

公的不動産の合理的な所有・利用
に関するアンケート
調査結果

公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会
(P R E 研究会)

目次

調査概要	1
1 タイトル	1
2 実施期間	1
3 調査対象	1
4 質問内容一覧	2
5 留意事項	3
アンケート調査結果の概要	4
1 地方公共団体が所有する不動産の全般的な現状と課題	4
2 不動産の情報管理の現状と課題	5
3 不動産管理の人材面及び体制面の現状と課題	5
4 不動産の活用指針等の策定状況	6
5 不動産の新規取得、有効活用等の状況	7
6 今後のPREの推進に向けた要望	7
7 公的不動産の合理的な利活用について国に対する要望	8
アンケート調査結果	9
1 地方公共団体が所有する不動産の全般的な現状と課題について	9
(1) 優先的な対応が求められる課題(現在及び今後5年以内)	9
(2) 優先的な対応が求められている課題に対する取り組み方策(現在及び今後5年以内)	13
(3) 保有不動産の合理的な所有・利用の必要性	17
(4) 不動産の管理対象範囲	19
(5) 長期保全計画の記載内容	21
(6) 施設の維持・保全・管理の状況	23
(7) 施設の維持・保全・管理に係る費用	25
2 不動産の情報管理の現状と課題	27
(1) 不動産の基本情報の管理部門及び媒体	27
(2) 不動産の概要に関するデータの確認容易性	29
(3) 不動産の金額に関するデータの確認容易性及び確認可能な項目	31
3 不動産管理の人材面及び体制面の現状と課題	35
(1) 人材の確保及び育成についての取組状況	35
(2) 不動産の処分または有効活用検討に際しての外部の専門機関への委託状況	37
(3) 外部専門機関へ委託する分野	39
(4) 不動産情報の一元管理の状況	41
(5) 不動産の管理の一元化を推進するにあたって課題となっている事項	43

4	不動産の活用指針等の策定状況.....	45
	（１）ガイドラインの策定状況.....	45
	（２）ガイドラインの策定理由.....	47
	（３）ガイドライン等における施策上の位置づけ及び進捗を管理している部署.....	49
	（４）資産の処分や有効活用で生じた収入の取り扱い.....	51
	（５）議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値（ベンチマーク）の設定状況.....	53
	（６）施設白書の作成状況.....	55
	（７）施設白書への記載項目.....	57
5	不動産の新規取得、有効活用等の状況.....	59
	（１）公的不動産の処分に関わる組織体制.....	59
	（２）公的不動産の処分または取得が要望されてから実施までに要する期間.....	61
	（３）公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法.....	65
6	今後のPREの推進に向けた要望.....	67
	（１）不動産の有効活用を行う際に障害となりそうな課題.....	67
7	公的不動産の合理的な利活用について国に対する要望.....	71
	（１）有効な支援方策.....	71
	（２）不動産の活用を円滑化するため有効な情報.....	73
	考察.....	75
1	全国的な傾向.....	75
2	都道府県・政令市の特徴.....	76
3	人口規模別による違い.....	77
4	合併経験の有無による違い.....	79

調査概要

1 タイトル

『公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査』

2 実施期間

2008年8月8日～2008年9月19日

3 調査対象

本アンケートの実施にあたっては、対象となる地方公共団体を以下の5つに分類した上で調査票の送付及び回収を行った。合計での回収率は66.2%であった。

対象となる地方公共団体	対象となる地方公共団体の選定方法	アンケート送付数(票)	アンケート回答数(票)	回収率(%)
都道府県	全数調査	47	34	72.3
人口10万人以上かつ合併経験あり	全数調査	128	90	70.3
人口10万人以上かつ合併経験なし	全数調査	156	117	75.0
人口10万人未満かつ合併経験あり	全数調査	438	283	64.6
人口10万人未満かつ合併経験なし	ランダム抽出	380	237	62.4
合計		1149	761	66.2

東京都千代田区は人口10万人未満であるが、便宜上、人口10万人以上の地方公共団体に包含した。

なお、分析にあたっては、対象となる地方公共団体を次のように分類した。

分類の切り口	分類	対象となる地方公共団体
全体	-	・全ての対象地方公共団体
都道府県・政令市	都道府県	・都道府県
	政令市	・政令市
	都道府県・政令市以外	・都道府県・政令市を除く全ての対象地方公共団体
人口	人口10万人以上	・人口10万人以上かつ合併経験あり ・人口10万人以上かつ合併経験なし
	人口10万人未満	・人口10万人未満かつ合併経験あり ・人口10万人未満かつ合併経験なし
合併経験	合併経験あり	・人口10万人以上かつ合併経験あり ・人口10万人未満かつ合併経験あり
	合併経験なし	・人口10万人以上かつ合併経験なし ・人口10万人未満かつ合併経験なし

4 質問内容一覧

アンケートの設問は以下の通りであった。

- 1．地方公共団体が所有する不動産の全般的な現状と課題
 - (1) 優先的な対応が求められている課題
 - (2) 優先的な対応が求められている課題に対する取り組み方策
 - (3) 所有している不動産の合理的な所有・利用の必要性
 - (4) 不動産の管理対象範囲
 - (5) 長期保全計画の内容
 - (6) 施設の維持・保全・管理の状況
 - (7) 施設の維持・保全・管理に係る費用
- 2．不動産の情報管理の現状と課題
 - (1) 不動産の基本情報の管理部門及び媒体
 - (2) 不動産の概要に関するデータの確認容易性
 - (3) 不動産の金額に関するデータの確認容易性
 - (4) 保有している不動産の総量及び価格総額
- 3．不動産管理の人材面及び体制面の現状と課題
 - (1) 人材の確保及び育成についての取組状況
 - (2) 不動産の処分または有効活用検討に際しての外部の専門機関への委託状況
 - (3) 外部専門機関へ委託する分野
 - (4) 不動産情報の一元管理の状況
 - (5) 不動産の管理の一元化を推進するにあたって課題となっている事項
- 4．不動産の活用指針等の策定状況
 - (1) ガイドラインの策定状況
 - (2) ガイドラインの策定理由
 - (3) ガイドライン等における施策上の位置づけ及び進捗を管理している部署
 - (4) 資産の処分や有効活用で生じた収入の取り扱い
 - (5) 議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値（ベンチマーク）の設定状況
 - (6) 施設白書の作成状況
 - (7) 施設白書への記載項目
- 5．不動産の新規取得、有効活用等の状況
 - (1) 公的不動産の処分に関わる組織体制
 - (2) 公的不動産の処分または取得が要望されてから実施までに要する期間
 - (3) 公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法
- 6．今後のPREの推進に向けた要望
 - (1) 不動産の有効活用を行う際に障害となりそうな課題
- 7．公的不動産の合理的な利活用について国に対する要望
 - (1) 有効な支援方策
 - (2) 不動産の活用を円滑化するため有効な情報

5 留意事項

(1) アンケートの有効回答数について

グラフタイトルに記載している有効回答数には、回収したアンケートのうち、未記載の回答を除いた回答数を記載している。

(2) 設問2(4)について

設問2(4)「保有している不動産の総量及び価格総額」については、サンプル数が少なく、全体的な傾向を把握することが難しいため、分析対象から除外した。

アンケート調査結果の概要

1 地方公共団体が所有する不動産の全般的な現状と課題

【優先的な対応が求められる課題および課題に対する取り組み】

- ・ 現在、優先的な対応が求められる課題としては、「既存施設の運営維持管理費用の増加」や「既存施設の老朽化に伴う更新・改修需要の増加」が重要視されている。これらの事項については、今後5年以内において、さらに課題視されるという回答結果が得られた。
- ・ 現在、優先的な対応が求められている課題に対する取り組み方策としては、全体の約75%の地方公共団体が「未利用地の売却等の処分を推進」と回答した。一方、「検討の予定はあるが、特に具体的な方向性が定まっていない」と回答した地方公共団体は全体の16.6%であった。
- ・ 今後5年以内における取り組み方策としては、「保有施設全体が対象の体系的な長期保全計画、更新計画等を策定」、「施設の活用・保全情報をデータベースに一元化」という回答が多かった。

【保有不動産の合理的な所有・利用の必要性】

- ・ 保有不動産の合理的な所有・利用の必要性については、実行の有無にかかわらず、98.2%とほぼ全ての地方公共団体が必要性を感じているという結果となった。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体は、10万人未満の地方公共団体に比べ、「必要性を感じており、既に実行している」という回答した割合が高かった。

【不動産管理の対象範囲】

- ・ 地方三公社や第三セクターなどの関連団体を含めた一元的な管理を実施している地方公共団体は少なく、全体の5.9%であった。

【施設の維持・保全・管理】

- ・ 施設の維持・保全・管理の状況については、「老朽化に対する維持補修等、必要最小限で実施」と回答した地方公共団体が約60%と最も多く、「全ての保有不動産を対象に計画的に実施」と回答した地方公共団体は約5%であった。
- ・ また、施設の維持・保全・管理にかかる費用については、全体の約80%の地方公共団体が「今後、費用の増加が見込まれる」と回答した。

2 不動産の情報管理の現状と課題

【不動産に関する基本情報の管理】

- ・ 不動産の基本情報については、全体の約 80%が「所管部門が個別に管理している」と回答し、「全資産について一元的に管理している」と回答した地方公共団体は、全体の 5%に満たなかった。
- ・ また、管理媒体については、「紙の資産台帳で管理している」と回答した地方公共団体は、全体の約半数であり、「全資産についてデータベース化している」と回答した地方公共団体は、全体の 5%に満たなかった。なお、「全資産についてデータベース化している」と回答地方公共団体の割合は、都道府県や人口規模の大きい地方公共団体で高かった。

【不動産に関する情報の確認容易性】

- ・ 不動産の基本情報に関する確認容易性については、「全資産について体系的に整理されており、容易に確認可能である」と回答した地方公共団体は、全体の約 20%であった。一方、「容易に確認できる形では整理されていない」と回答した地方公共団体は、全体の 30%弱であった。
- ・ 確認が困難な理由としては、「事業別、部門別に各所管が個々にデータを管理しているため」と回答した地方公共団体が最も多かった。
- ・ また、不動産の金額に関する情報の確認容易性については、不動産に関する基本情報に比べて、容易に確認できないと回答した割合が高かったものの、概ね同様の傾向が得られた。

3 不動産管理の人材面及び体制面の現状と課題

【人材の確保または育成】

- ・ 人材の確保または育成に関する取り組みについては、全体の約半数が「なし」という回答であった。
- ・ 特に、人口 10 万人未満の地方公共団体は、10 万人以上の地方公共団体に比べ、「なし」と回答した割合が高かった。

【外部機関への業務委託】

- ・ 外部機関への業務委託に関しては、「鑑定評価を依頼している」という回答が 57.1%と最も多く、続いて、「耐震・劣化診断などの調査業務を委託している」という回答が多かった。
- ・ また、都道府県においては、「売買の媒介を委託している」と回答した割合が、全体に比べて、約 50 ポイント高かった。

【不動産情報を一元的に管理する部門】

- ・ 不動産情報を一元的に管理する部門が「ある」と回答した地方公共団体は、全体の約15%であった。
- ・ 一方、「必要はないので、特に設置の予定はない」と回答した地方公共団体は、全体の30%強であった。
- ・ また、一元的な管理にあたっての課題としては、「必要な予算や職員の確保が困難である」という回答が60%強と最も多かった。

4 不動産の活用指針等の策定状況

【ガイドラインの策定状況】

- ・ ガイドラインを「策定している」と回答した地方公共団体は、全体の6.2%強であり、一方、「策定しておらず、今後も特に予定していない」と回答した地方公共団体は、全体の約半数であった。
- ・ 都道府県においては、「策定している」と回答した割合は、全体の割合を大きく上回った。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体のほうが人口10万人未満の地方公共団体に比べ、「策定している」という回答の割合が高かった。
- ・ ガイドライン策定の理由としては、「現在、遊休・低未利用不動産の処分を進める必要があるため」という回答が最も多く、「公的不動産の活用に新たな手法を採用する場合の方針を決めるため」と回答した地方公共団体は、全体の10%弱であった。

【ガイドラインの位置づけ・進捗管理部門】

- ・ ガイドラインの施策上の位置づけとして、全庁的な対応を定めている地方公共団体は、全体の約80%であった。
- ・ ガイドラインの進捗管理部門としては、「財務部門」という回答が約35%と最も多く、続いて、「総務部門」「企画部門」という順であった。

【ベンチマークの設定状況】

- ・ 議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値については、全体の約70%の地方公共団体が「特に指標は設定していない」と回答した。
- ・ 具体的な指標としては、「築年数など、施設の老朽度合いを指標としている」という回答が最も多かった。

【施設白書の作成状況】

- ・ 施設白書については、全体の約 90%の地方公共団体が「現在のところ作成する予定はない」と回答し、「既に作成済みである」という地方公共団体は、全体の 3%弱であった。

5 不動産の新規取得、有効活用等の状況

【公的不動産の処分に関わる組織体制】

- ・ 公的不動産の処分における起案部門については、「当該不動産の所管部門」と「管財部門」という回答が大半であった。
- ・ 検討部門については、「当該不動産の所管部門」と「管財部門」に加えて、「内部委員のみで構成される検討委員、審議会等」という回答も多かった。
- ・ 最終決定部門については、「団体の長、経営責任者」が最も多かった。

【公的不動産の処分または取得に要する期間について】

- ・ 公的不動産の処分については、＜要望～対応の決定に要する期間＞、＜対応～実施の決定に要する期間＞ともに「12ヶ月～24ヶ月」という回答が最も多かった。
- ・ 公的不動産の取得については、＜要望～対応の決定に要する期間＞、＜対応～実施の決定に要する期間＞ともに回答にばらつきがあった。

【公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法】

- ・ 公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法については、「ホームページで売却情報を公開している」及び「広報誌、広告で売却情報を公開している」という回答が多く、その割合はともに約 70%であった。

6 今後のPREの推進に向けた要望

【不動産の処分または取得にあたっての課題】

- ・ 不動産の処分または取得にあたっての課題については、「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」という回答が最も多く(51.6%)、続いて、「行政財産や国庫補助対象施設等に対する法的規制」(37.7%)、「活用対象資産の市場価値を判断するのが困難」(37.1%)という回答が多かった。
- ・ 人口 10 万人未満の地方公共団体では、「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」及び「活用対象資産の市場価値を判断するのが困難」に対する回答の割合が高かった。
- ・ 人口 10 万人以上の地方公共団体では、「議会、地元住民等への説明」に対する回答の割合が人口 10 万人未満の地方公共団体と比べて高かった。

【不動産の有効活用にあたっての課題】

- ・ 不動産の有効活用にあたっての課題については、「資産活用に関するノウハウ、アイデアの不足」という回答が最も多く(64.4%)、続いて、「資産活用の検討を行う人材、体制の不足(50.0%)」、「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」(41.5%)という回答が多かった。

7 公的不動産の合理的な利活用について国に対する要望

【公的不動産の合理的な利活用についての国に対する要望】

- ・ 公的不動産の合理的な利活用についての国に対する要望としては、「資産の有効活用、情報システムの構築等の事例に関する情報提供」という回答が最も多く(52.1%)、続いて、「行政財産や国庫補助対象施設等に対する法的規制の緩和」(49.8%)、「資産活用ガイドライン、マニュアル等の策定、公表」(49.7%)という回答が多かった。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体では、「資産の有効活用、情報システムの構築等の事例に関する情報提供」に対する回答の割合が高かった。

【不動産の活用を円滑化するため有効な情報】

- ・ 不動産の活用を円滑化するため有効な情報としては、「不動産有効活用手法の詳細及び事例の紹介」という回答が最も多く(48.9%)、「不動産評価に関する情報について」(48.8%)、「不動産有効活用方策の立案手順について」(45.2%)が続いた。
- ・ 都道府県においては、「不動産評価に関する情報について」及び「民間企業との協働について」、「不動産有効活用手法の詳細及び事例の紹介」に対する回答の割合が高かった。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体では、「民間企業との協働について」及び「不動産有効活用手法の詳細及び事例の紹介」の回答割合が人口10万人未満の地方公共団体に比べて特に高かった。
- ・ 人口10万人未満の地方公共団体では、「不動産を管理運営する上での留意点について」に対する回答の割合が人口10万人以上の地方公共団体に比べて特に高かった。

アンケート調査結果

1 地方公共団体が所有する不動産の全般的な現状と課題について

(1) 優先的な対応が求められる課題(現在及び今後5年以内)

設問

貴団体が保有されている不動産について、現在最も優先的な対応が求められている課題はどのようなことですか。それぞれの質問項目について、課題の重要性を3段階(1:重要度低、2:重要度中、3:重要度高)で評価いただき、回答欄へご記入ください。

また、今後5年以内に対応が求められそうな課題についても同様に、課題の重要性を3段階(1:重要度低、2:重要度中、3:重要度高)で評価いただき、回答欄へご記入ください。

【全体の傾向】

- ・ 既存施設の老朽化に伴う更新・改修需要の増加に係る課題が最も重要視されている。

【分類別の傾向】

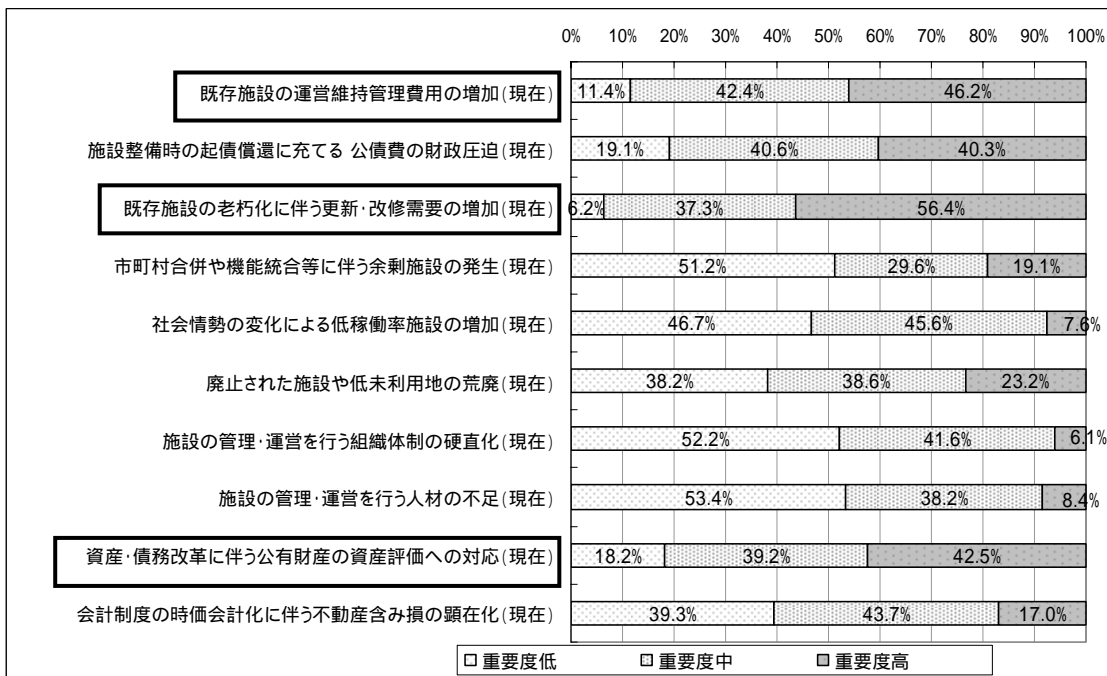
- ・ 政令市では政令市以外に比べ、「既存施設の運営維持管理費用の増加」、「既存施設の老朽化に伴う更新・改修需要の増加」、「資産・債務改革に伴う公有財産の資産評価への対応」と回答した割合が高かった。
- ・ 人口規模の小さい地方公共団体は、人口規模の大きい地方公共団体に比べ、「既存施設の運営維持管理費用の増加」や「施設整備時の起債償還に充てる公債費の財政圧迫」、「廃止された施設や低未利用地の荒廃」を「重要度高」と回答した割合が高かった。
- ・ 合併経験を有する地方公共団体は、合併経験のない地方公共団体に比べ、「市町村合併や機能統合等に伴う余剰施設の発生」や「廃止された施設や低未利用地の荒廃」を「重要度高」と回答した割合が高かった。

