であるといわざるを得ない。

当外部監察チームは、大阪市及び交通局が、受託行に対する信頼を基盤とする信託制度を利用しつつ、その信頼に揺らぎが生じて以降、折衝の段階から次の段階に進めるか否かを決断するにつき転機となり得た様々な事情を経験しながら、その決断に至らなかったことが損失発生の一要因になっている可能性は否定できないと考える。

なお、本件排除合意については前記のとおりであり、大阪市及び交通局が本件信託契約締結の当時から持ち合わせていた見解と考えるのは困難である以上、これが明記されなかった点につき、大阪市及び交通局の責任を問うことは困難である。

以 上

(別紙) 事業計画書記載の収支見積り表

管理通用型事業

Aゾーン総括表

(単位：千円)

会計年度	昭和65年度	昭和66年度	昭和67年度	昭和68年度	昭和69年度	昭和70年度	昭和71年度	昭和72年度	昭和73年度	昭和74年度
稼働率(%)	80	70	85	90	95	95	95	95	95	95
賃料	525,000	525,000	2,740,007	4,389,899	3,811,352	3,894,650	4,102,375	4,102,375	4,322,285	4,322,285
資産運用益	3,857	2,321	29,293	28,396	36,529	29,243	42,412	42,124	40,518	46,518
計	528,857	527,321	2,769,299	4,418,295	3,847,881	3,923,893	4,144,787	4,144,499	4,362,803	4,368,804
固定資産等(土地)	225,813	22,052	33,652	33,652	80,264	96,317	96,317	96,317	115,581	115,581
固定資産等(建物)	0	98,758	98,758	98,758	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889
減価償却費	631,118	598,826	3,183,019	2,845,839	2,554,320	2,299,620	2,077,075	1,882,575	1,712,178	1,582,585
火災保険料	8,299	8,299	37,510	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352
借入金利息	130,030	15,225	15,225	79,450	96,300	110,629	112,927	118,974	118,974	125,345
管理費	0	0	0	0	0	0	43,455	218,635	220,776	241,286
修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金利息	2,036,869	463,247	464,495	1,931,645	2,177,693	2,137,658	2,076,551	2,030,372	1,978,549	1,925,935
その他経費	2,444,054									
計	5,496,739	1,147,941	1,184,365	5,854,394	5,782,327	5,457,835	5,166,586	4,928,474	4,974,749	4,688,057
当期利益	△4,466,736	△619,624	△497,064	△2,695,104	△2,344,232	△1,609,684	△1,214,273	△178,467	△130,050	△239,253
当期利益累計		△619,624	△1,276,688	△3,971,792	△6,315,924	△7,925,478	△9,139,751	△9,318,218	△10,448,268	△10,851,645
繰引前損却前利益	△4,466,736	12,064	△63,118	537,015	502,627	944,796	1,085,247	1,298,588	1,152,525	1,412,926
借入金返済		137,591	144,900	628,381	791,515	1,072,179	880,523	928,712	979,541	1,033,149
税金等返済		0	0	0	0	111,083	204,734	369,876	172,984	379,777
借入配当累計		0	0	0	0	0	0	0	0	0
延分割入金	4,218,570									
新規借入金	41,267,700	125,317	228,019		50,422					
税金	4,415,466			238,468	238,468	238,468				
借入金残高	41,267,700	41,255,636	41,548,754	40,522,373	39,781,280	38,709,101	37,828,578	36,893,866	35,920,325	34,887,176

※稼働率：上段 A-1・A-2棟 下段 A-3棟  
 ※事業期間：A-1・A-2棟 25年10月(初年度10ヵ月)、A-3棟 28年

Aゾーン総括表

(単位：千円)