【現在と将来の比較】

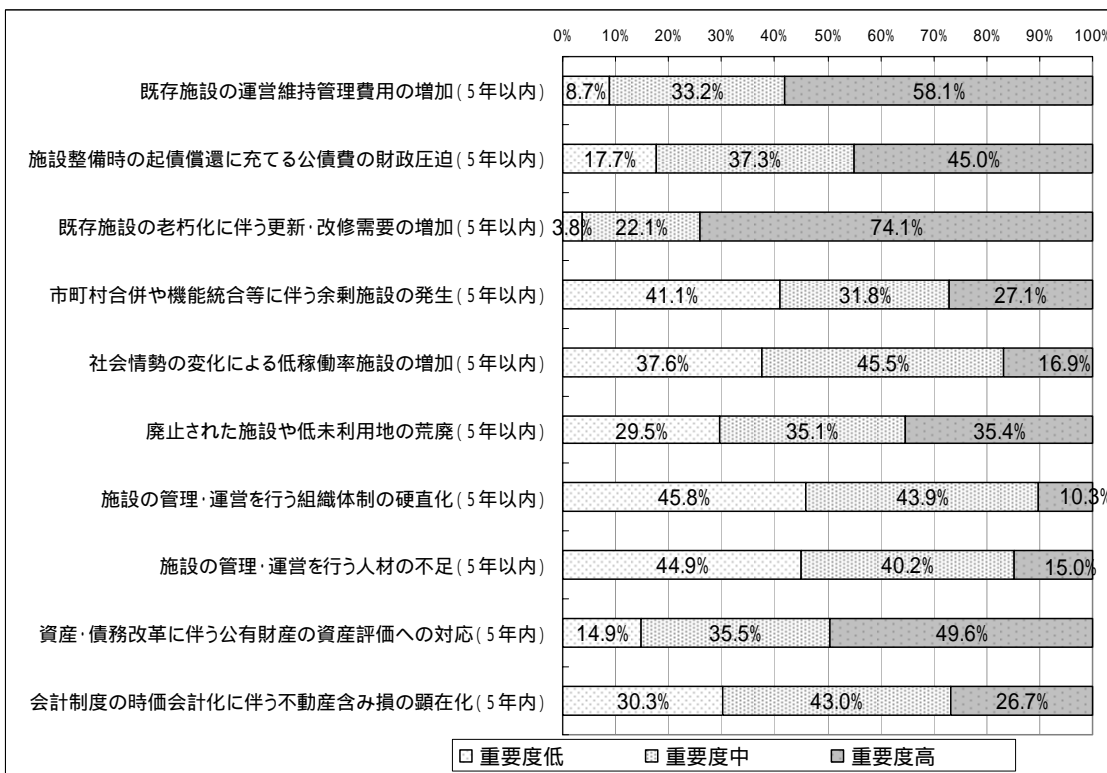
- ・ 現在と将来で比較すると両者には相関性があり、「現在」において「重要度高」の割合が高い項目は、「今後5年以内」においても回答の割合が高かった。
- ・ 「既存施設の運営維持管理費用の増加」、「既存施設の老朽化に伴う更新・改修需要の増加」、「廃止された施設や低未利用地の荒廃」については、「今後5年以内」における回答割合が「現在」の割合を大幅に上回った。

【全体の傾向】

現在、優先的な対応が求められる課題（全体：N=761 団体）

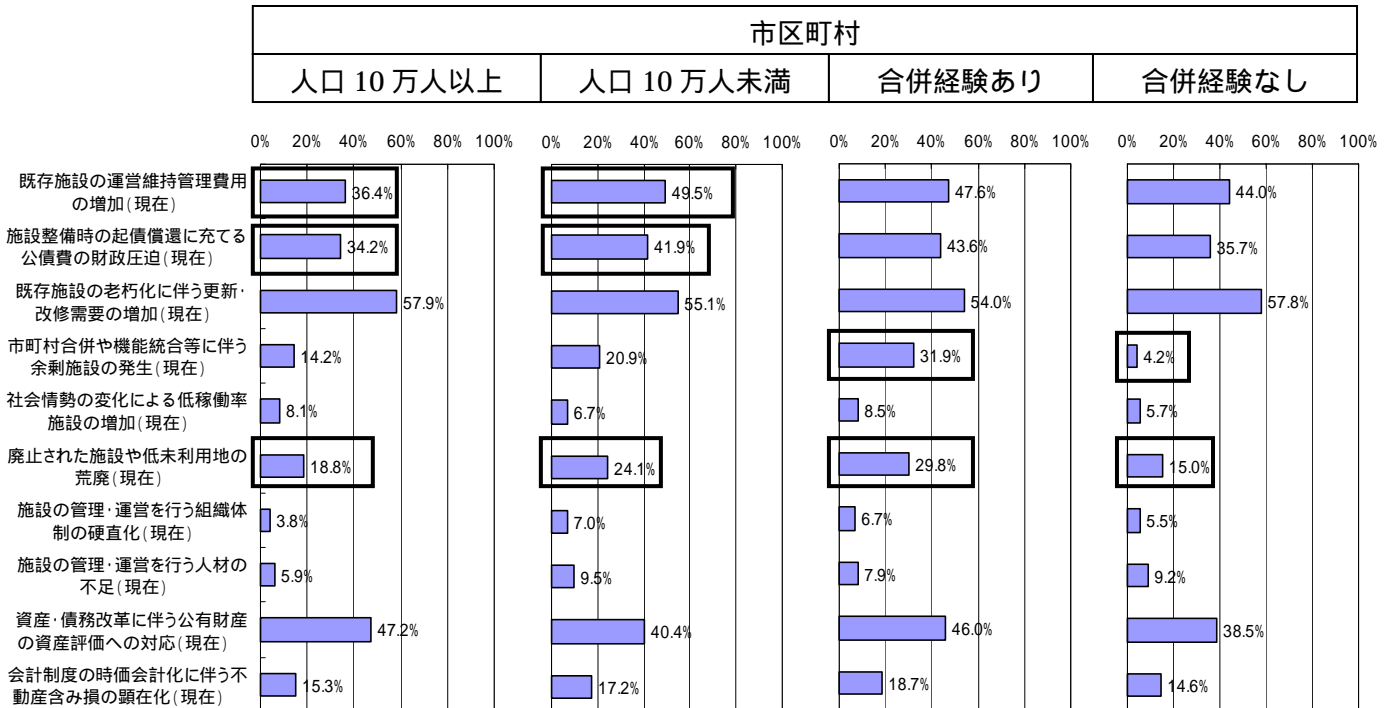
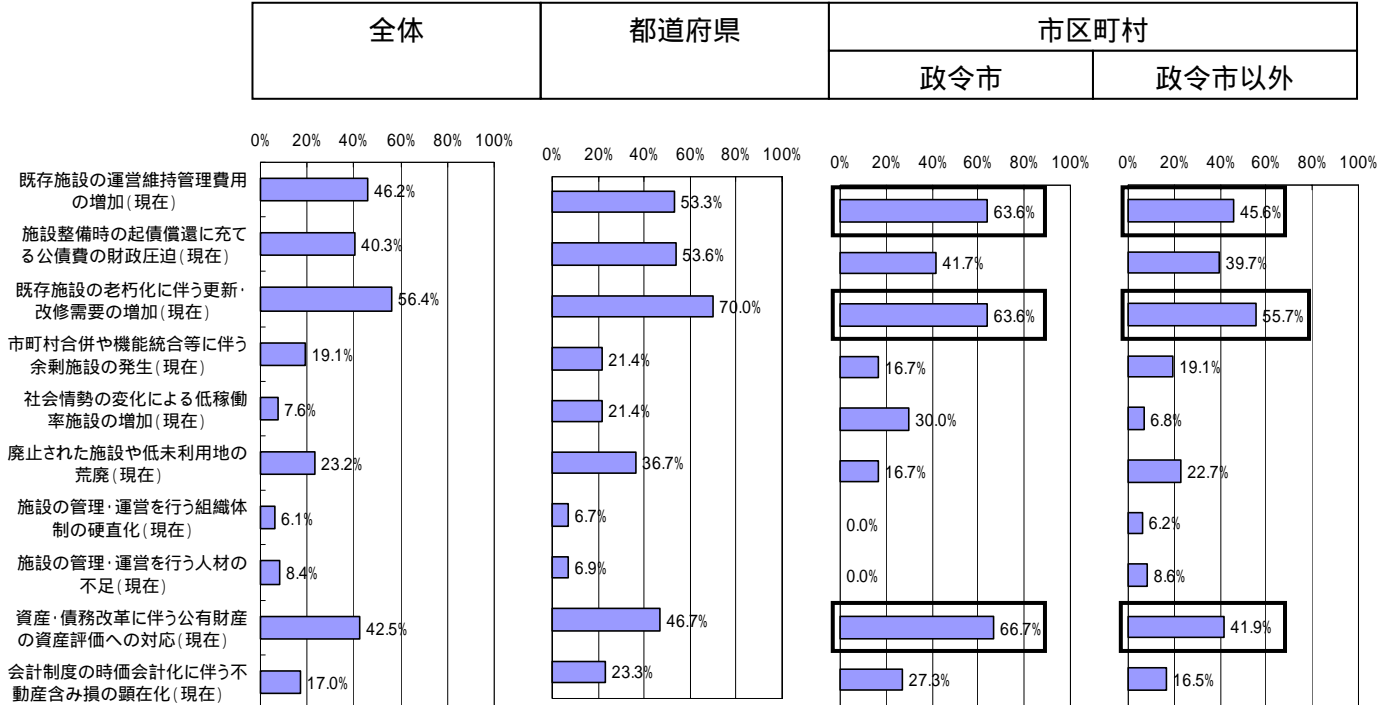


今後5年以内に優先的な対応が求められる課題（全体：N=761 団体）



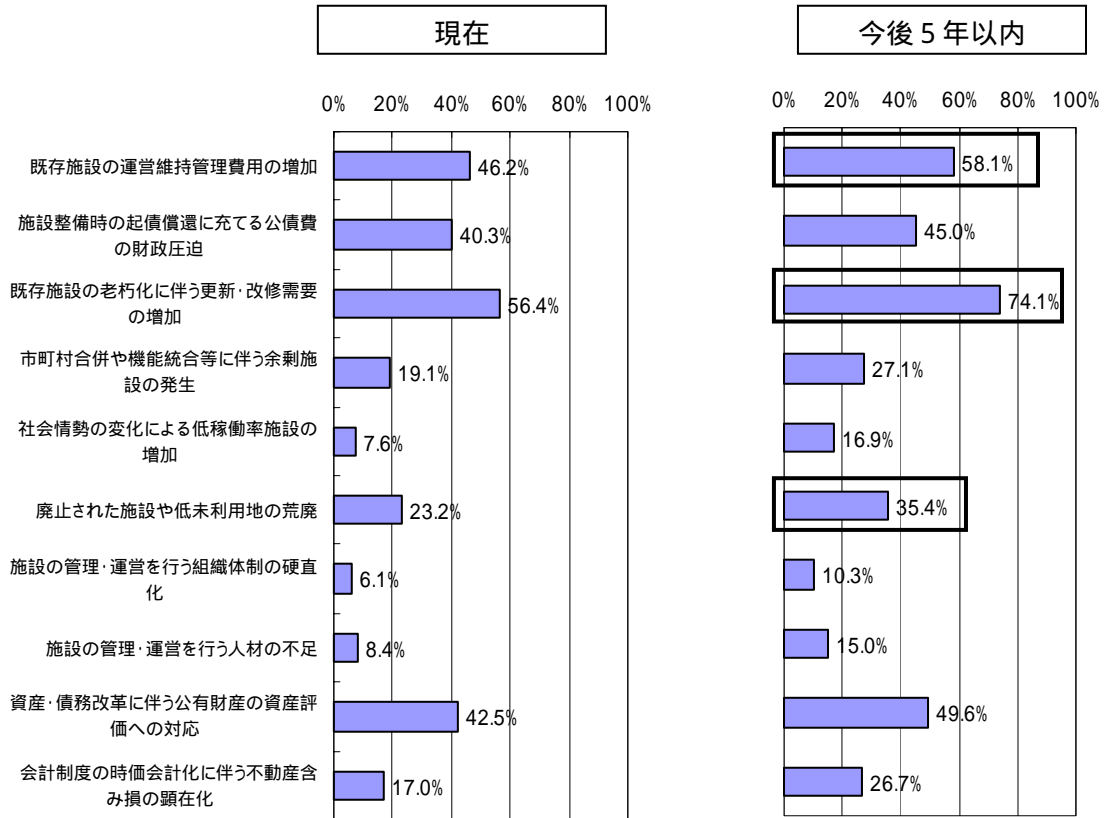
【分類別の傾向】

現在、優先的な対応が求められる課題における重要度高の割合（分類別）



【現在と将来の比較】

現在及び5年以内に優先的な対応が求められる課題における重要度高の割合（時間軸別）



(2) 優先的な対応が求められている課題に対する取り組み方策(現在及び今後5年以内)

設問

前問でお答えいただいた課題に対応するため、貴団体では現在どのような方策を講じていますか。また、今後5年以内に実施したいとお考えの取り組みはありますか。貴団体のお考えに近いものをいくつでも選び、回答欄にご記入ください。

【全体の傾向】

- ・ 全体の75.0%の地方公共団体が「未利用地の売却等の処分を推進する」と回答した。
- ・ 「検討の予定はあるが、特に具体的な方向性が定まっていない」と回答した地方公共団体は全体の16.6%であった。

【分類別の傾向】

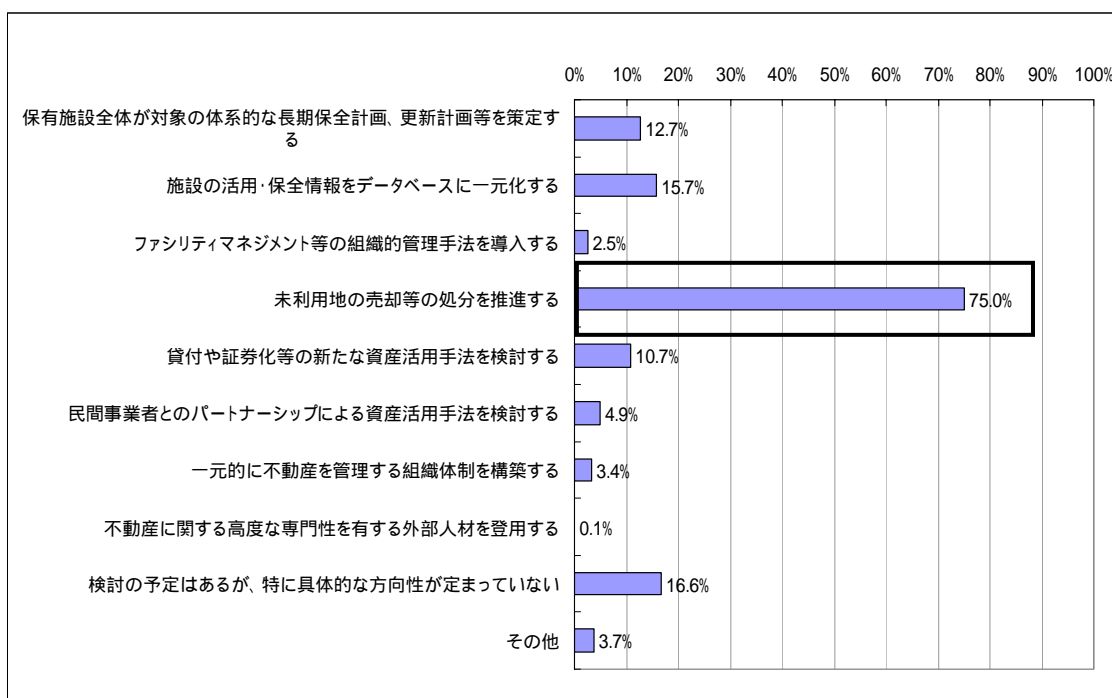
- ・ 都道府県については、「施設の活用・保全情報をデータベースに一元化」及び「貸付や証券化等の新たな資産活用手法を検討」の回答割合が高かった。
- ・ 政令市については、都道府県と類似の傾向が見られたが、その他に、「保有施設全体が対象の体系的な長期保全計画、更新計画等を策定する」や「民間事業者とのパートナーシップによる資産活用手法を検討する」の回答割合が高かった。
- ・ 「検討の予定はあるが、特に具体的な方向性が定まっていない」以外の項目において、人口規模の大きい地方公共団体のほうが、取り組み割合が高かった。

【現在と将来の比較】

- ・ 多くの項目については、「今後5年以内」のほうが取り組み方策として挙げられる割合が高かった。
- ・ 特に「保有施設全体が対象の体系的な長期保全計画、更新計画等を策定」や「施設の活用・保全情報をデータベースに一元化」、「民間事業者とのパートナーシップによる資産活用手法を検討」、「一元的に不動産を管理する組織体制を構築」については、取り組み方策として挙げられる割合が大幅に増加した。
- ・ 一方、「未利用地の売却等の処分を推進」については、「今後5年以内」における回答は大幅に減少した。

【全体の傾向】

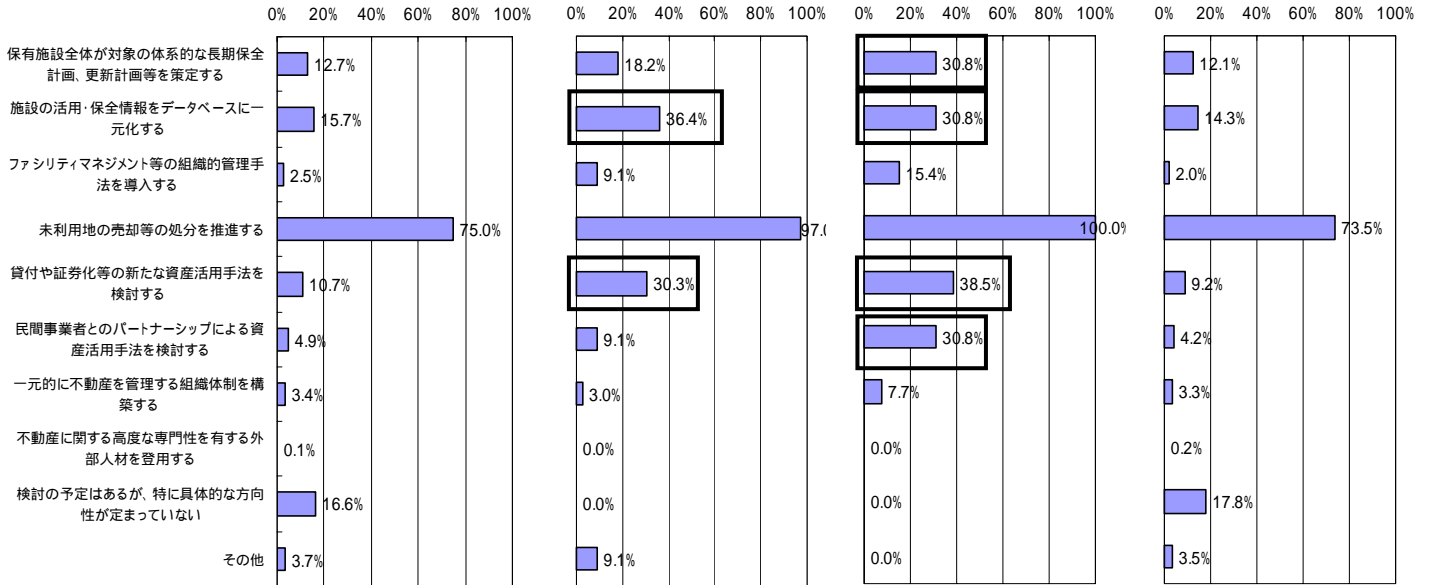
現在、優先的な対応が求められている課題に対する取り組み方策（全体：N=709 団体）