会計年度	昭和75年度	昭和76年度	昭和77年度	昭和78年度	昭和79年度	昭和80年度	昭和81年度	昭和82年度	昭和83年度	昭和84年度
稼働率(%)	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
賃料	4,563,785	4,563,785	4,797,706	4,797,706	5,054,715	5,054,715	5,325,516	5,325,516	5,610,851	5,610,851
資産運用益	50,801	50,801	55,679	55,264	60,404	60,404	65,321	65,321	71,027	76,428
計	4,604,586	4,604,586	4,853,385	4,852,970	5,115,119	5,115,119	5,390,837	5,390,837	5,681,878	5,681,279
固定資産等(土地)	138,697	138,697	138,697	168,436	156,436	166,436	199,724	199,724	199,724	239,658
固定資産等(建物)	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889
減価償却費	1,430,960	1,314,867	1,212,211	1,121,190	1,040,255	925,668	867,106	834,389	812,167	790,740
火災保険料	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352
借入金利息	132,059	132,059	139,132	139,132	146,585	146,585	154,438	154,439	162,719	162,714
管理費	253,328	285,995	279,294	293,280	307,922	323,318	339,484	355,459	374,282	392,995
借入金利息	1,809,754	1,746,652	1,680,505	1,610,533	1,536,728	1,458,884	1,376,779	1,290,182	1,198,643	1,102,507
その他経費										
計	4,324,099	4,157,711	4,034,083	3,889,792	3,757,167	3,530,122	3,306,778	3,104,414	2,906,971	2,747,866
当期利益	280,547	446,875	844,302	963,178	1,357,952	1,584,997	1,894,064	2,199,423	2,574,907	2,933,413
当期利益累計	△10,671,099	△10,224,224	△9,379,922	△8,416,744	△7,058,792	△5,473,795	△3,579,731	△1,383,308	1,141,559	3,775,012
繰引前損却前利益	1,711,507	1,761,742	2,056,519	2,084,588	2,398,207	2,460,655	2,761,170	2,830,792	3,187,074	3,224,153
借入金返済	1,149,330	1,212,332	1,278,576	1,343,551	1,422,356	1,503,200	1,582,305	1,668,902	1,760,241	1,856,577
税金等返済										
借入配当	662,177	549,510	777,937	735,517	975,851	960,455	1,178,665	1,161,890	1,426,830	1,387,578
借入配当累計	2,183,808	2,718,418	3,496,355	4,232,172	5,208,023	6,168,478	7,347,343	8,509,233	9,936,066	11,338,642
延分割入金										
新規借入金										
税金										
借入金残高	32,648,193	31,435,921	30,157,345	28,808,794	27,386,458	25,886,238	24,309,953	22,695,031	20,974,780	19,018,118



Aゾーン総括表

(単位：千円)

会計年度	昭和86年度	昭和87年度	昭和88年度	昭和89年度	昭和90年度	昭和91年度	昭和92年度	貸付準備期間累計	信託期間累計
	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	
採助率(%)	95 110	95 110	95 110	95 110	95 110	95 110	95 110		
収入									
賃賃料	5,911,500	5,911,500	6,228,290	6,228,290	6,592,083	6,592,083	6,913,798	6,913,799	133,651,330
資金運用益	78,441	78,441	82,058	82,058	88,784	87,871	94,905	93,251	1,693,500
計	5,989,941	5,989,941	6,310,348	6,310,348	6,680,867	6,679,954	7,008,704	7,007,050	135,344,830
支出									
固定資産税等(土地)	239,668	239,668	287,601	287,601	287,601	287,601	345,122	345,122	4,943,078
固定資産税等(建物)	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	515,889	13,094,741
減価償却費	570,065	550,112	530,858	512,276	494,948	477,046	460,350	228,465	32,883,241
火災保険料	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	43,352	1,137,908
信託報酬	171,433	171,433	190,619	180,619	190,299	190,299	200,500	200,500	3,875,864
管理費									
歩掛費	412,645	433,278	454,941	477,688	501,573	520,052	552,985	580,693	7,858,105
借入金利息	1,000,889	893,730	780,690	681,475	535,728	403,169	253,213	115,672	38,213,212
その他経費									2,444,054
計	2,953,951	2,847,462	2,738,956	2,678,902	2,538,790	2,531,469	2,381,411	2,029,623	100,322,280
当期利益	3,036,990	3,142,479	3,571,392	3,631,446	4,142,077	4,148,484	4,627,293	4,977,427	34,992,550
当期利益累計	6,809,002	9,951,481	13,522,873	17,154,319	21,296,396	25,444,880	29,955,133	34,932,560	29,435,814
税引前償却前利益	3,604,665	3,890,591	4,047,250	4,143,724	4,576,375	4,825,540	5,087,643	5,205,862	67,818,791
借入金返済	1,958,185	2,065,354	2,178,388	2,287,809	2,423,355	2,555,884	2,695,871	2,843,465	41,681,457
敷金等返済									
借入金当	1,645,870	1,625,237	1,658,882	1,846,115	2,158,019	2,058,568	2,391,772	2,382,415	27,266,489
借入金累計	12,949,512	14,574,749	16,443,611	18,289,726	20,447,745	22,512,301	24,904,073	27,286,489	27,286,489
処分剰余金									4,218,570
新規借入金									41,681,457
致								41,757	41,681,457
借入金残高	17,060,028	14,994,674	12,816,285	10,518,677	8,095,321	5,538,337	2,843,466	0	5,130,864

処分型事業収支(Bゾーン)

(単位：千円)

	内 訳	金 額	合計金額
売 上	住宅部分	29,315.0㎡	15,525,540
	事務所部分	4,216.1㎡	2,344,115
	駐車場	308台×2,500千円/台	765,000
	トランクルーム	1,167.0㎡	352,975
土地関係費	公租公課	登録免許税(信託登記費用)	4,568
		固定資産税 都市計画税	46,592
建物関係費	調査設計計画費 敷地整備費 建物等施設工事費	370,000 60,000 12,343,000	12,773,000
諸 費 用	各種負担金		68,000
	TV電波障害対策費 及補償費		300,000
経 費	販売経費		500,000
	信託報酬		270,000
金 利	土地関係金利 建物関係金利 諸費用金利	金利は年利率5.4%とする	806,900
処分剰余金			4,218,570