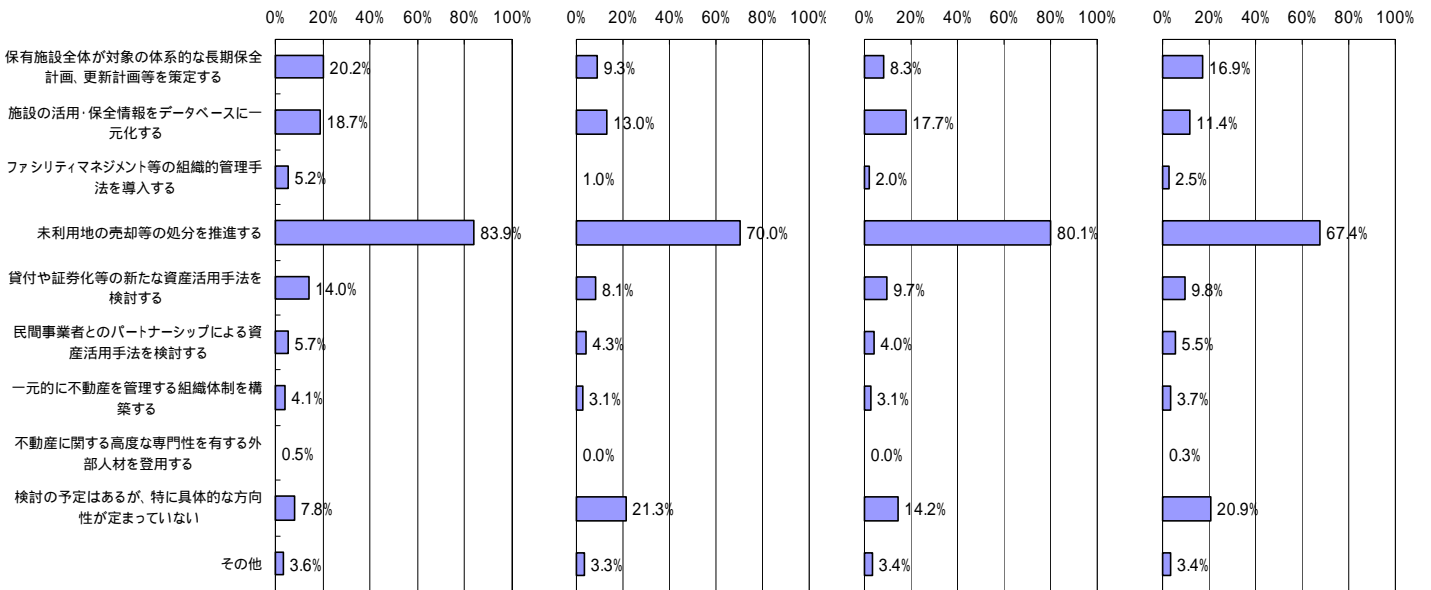
【分類別の傾向】

優先的な対応が求められている課題に対する取り組み方策（現在）

	全体	都道府県	市区町村	
			政令市	政令市以外



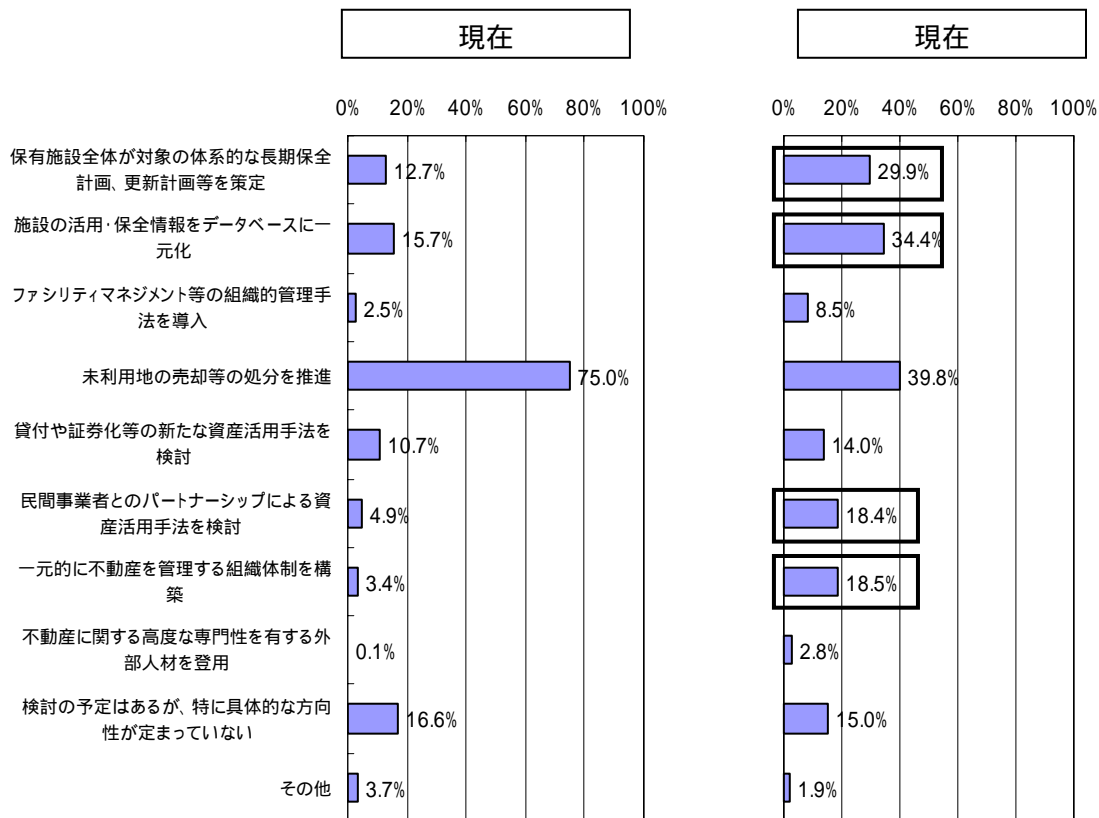
市区町村			
人口 10 万人以上	人口 10 万人未満	合併経験あり	合併経験なし



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

【現在と将来の比較】

優先的な対応が求められている課題に対する取り組み方策（現在 / 5年以内）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

(3) 保有不動産の合理的な所有・利用の必要性

設問

貴団体では、保有する不動産の合理的な所有・利用の必要性について、いかがお考えでしょうか。該当するものを1つ選び、をおつけください。

【全体の傾向】

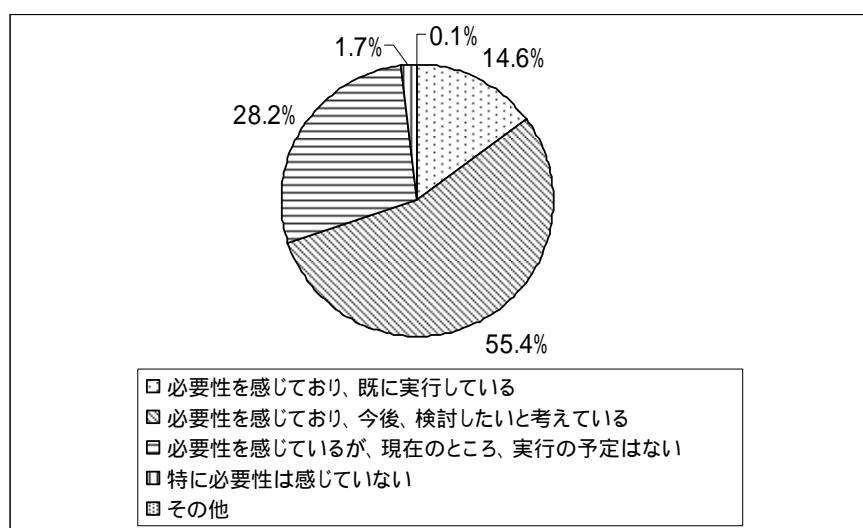
- ・ 実行の有無にかかわらず、必要性を感じている地方公共団体（「必要性を感じており、既に実行している」、「必要性を感じており、今後、検討したいと考えている」、「必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない」と回答した地方公共団体）は全体の98.2%であった。この中で「必要性を感じており、今後検討したいと考えている」と回答した地方公共団体は5割を超えている。
- ・ 「必要性を感じており、既に実行している」と回答した地方公共団体は14.6%であった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県及び政令市では、「必要性を感じており、既に実行している」と回答した割合が高かった。
- ・ 人口規模の大きい地方公共団体は、小さい地方公共団体に比べ、「必要性を感じており、既に実行している」という回答が多かった。

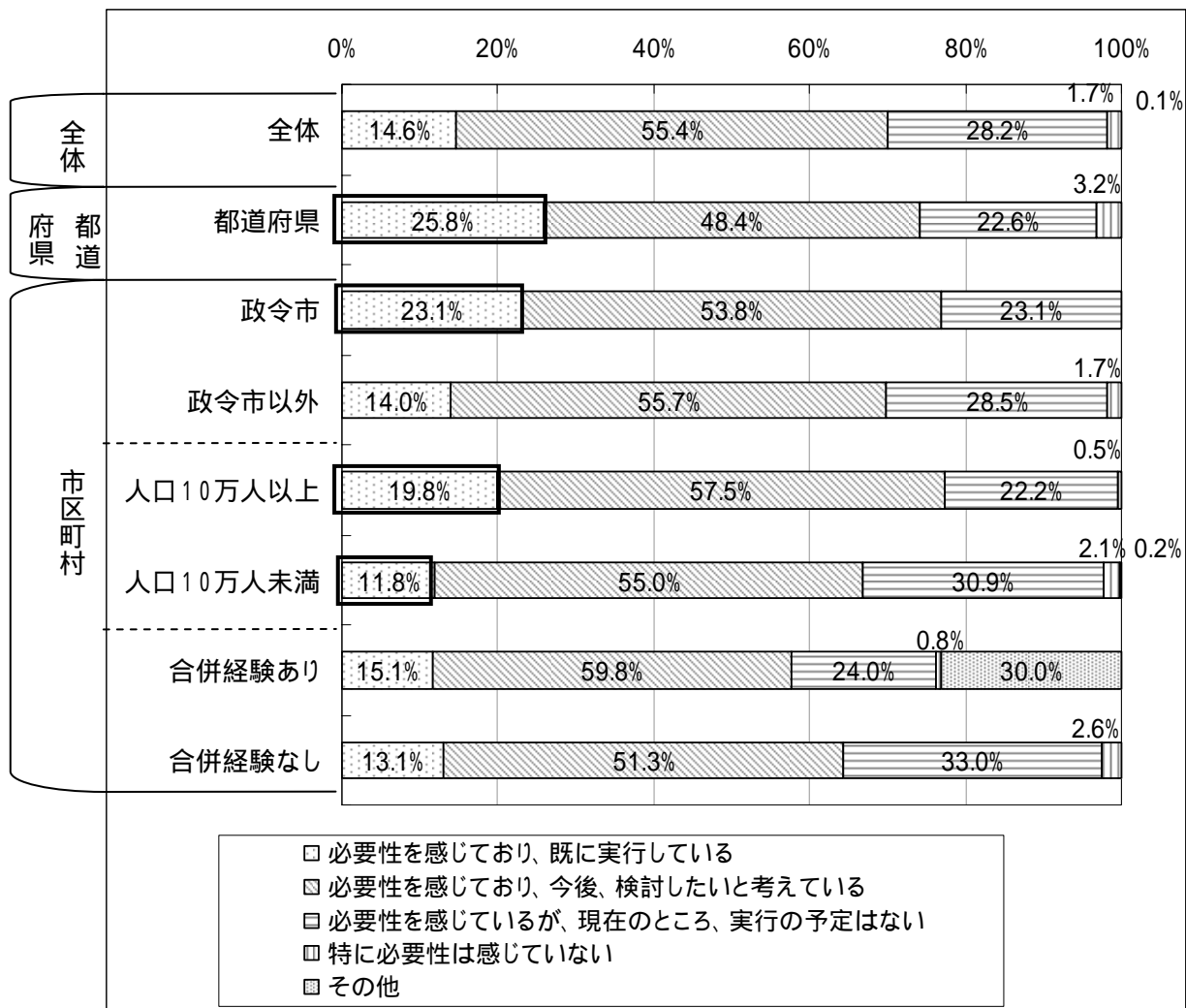
【全体の傾向】

保有不動産の合理的な所有の必要性（全体：N=753 団体）



【分類別の傾向】

保有不動産の合理的な所有の必要性（分類別）



(4) 不動産の管理対象範囲

設問

貴団体の不動産の管理状況についてお尋ねします。貴団体では、地方三公社や第三セクターなどの関連団体が保有する不動産を管理・把握していますか。該当するものを1つ選び、 をおつけください。

【全体の傾向】

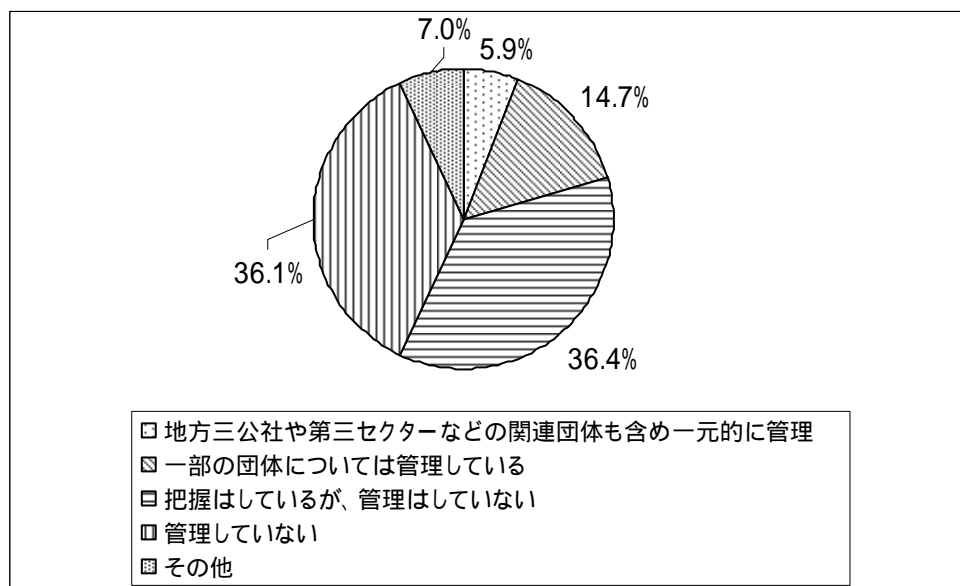
- ・ 現段階では管理していない地方公共団体(「把握はしているが、管理はしていない」、「管理していない」と回答した地方公共団体)が、全体の72.5%であった。
- ・ 一方、「地方三公社や第三セクターなどの関連団体も含め一元的に管理」と回答した地方公共団体は少なく、全体の5.9%であった。

【分類別の傾向】

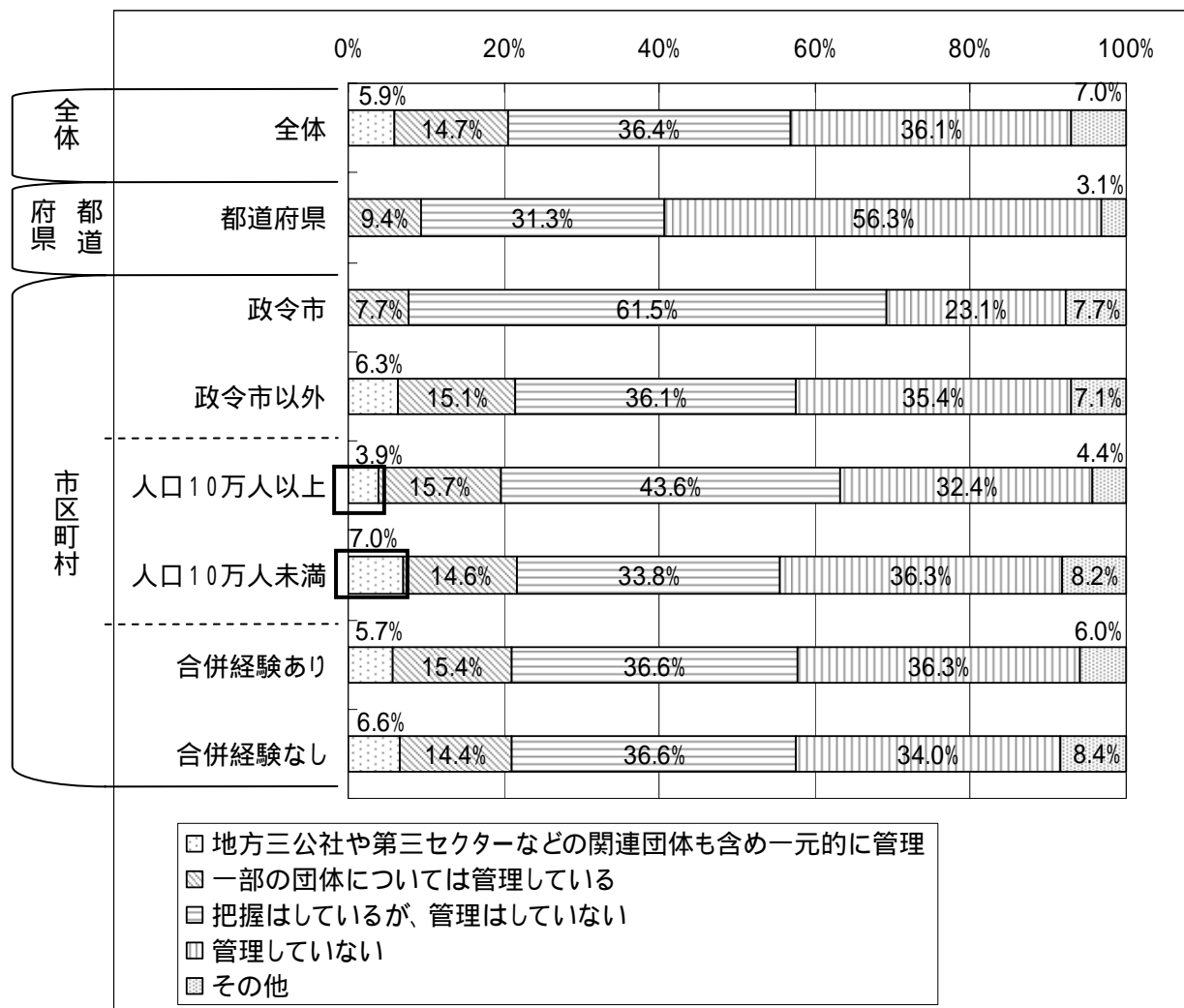
- ・ 人口規模の小さい地方公共団体のほうが「地方三公社や第三セクターなどの関連団体も含め一元的に管理」と回答した割合が高かった。
- ・ 都道府県については、「管理していない」の回答割合が全体に比べて高かった。

【全体の傾向】

不動産の管理対象範囲 (全体：N=748 団体)



不動産の管理対象範囲（分類別）



(5) 長期保全計画の記載内容

設問

(2)で を選択された団体にお尋ねします。長期保全計画等に記載されている、あるいは記載を予定されている内容はどのようなものですか。該当するものを全て選び、 をおつけください。

【全体の傾向】

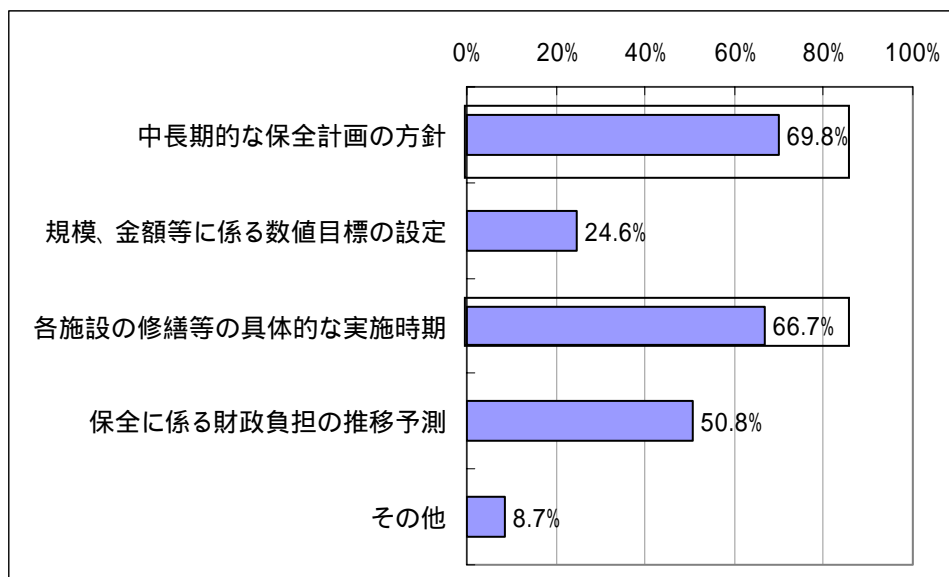
- ・ 「中期的な保全計画の方針」、「各施設の修繕等の具体的な実施時期」という回答が多かった。
- ・ 「保全に係る財政負担の推移予測」と回答した地方公共団体は全体の50.8%であった。

【分類別による傾向】

分類別による大きな差異はなかった。

【全体の傾向】

長期保全計画の記載内容（N=126 団体）



(6) 施設の維持・保全・管理の状況

設問

貴団体が保有されている不動産の維持・保全・管理の状況について、貴団体の現況に近いものを1つだけ選び、をおつけください。

【全体の傾向】

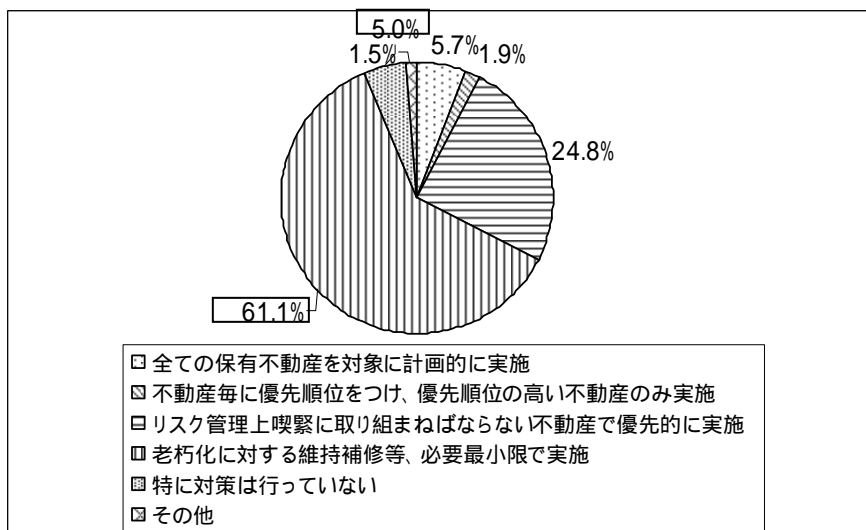
- ・ 「老朽化に対する維持補修等、必要最小限で実施」と回答した地方公共団体が最も多かった。
- ・ 一方、「全ての保有不動産を対象に計画的に実施」と回答した地方公共団体は5.7%であった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県については、「老朽化に対する維持補修等、必要最小限で実施」と回答した地方公共団体の割合が、全体よりも高かった。
- ・ 政令市や人口規模の大きい地方公共団体のほうが「全ての保有不動産を対象に計画的に実施」「リスク管理上喫緊に取り組まねばならない不動産で優先的に実施」と回答した割合が高かった。

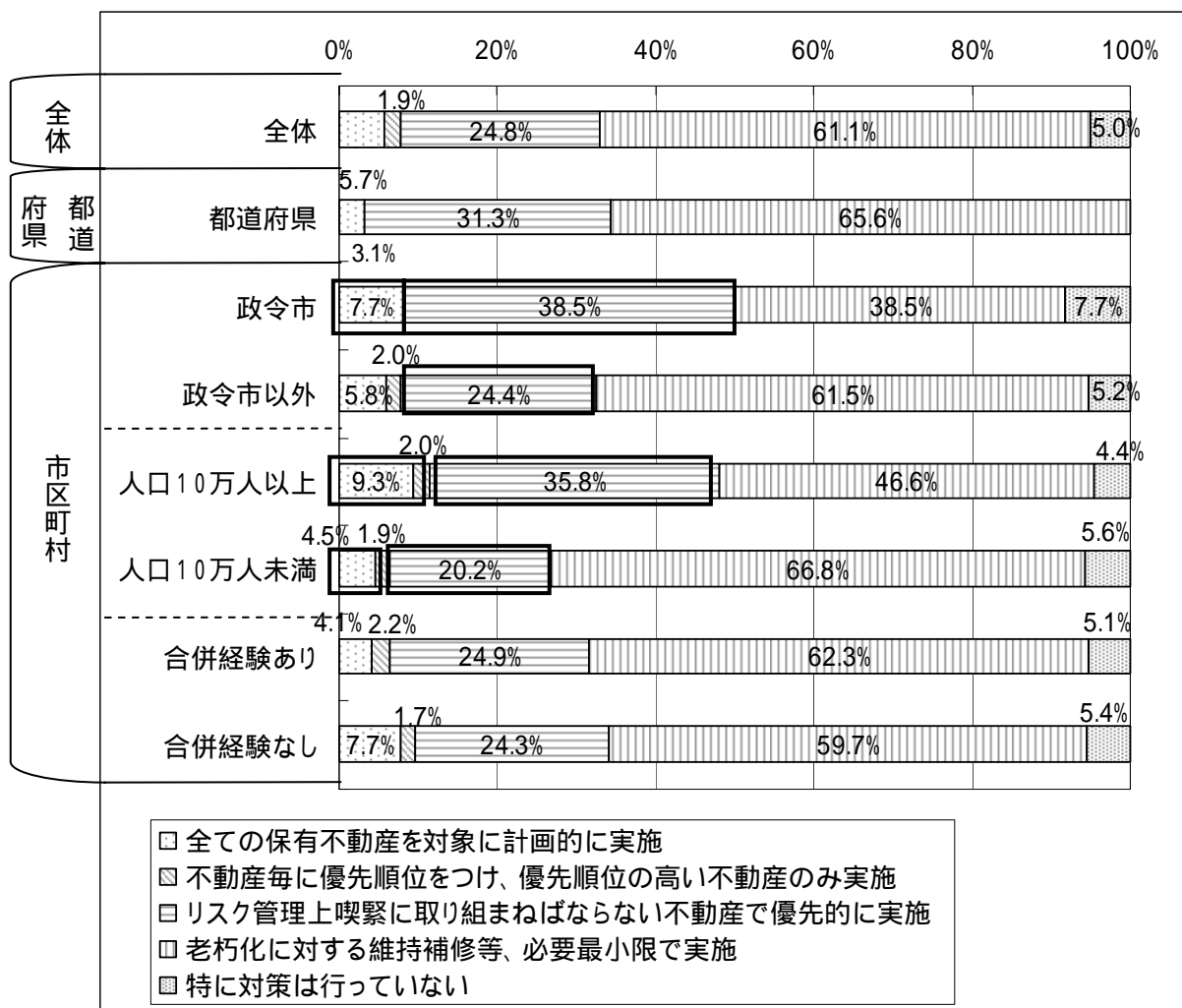
【全体の傾向】

施設の維持・保全・管理の状況（全体：N=753 団体）



【分類別の傾向】

施設の維持・保全・管理の状況（分類別）



(7) 施設の維持・保全・管理に係る費用

設問

貴団体が保有する不動産の維持・保全・管理に係る費用について、貴団体のお考えに最も近いものを1つだけ選び、をおつけください。

【全体の傾向】

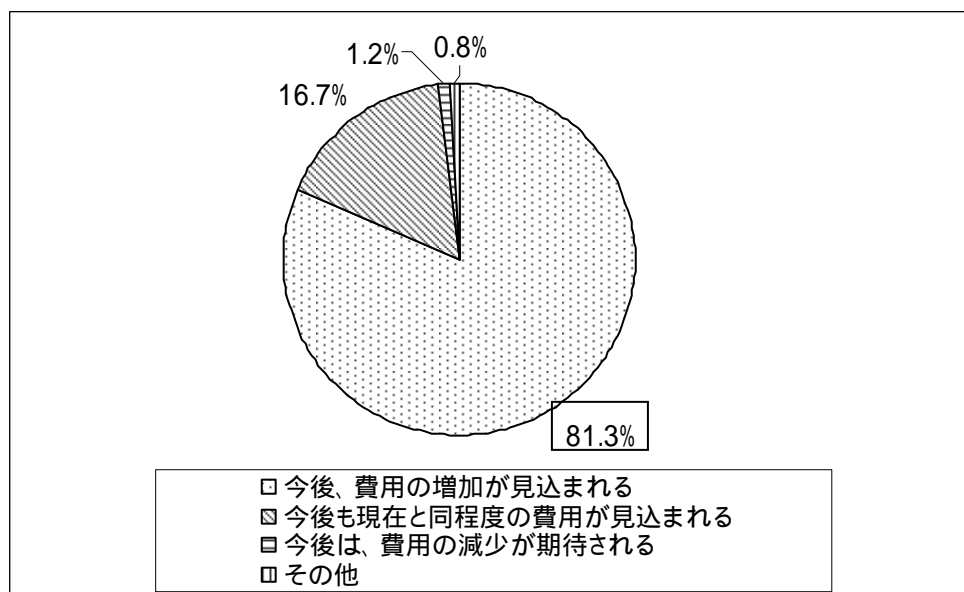
- ・ 全体の 81.3% の地方公共団体が「今後、費用の増加が見込まれる」と回答した。
- ・ 「今後、費用の減少が期待される」と回答した地方公共団体は、全体の 1.2% であった。

【分類別による違い】

- ・ 分類別による違いは見られなかった。

【全体の傾向】

施設の維持・保全・管理に係る費用（全体：N=755 団体）



2 不動産の情報管理の現状と課題

(1) 不動産の基本情報の管理部門及び媒体

設問

貴団体では、不動産の基本情報（立地条件、設計図書、修繕履歴、維持管理費用、利用状況等）はどのように管理されていますか。部門と媒体のそれぞれについて、貴団体の現況に最も近いものを1つだけ選び、をつけてください。

管理部門

【全体の傾向】

- ・ 「所管部門が個別に管理している」と回答した地方公共団体は、全体の82.7%であった。
- ・ 「全資産について一元的に管理している」と回答した地方公共団体は、全体の3.6%であった。

【分類別の傾向】

- ・ 分類別の傾向は見られなかった。

管理媒体

【全体の傾向】

- ・ 「紙の資産台帳で管理している」という回答した地方公共団体は、全体の52.3%であった。
- ・ 一方、「全資産についてデータベース化している」と回答した地方公共団体は、全体の4.0%であった。

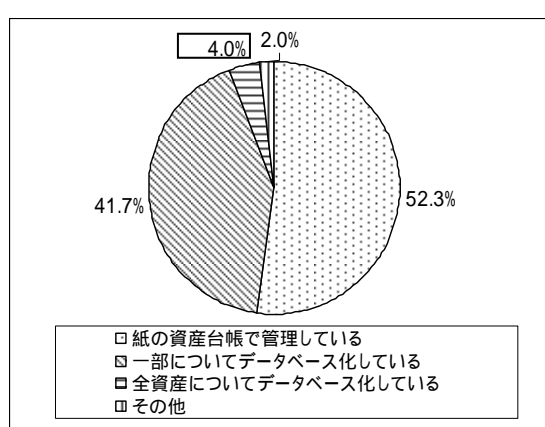
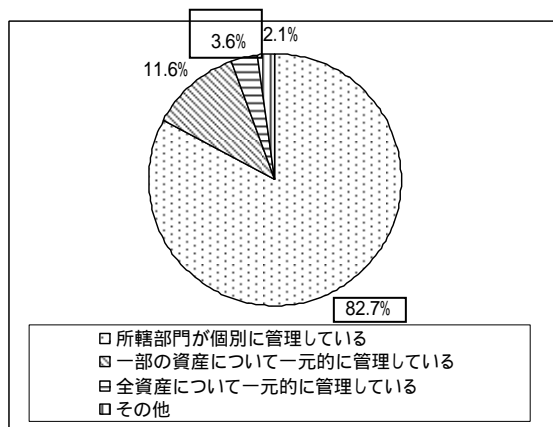
【分類別の傾向】

- ・ 都道府県については、「全資産についてデータベース化している」は1割に満たず、「一部についてデータベース化している」は45.5%、「紙の資産台帳で管理している」が39.4%であった。
- ・ 政令市については、さらに「紙の資産台帳で管理している」が23.1%であり、政令市以外については、同項目が53.4%であった。
- ・ 人口規模の小さい地方公共団体の方が「紙の資産台帳で管理している」の割合が高かった。

【全体の傾向】

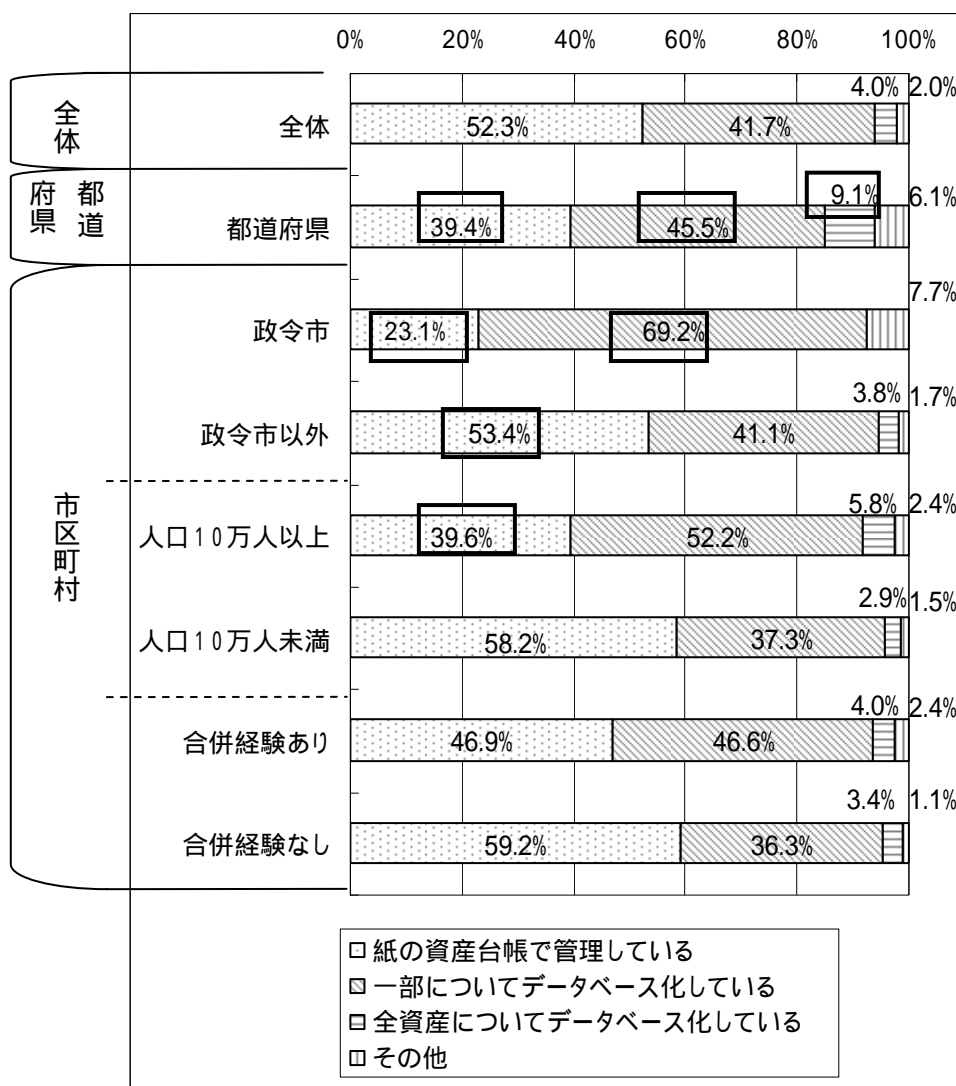
不動産の基本情報の管理部門 (全体 : N=759)

不動産の基本情報の管理媒体 (全体 : N=757 団体)



【分類別の傾向】

不動産の基本情報の管理媒体 (分類別)



(2) 不動産の概要に関するデータの確認容易性

設問

貴団体では、保有されている不動産の概要（物件数、所在、規模、構造等）のデータが容易に確認可能な状態で整理されていますか。貴団体の現況に最も近いものを1つだけ選び、 をおつけください。

また、現況について 「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない」、もしくは 「容易に確認できる形で整理されていない」と回答された団体は、その理由について該当するものをいくつでも選び、 をおつけください。

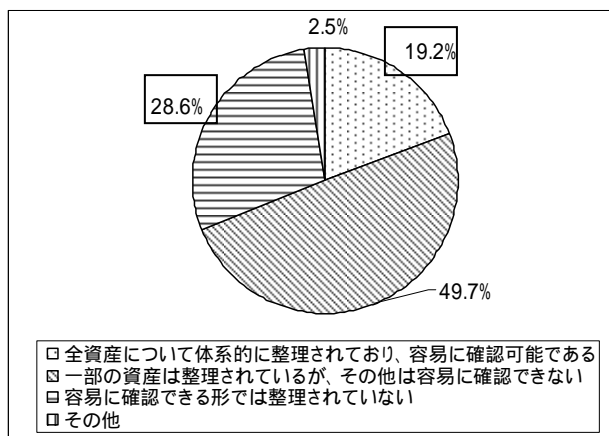
【全体の傾向】

- ・ 「全資産について体系的に整理されており、容易に確認可能である」と回答した地方公共団体は、全体の19.2%であった。
- ・ 一方、「容易に確認できる形では整理されていない」と回答した地方公共団体は全体の28.6%、「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない」は全体の49.7%であった。
- ・ 確認が困難な理由としては、「事業別、部門別に各所管が個々にデータを管理しているため」と回答した地方公共団体が最も多かった。

【分類別の傾向】

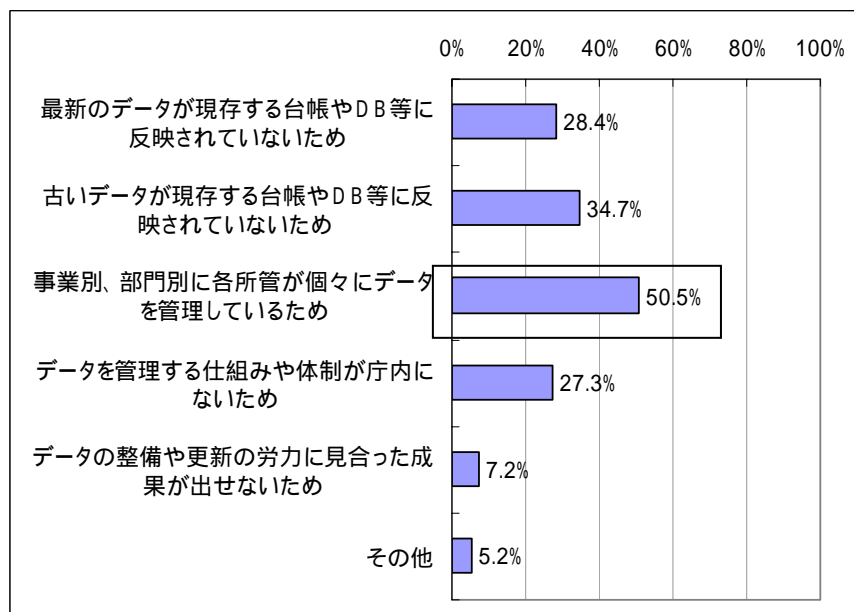
- ・ 都道府県では、「全資産について体系的に整理されており、容易に確認可能である」と回答した地方公共団体の割合が61.8%、政令市では38.5%と、全体と比較して非常に高かった。
- ・ 一方、政令市以外では、同項目は16.8%となり、「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない」が51.3%と高かった。
- ・ 人口規模の小さい地方公共団体のほうが、「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない」、「容易に確認できる形では整理されていない」と回答した割合が高かった。

【全体の傾向】 不動産の概要データの確認容易性（全体：N=742 団体）



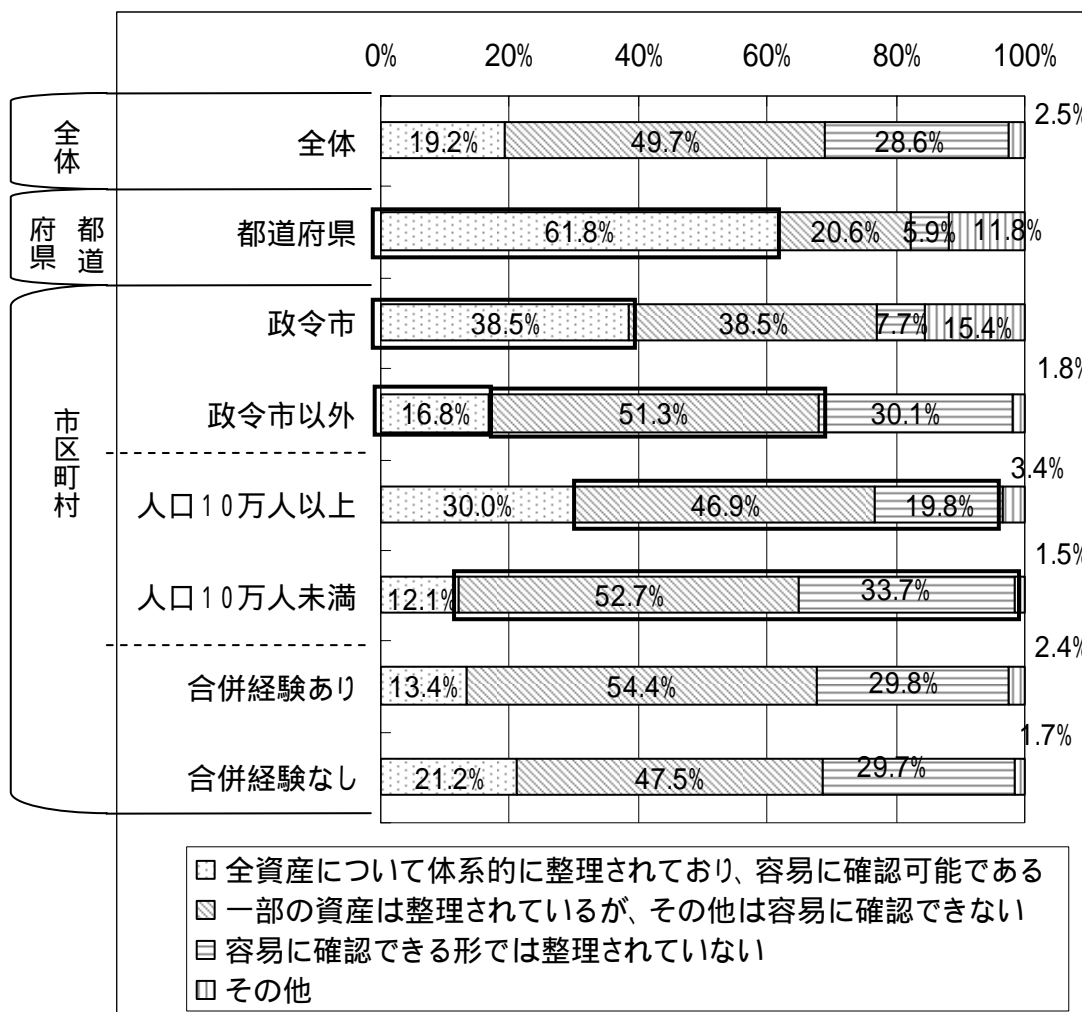
確認が困難な理由（全体：N=581 団体）

DB：データベース



【分類別による傾向】

不動産の概要データの確認容易性（分類別）



(3) 不動産の金額に関するデータの確認容易性及び確認可能な項目

設問

貴団体では、保有されている不動産の金額（取得原価、残存簿価、売却見込額等）のデータが容易に確認可能な状態で整理されていますか。貴団体の現況に最も近いものを1つだけ選び、 をおつけください。

また、現況について、「全資産について体系的に整理されており、容易に確認可能である」、もしくは「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない」と回答された団体は、把握できる項目について該当するものをいくつでも選び、 をおつけください。

さらに、現況について、「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない、もしくは容易に確認できる形で整理されていない」と回答された団体は、その理由について該当するものをいくつでも選び、 をおつけください。

【全体の傾向】

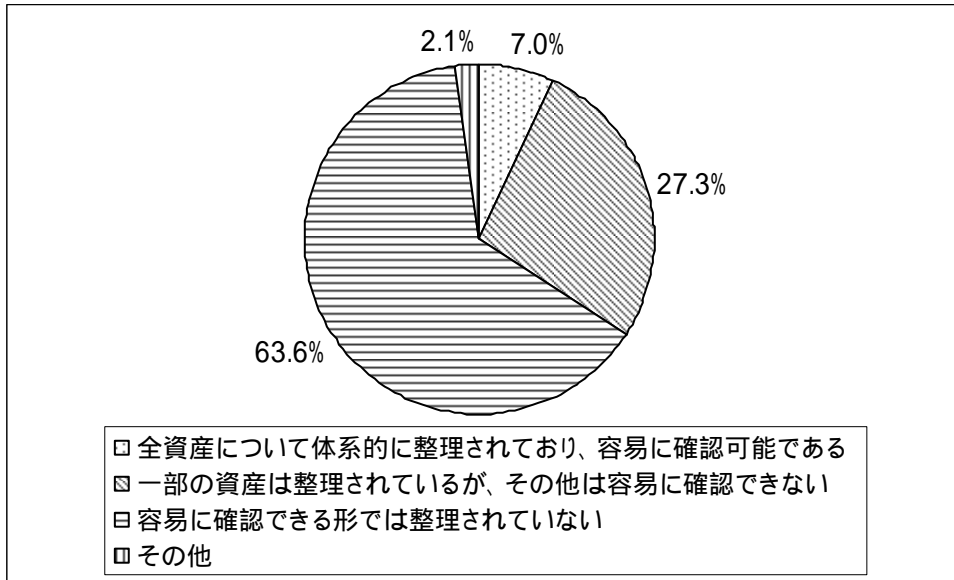
- ・ 「全資産について体系的に整理されており、容易に確認可能である」と回答した地方公共団体は全体の7.0%であった。
- ・ 一方、「容易に確認できる形では整理されていない」と回答した地方公共団体は全体の63.6%であった。上記回答に「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない」を加えると、回答割合は全体の90.9%であった。
- ・ 確認困難な理由としては、「事業別、部門別に各所管が個々にデータを管理しているため」と回答した地方公共団体が最も多いが、「データを管理する仕組みや体制が庁内がないため」「古いデータが現存する台帳やDB等に反映されていないため」等も高い割合であった。
- ・ 把握可能なデータとしては、「取得原価」という回答が88.8%で最も多かった。

【分類別の傾向】

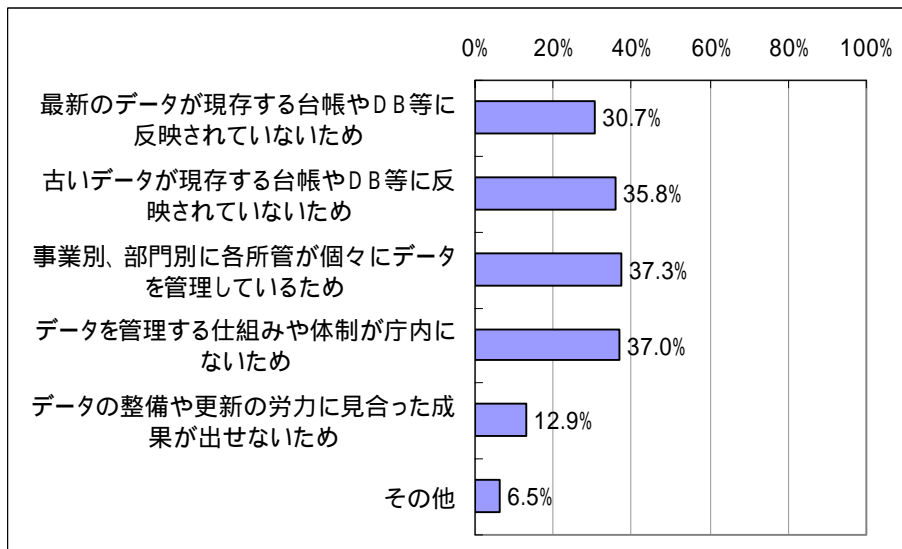
- ・ 都道府県については、「全資産について体系的に整理されており、容易に確認可能である」と回答した地方公共団体の割合が44.1%、政令市は15.4%と全体を大幅に上回る結果となった。
- ・ 政令市では、「一部の資産は整理されているが、その他は容易に確認できない」と「容易に確認できる形では整理されていない」が38.5%と同じ割合を示し、さらに、政令市以外では、「容易に確認できる形では整理されていない」が66.4%を占めている。
- ・ 人口規模の小さい地方公共団体のほうが、大きい地方公共団体に比べ、「容易に確認できる形では整理されていない」と回答した割合が高かった。

【全体の傾向】

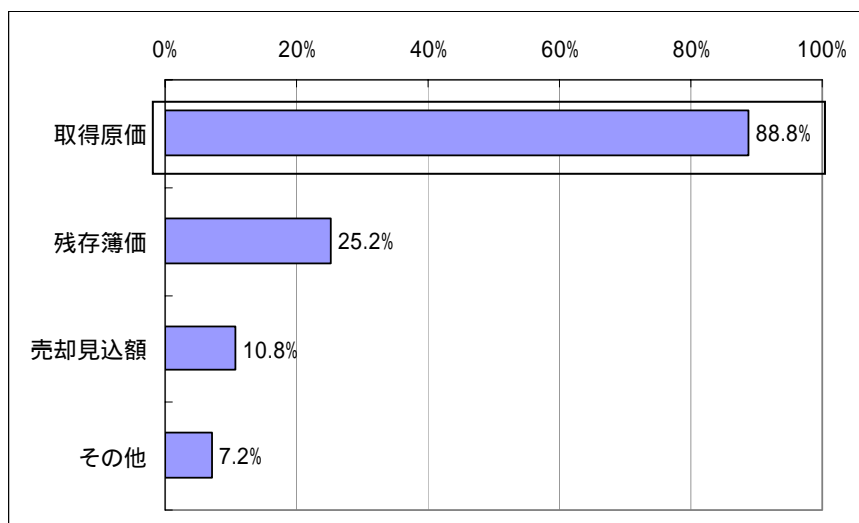
不動産の金額に関するデータの確認容易性（全体：N=755 団体）



確認が困難な理由（N=659 団体）

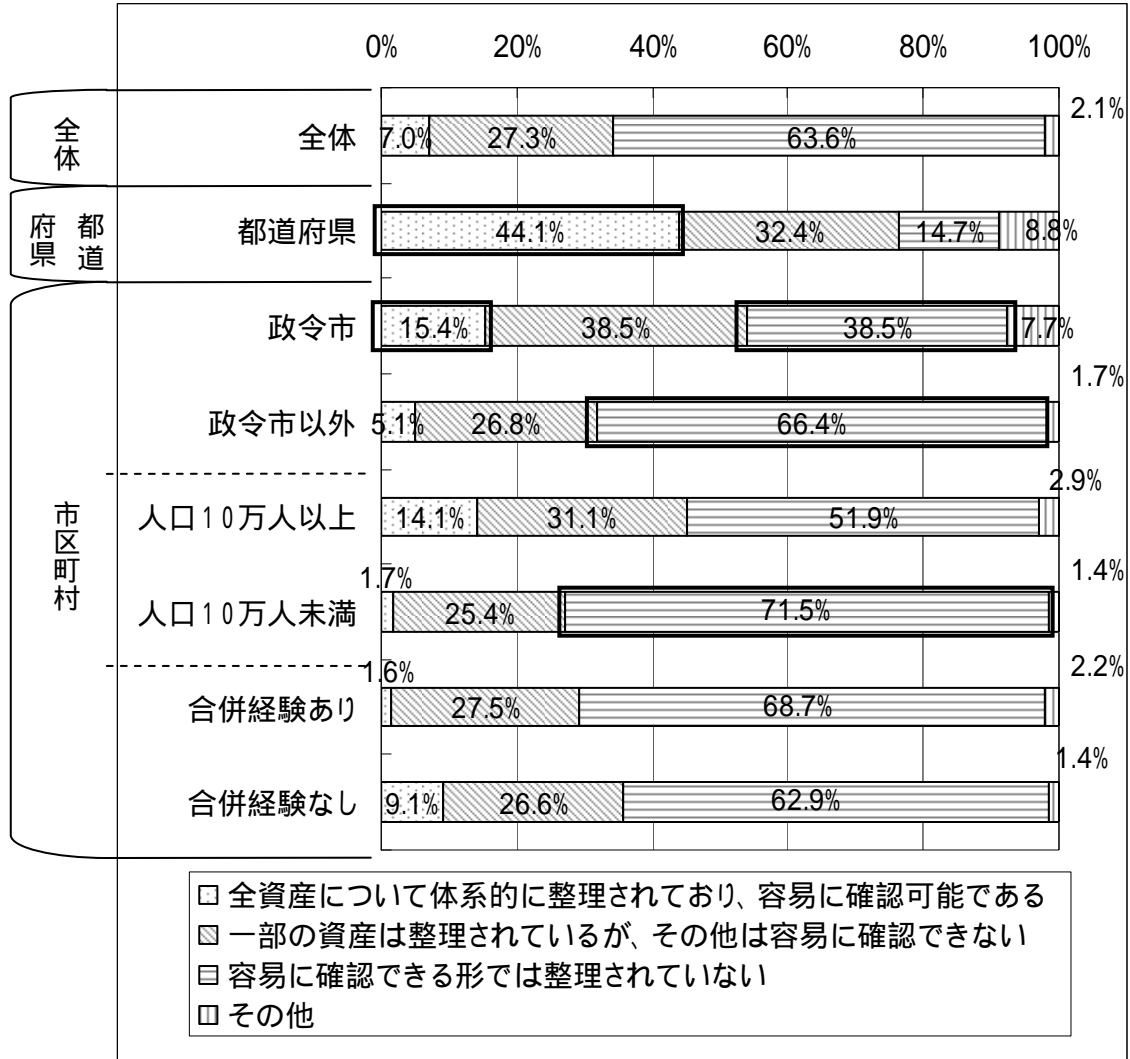


不動産の金額について把握可能なデータ（N=250 団体）



【分類別の傾向】

不動産の概要データの確認容易性（分類別）



3 不動産管理の人材面及び体制面の現状と課題

(1) 人材の確保及び育成についての取組状況

設問

貴団体では、現在、不動産の管理に必要な人材の確保及び育成について、どのような取組みを実施されていますか。該当するもの全てに をおつけください。

【全体の傾向】

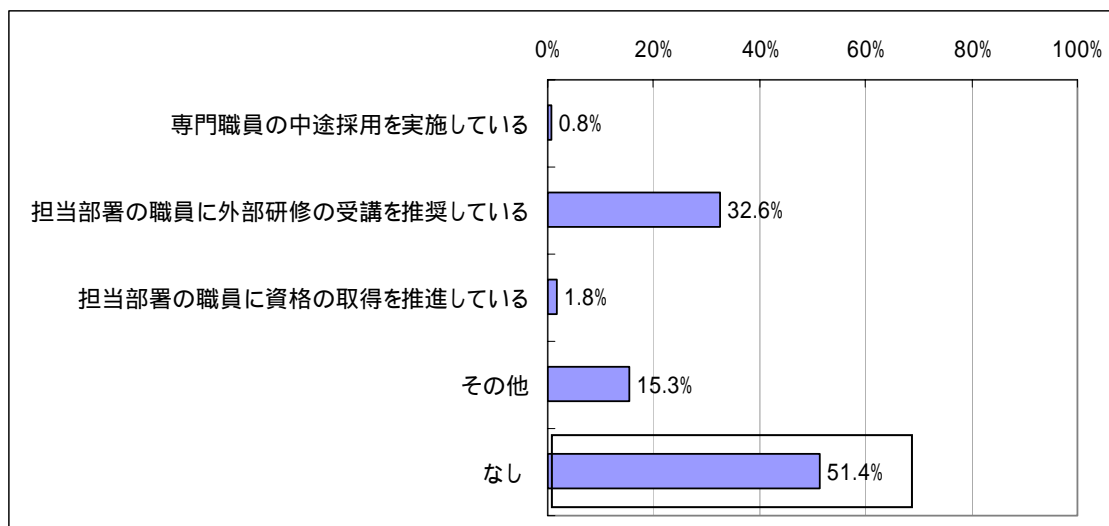
- ・ 「なし」という回答が最も多く、全体の51.4%であった。
- ・ 「担当部署の職員に外部研修の受講を推奨している」という回答は32.6%であった。
- ・ 「専門職員の中途採用を実施している」と回答した地方公共団体は、0.8%あった。

【分類別の傾向】

- ・ 政令市では、「担当部署の職員に資格の取得を推進している」が10%、「その他」が30%と、全体と比較して高かった。
- ・ 人口規模の大きい地方公共団体は、小さい地方公共団体に比べ、「担当部署の職員に外部研修の受講を推奨している」と回答した割合が高かった。
- ・ 一方、人口規模の小さい地方公共団体は、大きい地方公共団体に比べ、「なし」と回答した地方公共団体の割合が高かった。

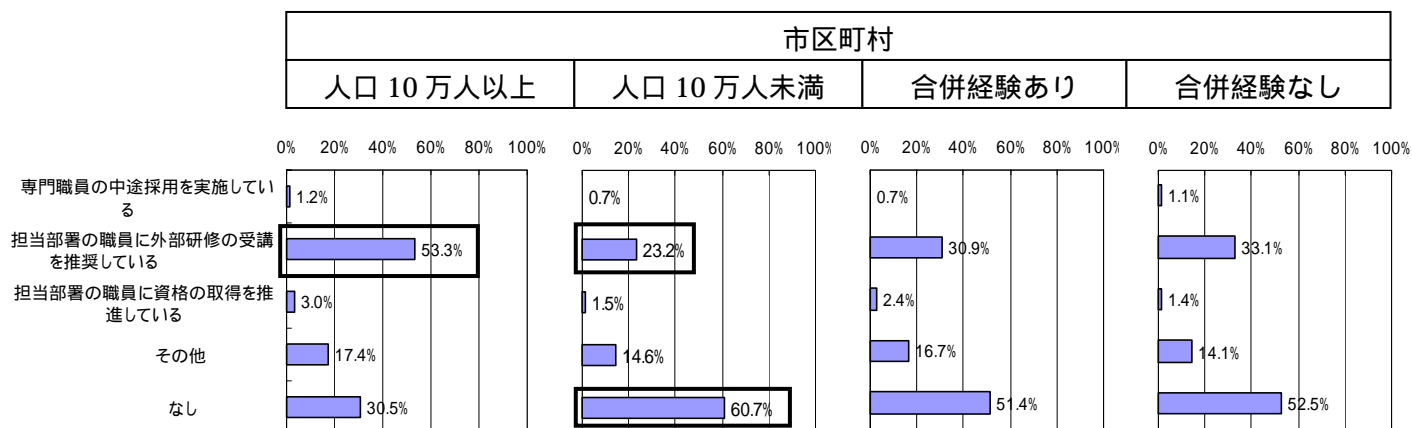
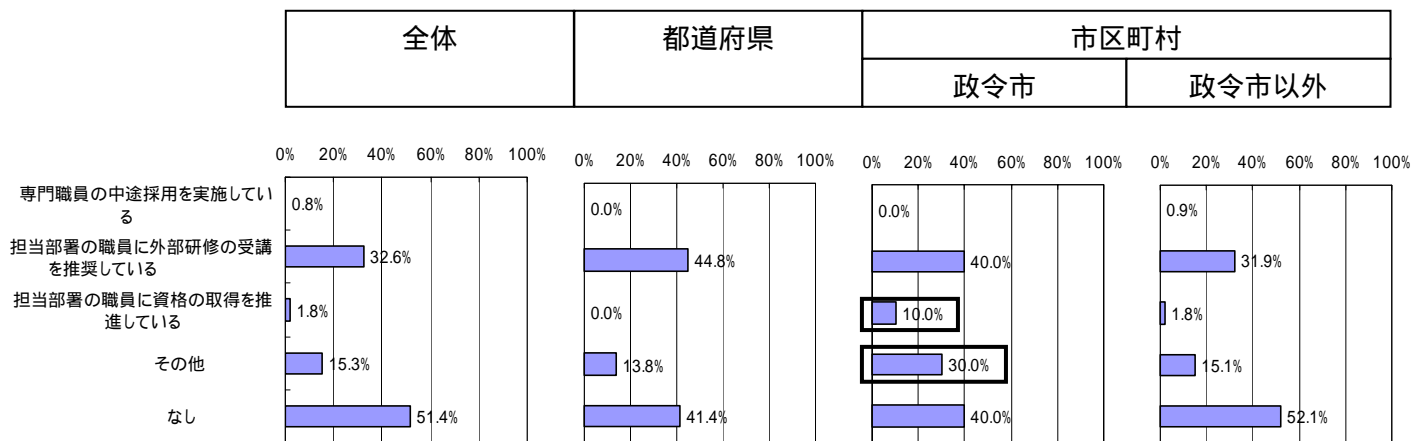
【全体の傾向】

人材の確保および育成についての取組み状況（全体：N=601 団体）



【分類別による傾向】

人材の確保および育成についての取り組み状況（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

(2) 不動産の処分または有効活用検討に際しての外部の専門機関への委託状況

設問

貴団体では、現在、不動産の処分または有効活用の検討にあたり、外部の専門機関への委託を実施されていますか。該当するもの全てに をおつけください。

【全体の傾向】

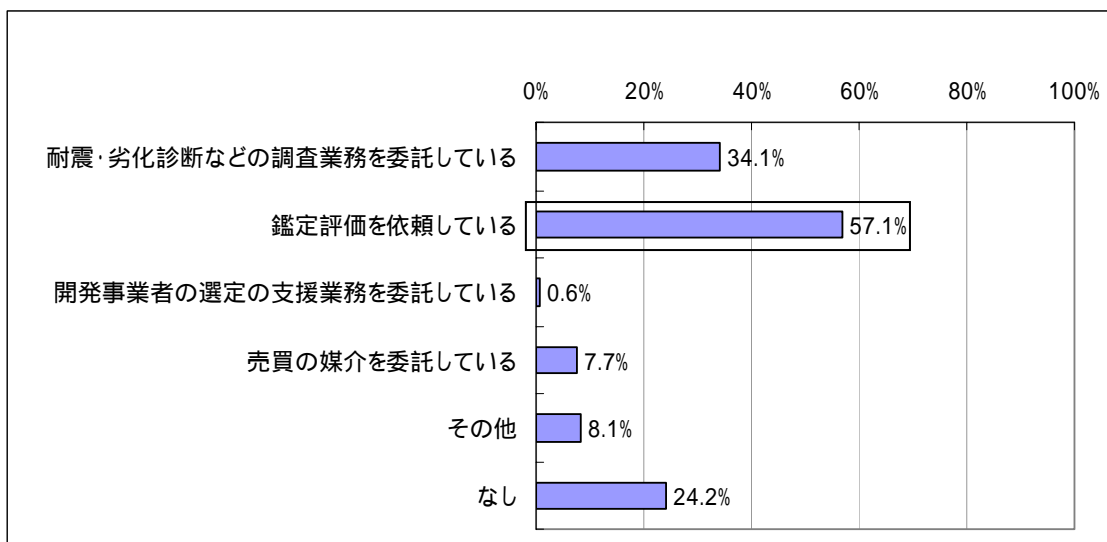
- ・ 「鑑定評価を依頼している」という回答が最も多く、続いて、「耐震・劣化診断などの調査業務を委託している」という回答が多かった。

【分類別の傾向】

- ・ 「鑑定評価を依頼している」と回答した割合は、都道府県は100%、政令市では92%、人口10万人以上の地方公共団体が81%と高かった。一方、政令市以外、人口10万人未満の地方公共団体は「鑑定評価を依頼している」は50%前後と低かった。
- ・ 都道府県及び政令市においては、「売買の媒介を委託している」と回答した割合は、全体に比べて、非常に高かった。

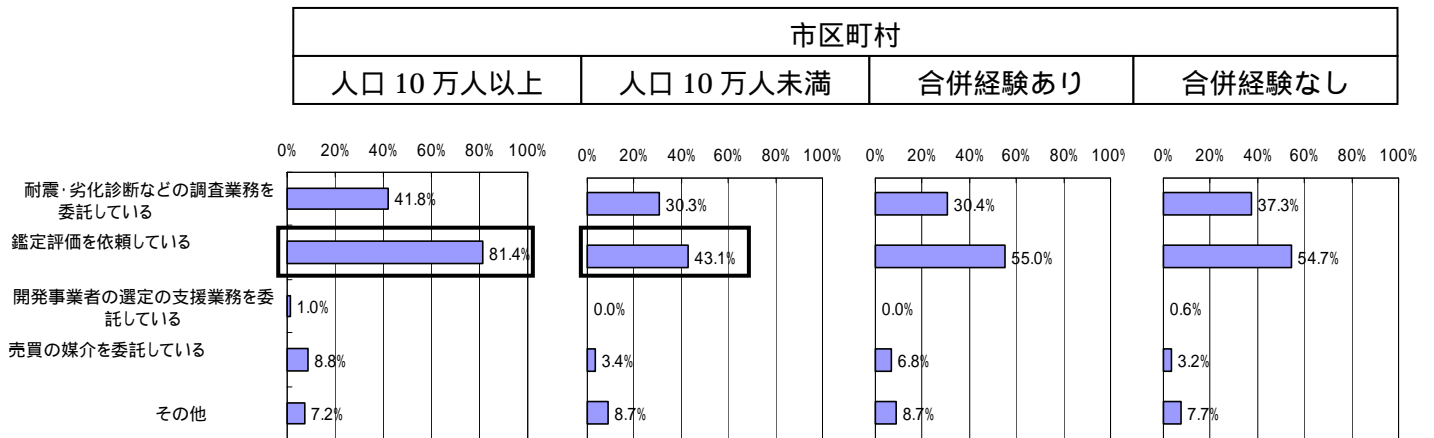
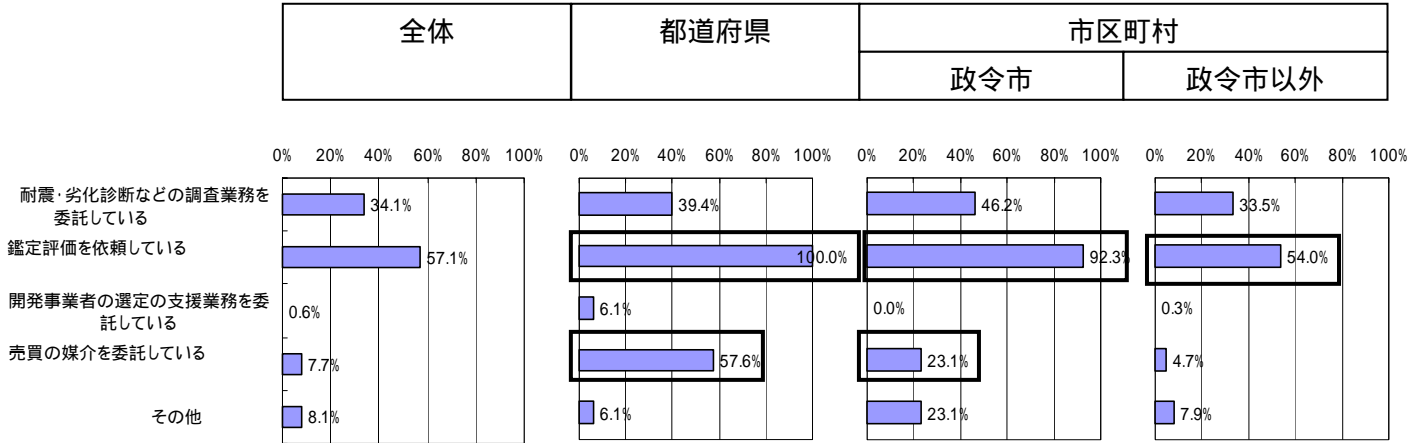
【全体の傾向】

外部の専門機関への委託状況（全体：N=666 団体）



【分類別の傾向】

外部の専門機関への委託状況（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

(3) 外部専門機関へ委託する分野

設問

具体的にどのような専門家に委託を行っていますか。該当するもの全てに をおつけください。なお、差し支えなければ、具体的な委託先の会社名をご記入ください。

【全体の傾向】

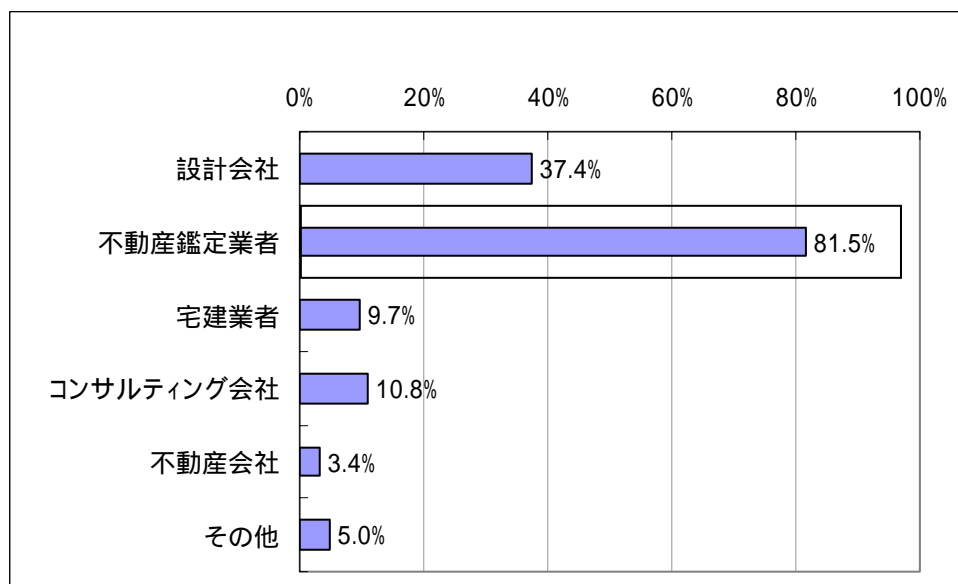
- ・ 「不動産鑑定業者」という回答が最も多かった。

【分類別の傾向】

- ・ 分類別の傾向は見られなかった。

【全体の傾向】

外部専門機関へ委託する分野（N=444 団体）



(4) 不動産情報の一元管理の状況

設問

貴団体では、現在、所有する全ての不動産を一元的に管理している担当部門はありますか。または、今後設置される予定はありますか。貴団体の現況または今後の予定に最も近いものを1つだけ選び、をおつけください。

なお、「ある」と回答された団体は、()内に部門名をご記入ください。

【全体の傾向】

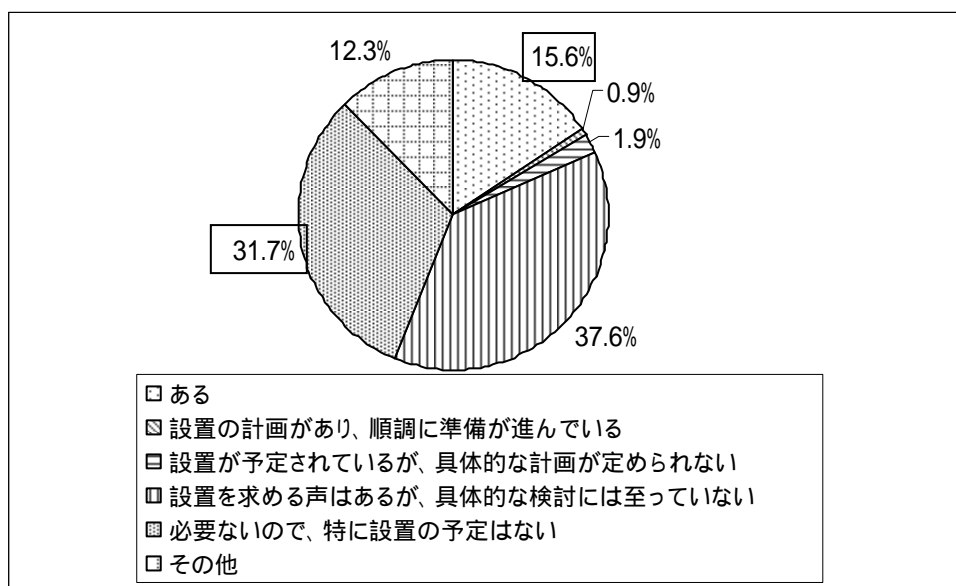
- ・ 「ある」と回答した地方公共団体は、全体の15.6%であった。
- ・ 「必要ないので、特に設置の予定はない」と回答した地方公共団体は、全体の31.7%、「設置を求める声はあるが、具体的な検討には至っていない」が全体の37.6%と高かった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県においては、「ある」と回答した地方公共団体は2.9%と全体と比較して非常に低かった。また、「必要ないので、特に設置の予定はない」が41.2%と高かった。
- ・ 「設置を求める声はあるが、具体的な検討には至っていない」が政令市は46.2%と高かったが、同項目は政令市以外でも、また、人口規模の大小、合併経験のあるなしに関わらず4割弱を占めていた。

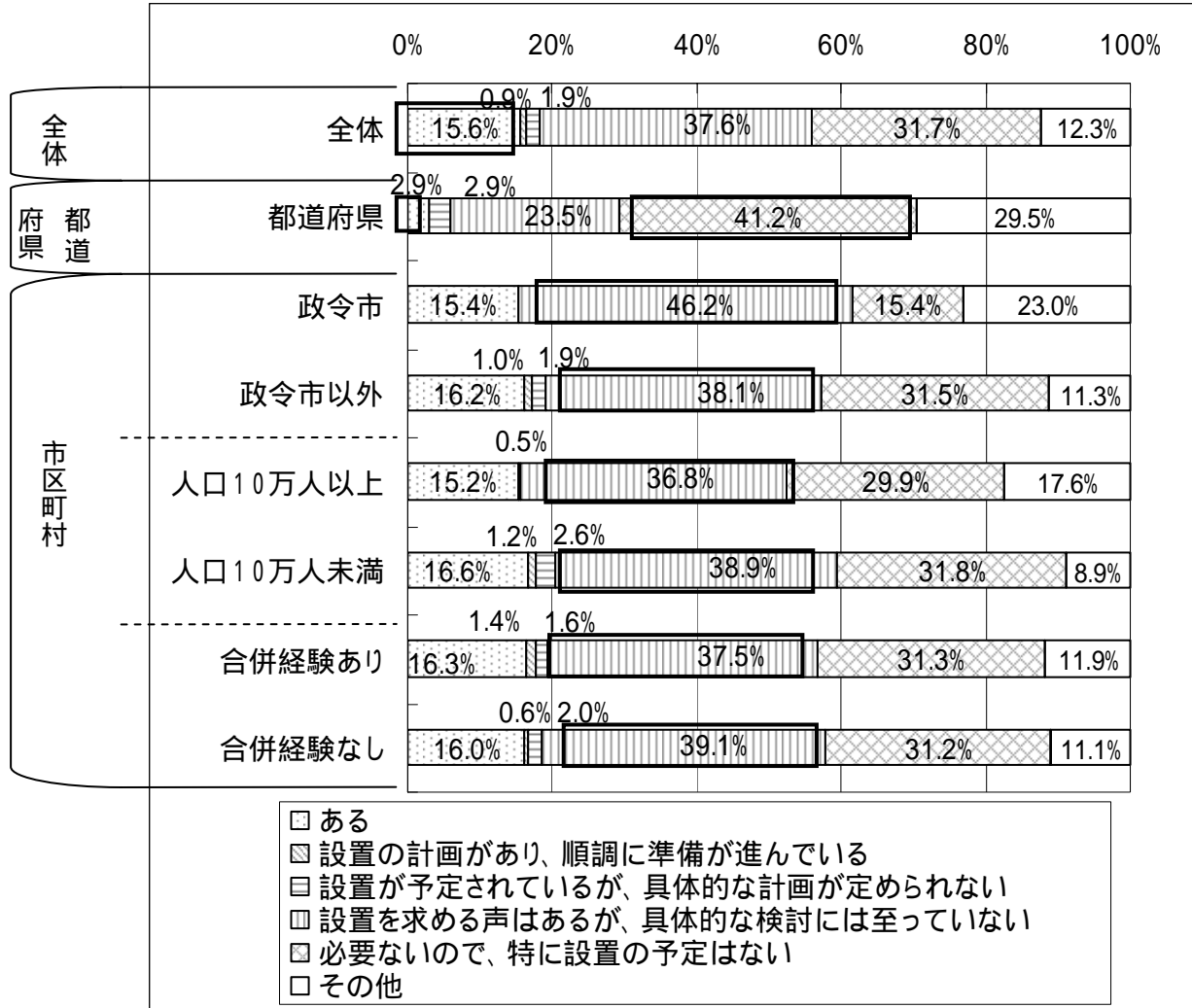
【全体の傾向】

不動産の一元管理の状況 (全体：N=745 団体)



【分類別による傾向】

不動産の一元管理の状況（分類別）



(5) 不動産の管理の一元化を推進するにあたって課題となっている事項

設問

公的不動産の管理の一元化を推進するにあたって、課題となっているのはどのようなことですか。貴団体のお考えに近いものをいくつでも選び、をおつけください。

【全体の傾向】

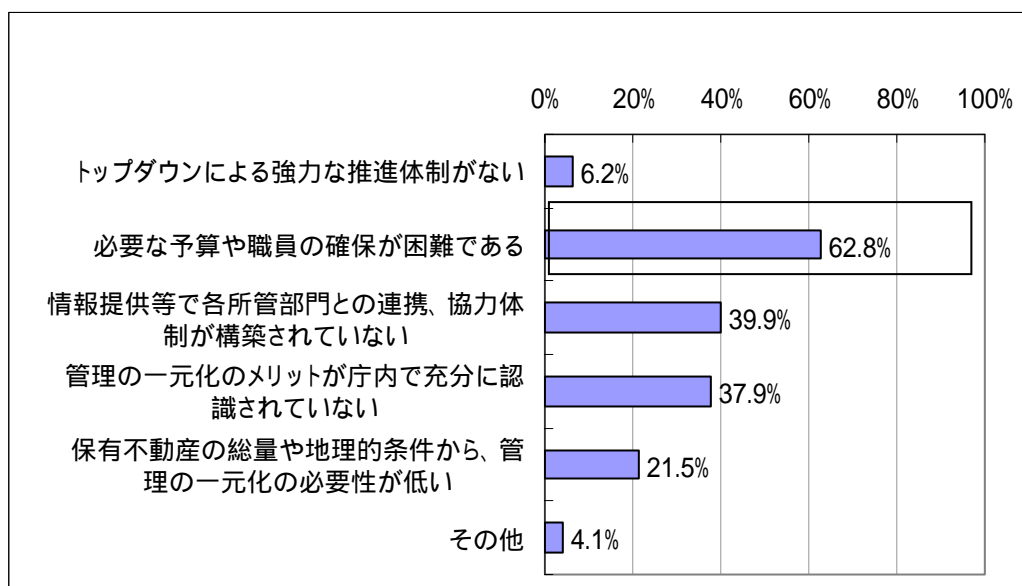
- ・ 「必要な予算や職員の確保が困難である」という回答が最も多かった。
- ・ 「情報提供等で各所管部門との連携、協力体制が構築されていない」、「管理の一元化のメリットが庁内で十分に認識されていない」が40%弱であった。
- ・ 「保有不動産の総量や地理的条件から管理の一元化の必要性が低い」と回答した地方公共団体は、全体の21.5%であった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県においては、全体の回答傾向と大きく異なり、「保有不動産の総量や地理的条件から、管理の一元化の必要性が低い」という回答の割合が非常に高い一方で、「情報提供等で各所管部門との連携、協力体制が構築されていない」という回答の割合が非常に低かった。
- ・ 政令市においては、「管理の一元化のメリットが庁内で十分に認識されていない」という回答の割合が全体に比べて高かった。

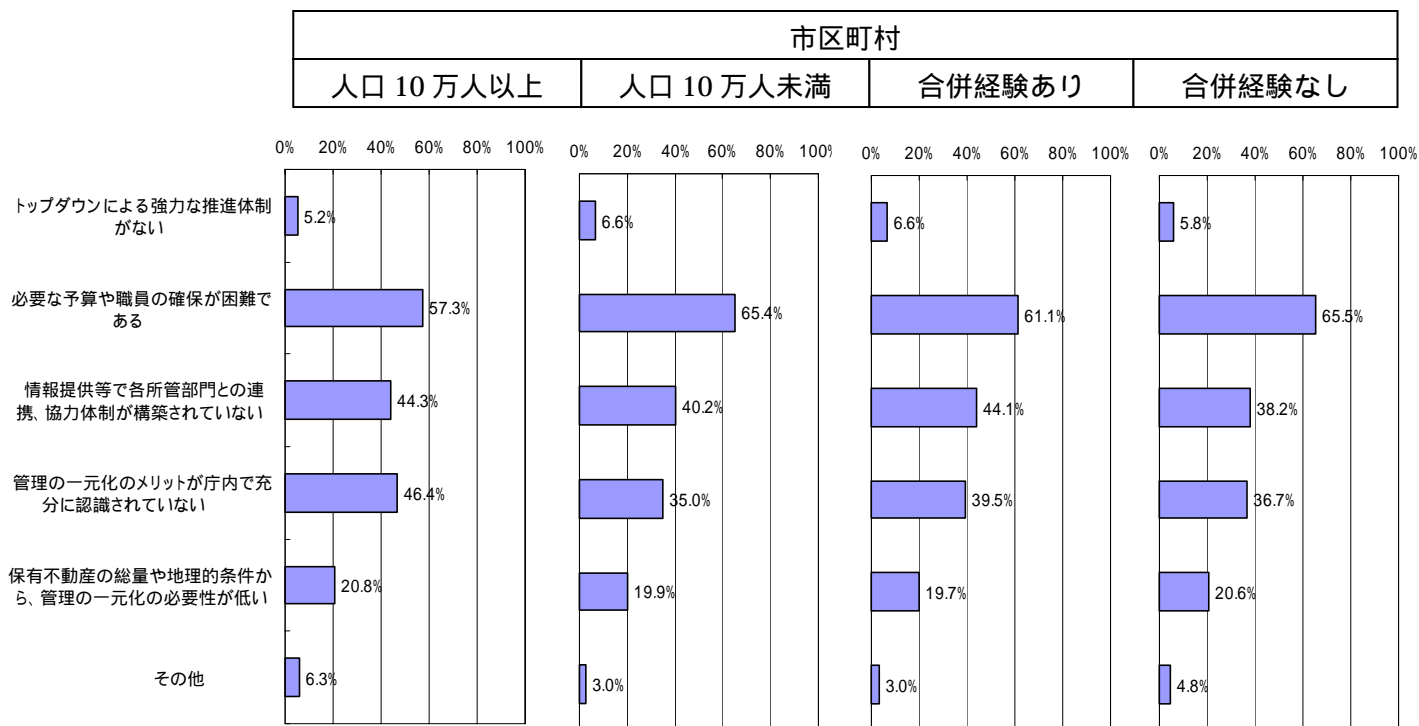
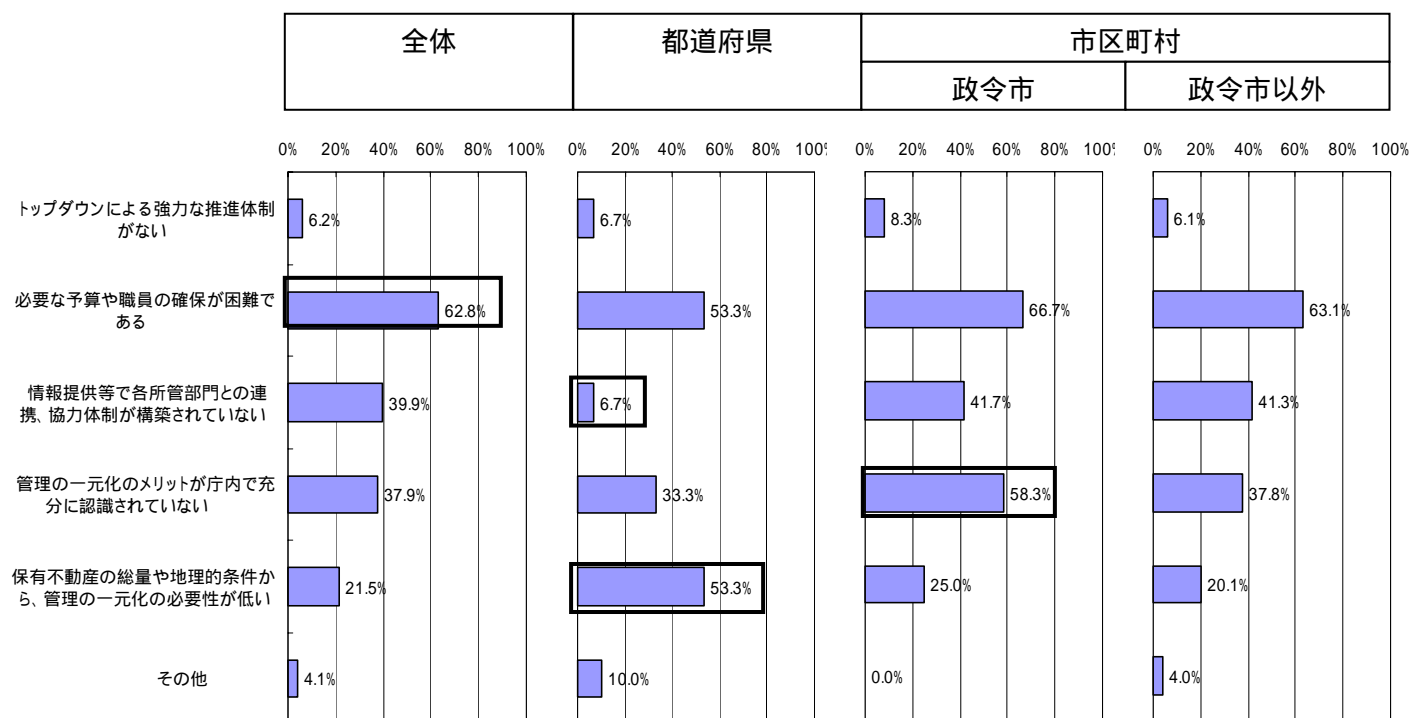
【全体の傾向】

不動産管理の一元化を推進するにあたっての課題（全体：N=725 団体）



【分類別の傾向】

不動産管理の一元化を推進するにあたっての課題（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

4 不動産の活用指針等の策定状況

(1) ガイドラインの策定状況

設問

貴団体では、不動産の全庁的な活用方針や活用の方向性等を定めたガイドライン等は策定していますか。貴団体の現状または今後の予定に最も近いものを1つだけ選び、をおつけください。

なお、「策定している」を選択された団体はその名称と最新版の公表年度をご記入ください(可能であれば、当該ガイドライン等のデータを本アンケートとともに添付し、ご提供いただければ幸いです)。

【全体の傾向】

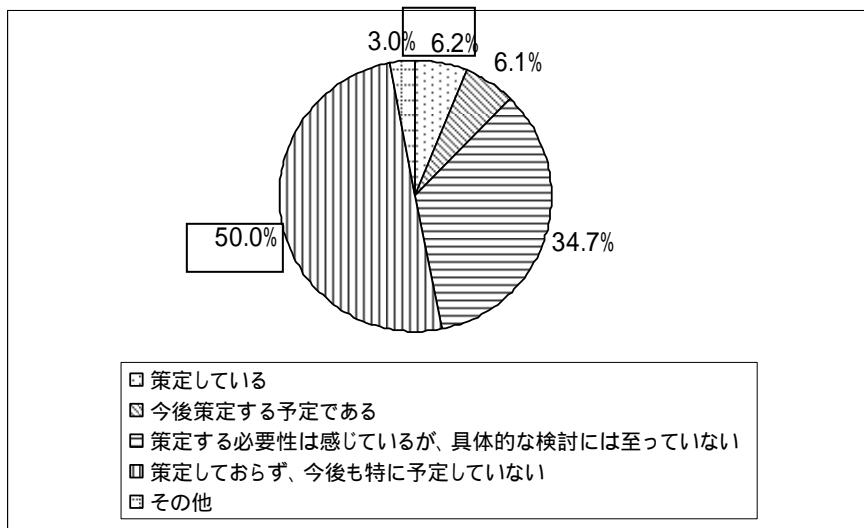
- ・ 「策定している」と回答した地方公共団体は、全体の6.2%であった。
- ・ 「策定しておらず、今後も特に予定していない」と回答した地方公共団体は、全体の50.0%であった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県及び政令市においては、「策定している」という回答の割合は、全体の値を大きく上回った。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体のほうが、「策定している」という回答の割合が高かった。
- ・ 政令市以外や人口10万人未満の地方公共団体では、「策定する必要は感じているが、具体的な検討には至っていない」、「策定しておらず、今後も特に予定していない」の割合が高かった。

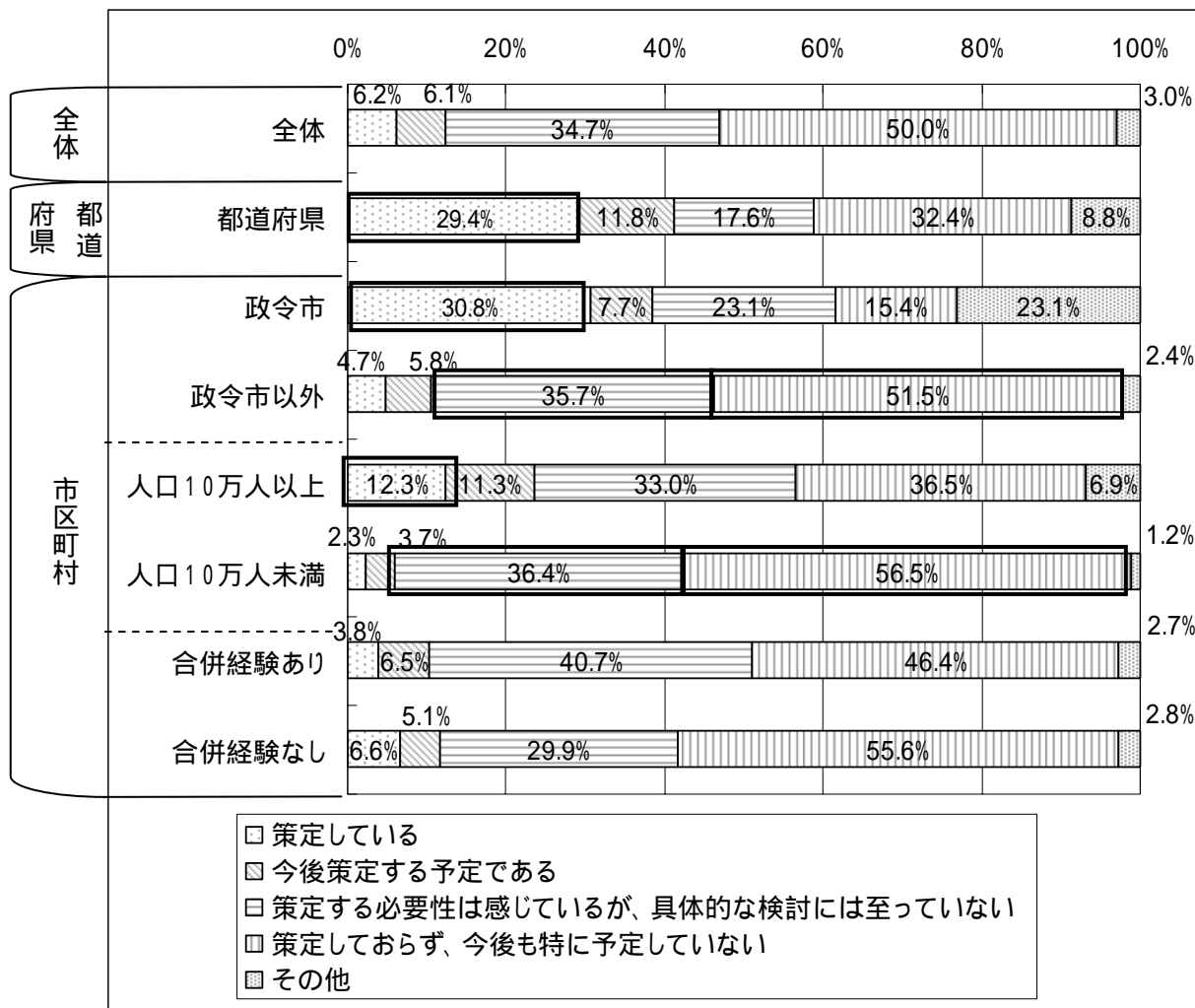
【全体の傾向】

ガイドラインの策定状況（全体：N=756 団体）



【分類別の傾向】

ガイドラインの策定状況（分類別）



(2) ガイドラインの策定理由

設問

前問で ~ を選択された団体にお尋ねします。ガイドライン等を策定した、あるいは策定を予定している主な理由はどのようなものですか。貴団体のお考えに近いものをいくつかでも選び、 をおつけください。

また、「将来的に不要となり廃止される公共施設等の増大が見込まれるため」を選択された団体は、該当する施設種別等をご記入ください。

【全体の傾向】

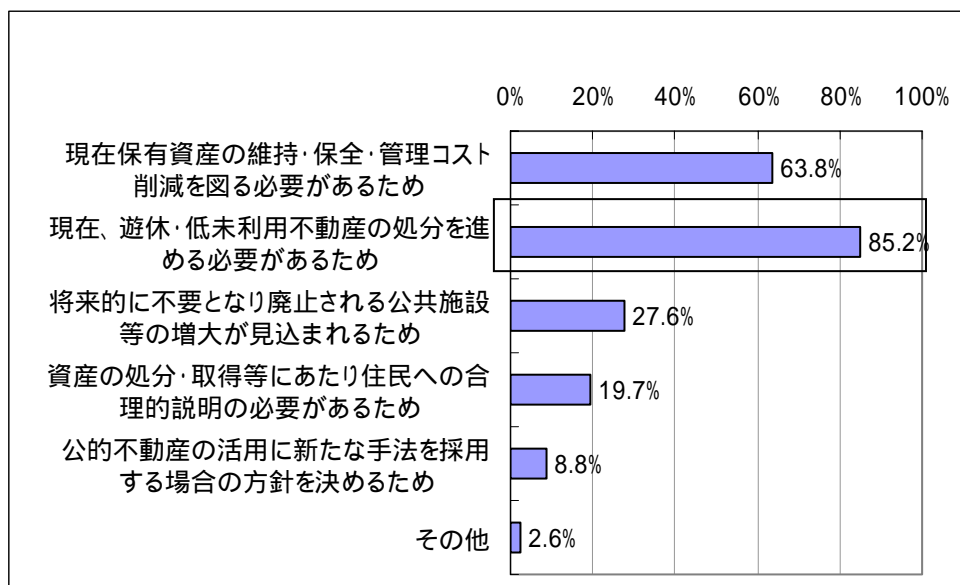
- ・ 「現在、遊休・低未利用不動産の処分を進める必要があるため」という回答が最も多く、次に「現在保有資産の維持・保全・管理コスト削減を図る必要があるため」が多かった。
- ・ 「公的不動産の活用に新たな手法を採用する場合の方針を決めるため」という回答は、全体の 8.8%であった。

【分類別の傾向】

- ・ 「現在、遊休・低未利用不動産の処分を進める必要があるため」は、政令市で 100%となっているほか、都道府県、人口規模の大小に関わらず、80~90%の高い割合を示している。
- ・ 人口 10 万人以上の地方公共団体のほうが「公的不動産の活用に新たな手法を採用する場合の方針を決めるため」という回答割合が高かった。
- ・ 合併経験のある地方公共団体のほうが「将来的に不要となり廃止される公共施設等の増大が見込まれるため」という回答割合が高かった。

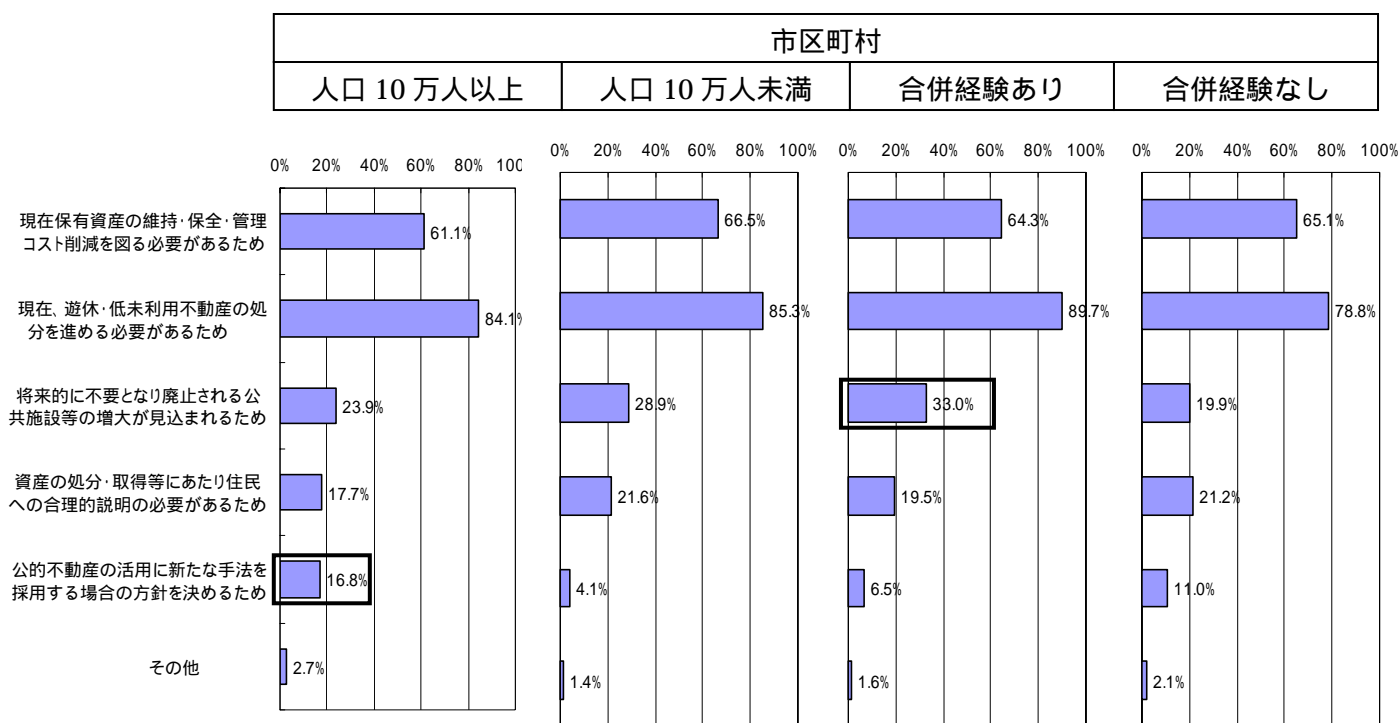
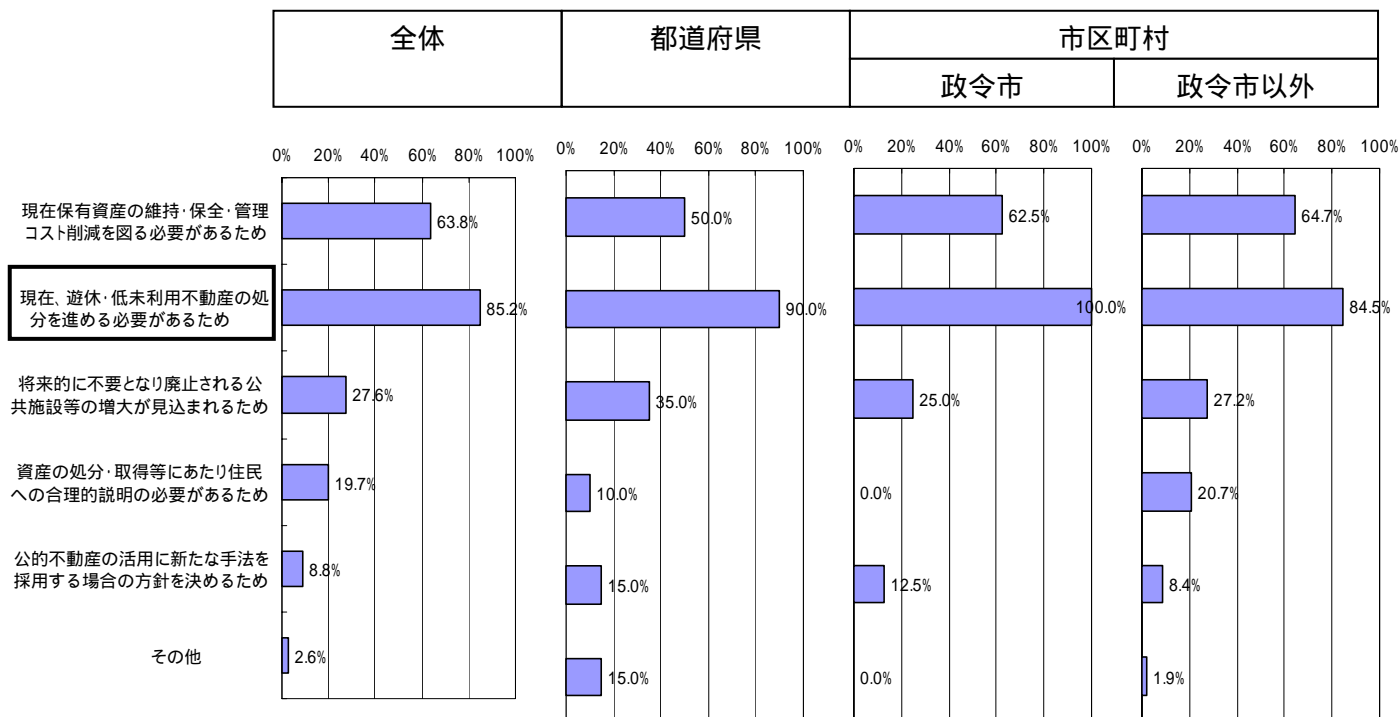
【全体の傾向】

ガイドラインの策定理由 (N=351 団体)



【分類別の傾向】

ガイドラインの策定理由（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

(3) ガイドライン等における施策上の位置づけ及び進捗を管理している部署

設問

(1)で「今後策定する予定である」もしくは「策定する必要性は感じているが、具体的な検討には至っていない」と回答された団体にお尋ねします。ガイドライン等は施策上、どのように位置づけられていますか。また、どの部門が進捗を管理していますか。貴団体の状況に最も近いものを1つだけ選び、をおつけください。

ガイドライン等における施策上の位置づけ

【全体の傾向】

- ・ 全庁的な対応を定めている地方公共団体は、全体の82.2%であった。

ガイドライン等の進捗管理部門

【全体の傾向】

- ・ 「財務部門」という回答が最も多く、続いて、「総務部門」「企画部門」という順であった。

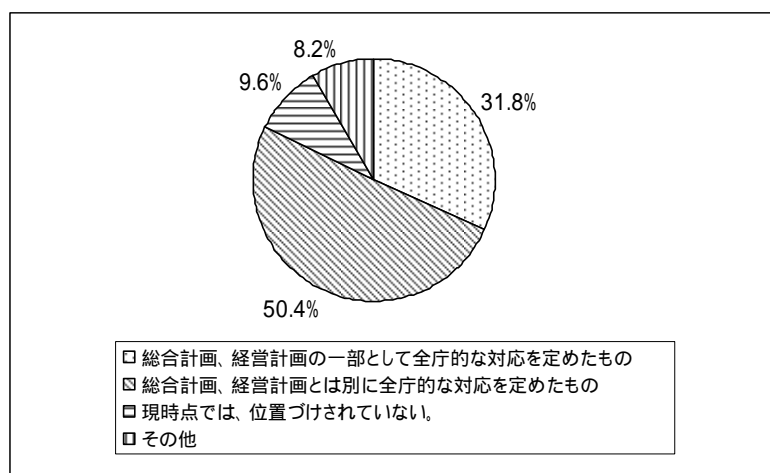
【分類別の傾向】

- ・ 都道府県及び政令市においては、「財務部門」という回答が多く、「企画部門」という回答は0%であった。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体においては、「財務部門」「企画部門」の順に回答割合が高かった。
- ・ 一方、人口10万人未満の地方公共団体においては、「財務部門」「総務部門」の順に回答割合が高かった。

ガイドライン等における施策上の位置づけ

【全体の傾向】

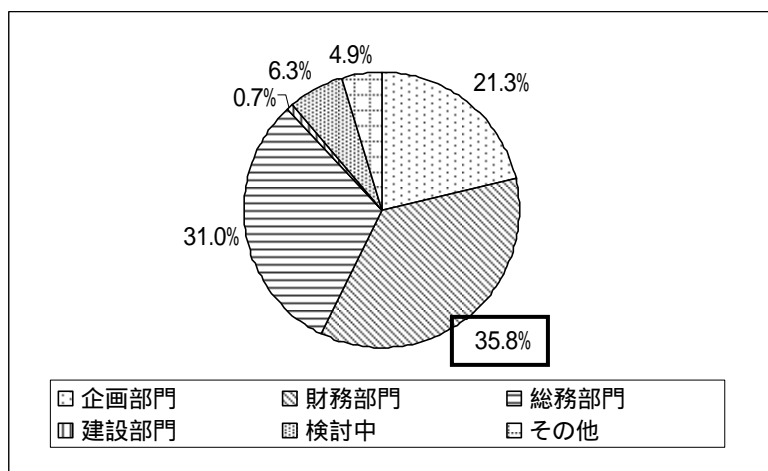
ガイドライン等における施策上の位置づけ (N=280 団体)



ガイドライン等の進捗管理部門

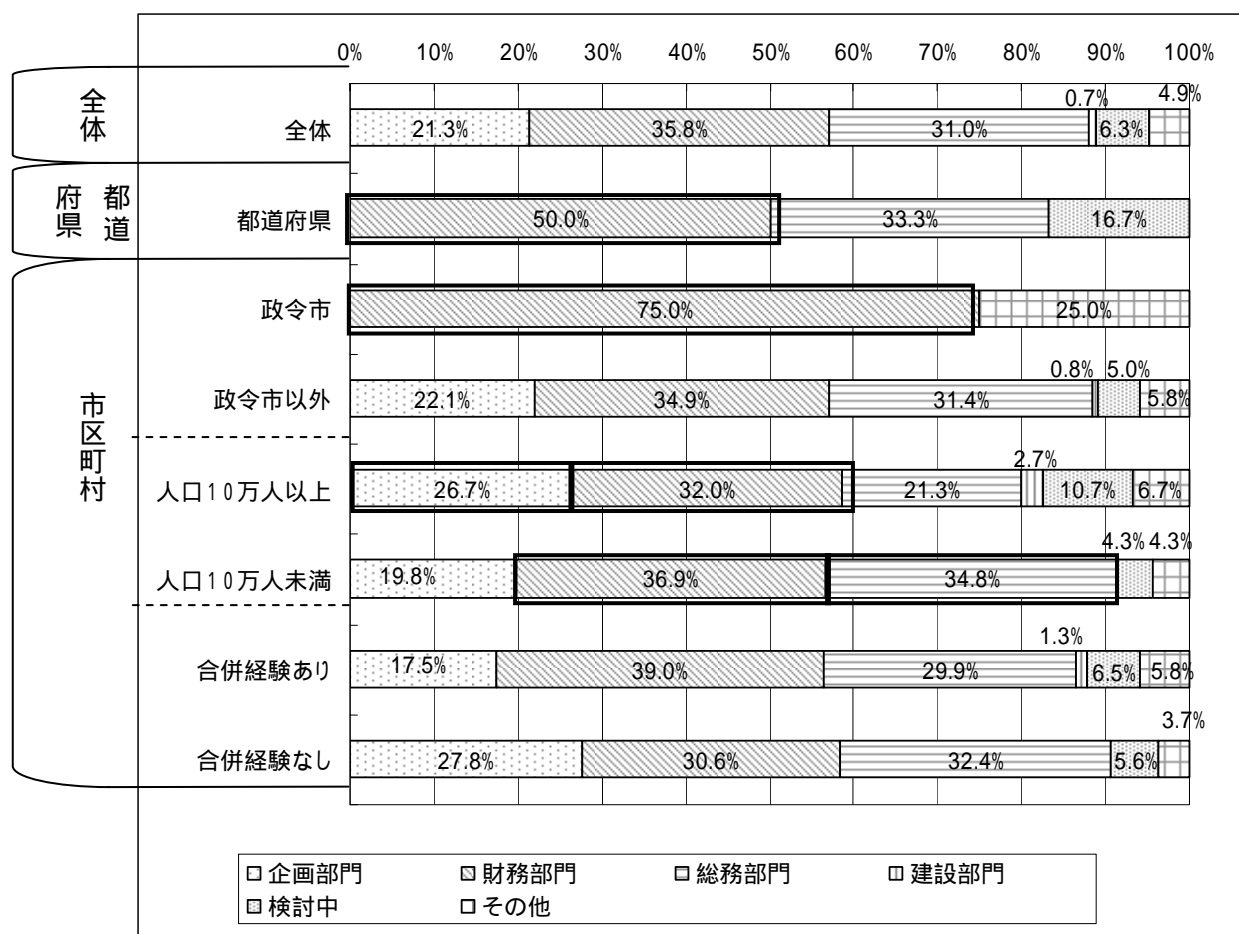
【全体の傾向】

ガイドライン等の進捗管理部門 (N=268 団体)



【分類別の傾向】

ガイドライン等の進捗管理部門 (分類別)



(4) 資産の処分や有効活用で生じた収入の取り扱い

設問

貴団体においては、資産の処分や有効活用等で生じた収入はどのように取り扱われますか。最も近いものを1つだけ選び、 をおつけください。

【全体の傾向】

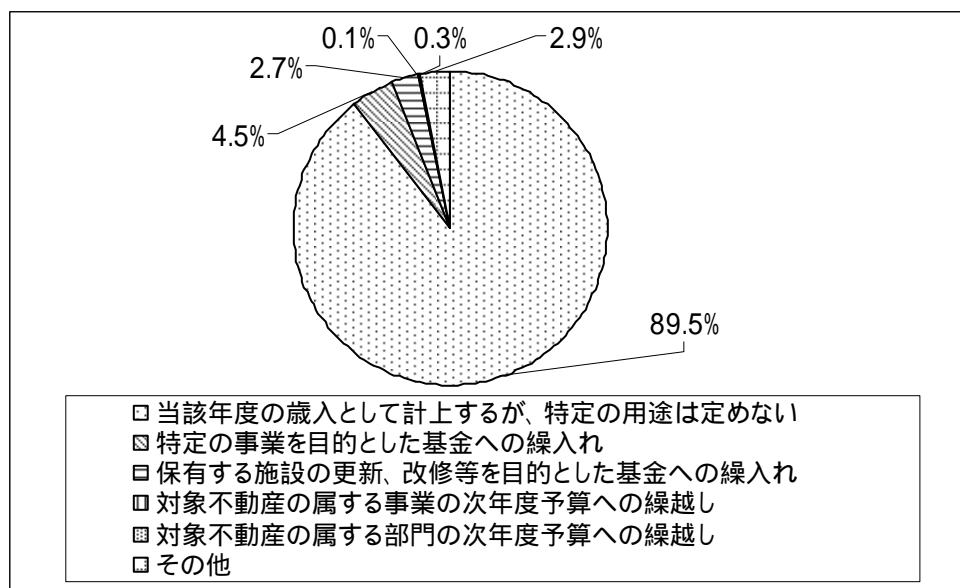
- ・ 全体の89.5%が「当該年度の歳入として計上するが、特定の用途は定めない」という回答であった。
- ・ 「対象不動産の属する事業の次年度予算への繰越し」または「対象不動産の属する部門の次年度予算への繰越し」と回答した地方公共団体は少なく、合わせて0.4%であった。

【分類別による傾向】

- ・ 分類別による違いは見られなかった。

【全体の傾向】

資産処分や有効活用で生じた収入の取り扱い（全体：N=749 団体）



(5) 議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値(ベンチマーク)の設定状況
設問

貴団体において、公的不動産の管理や有効活用方策の検討を実施されるにあたり、判断基準となるような指標は設定されていますか。該当するもの全てに おつけください。

【全体の傾向】

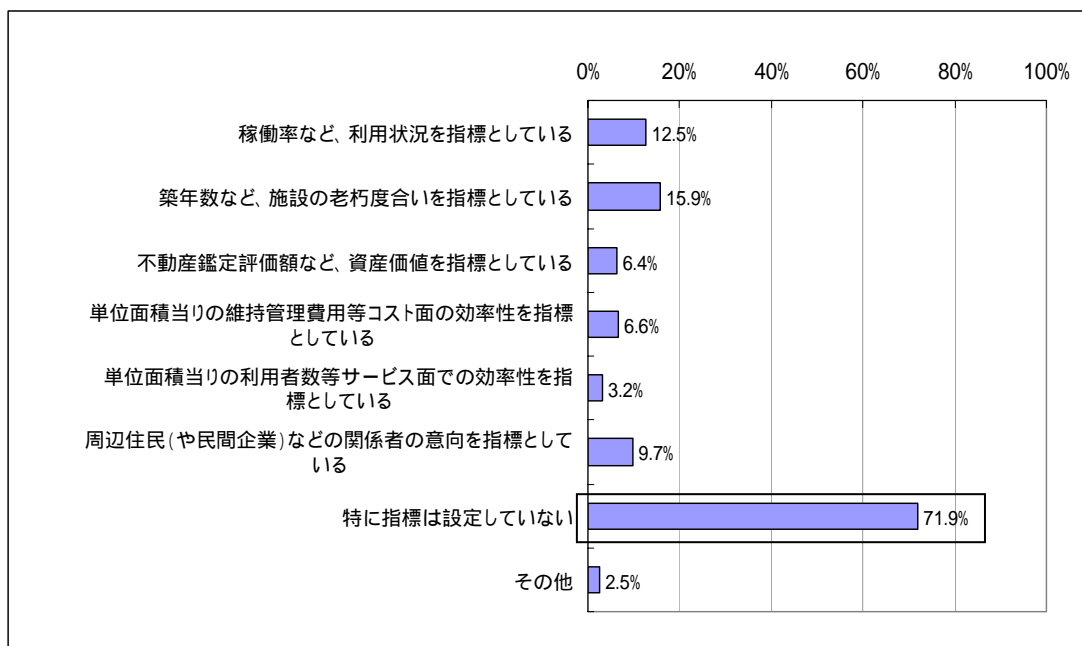
- ・ 「特に指標は設定していない」という回答が非常に多く、全体の71.9%の地方公共団体が回答した。
- ・ 具体的な指標としては、「築年数など、施設の老朽度合いを指標としている」という回答が最も多かった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県においては「不動産鑑定評価額など、資産価値を指標としている」と回答した割合が市区町村と比較して高かった。
- ・ 政令市においては、「築年数など、施設の老朽度合いを指標としている」や「単位面積当たりの維持管理費用等コスト面の効率性を指標としている」、「単位面積当たりの利用者等サービス面での効率性を指標としている」と回答した割合が全体と比較して高かった。
- ・ 合併経験がある地方公共団体は、「周辺住民(や民間企業)などの関係者の意向を指標としている」という回答の割合が高かった。

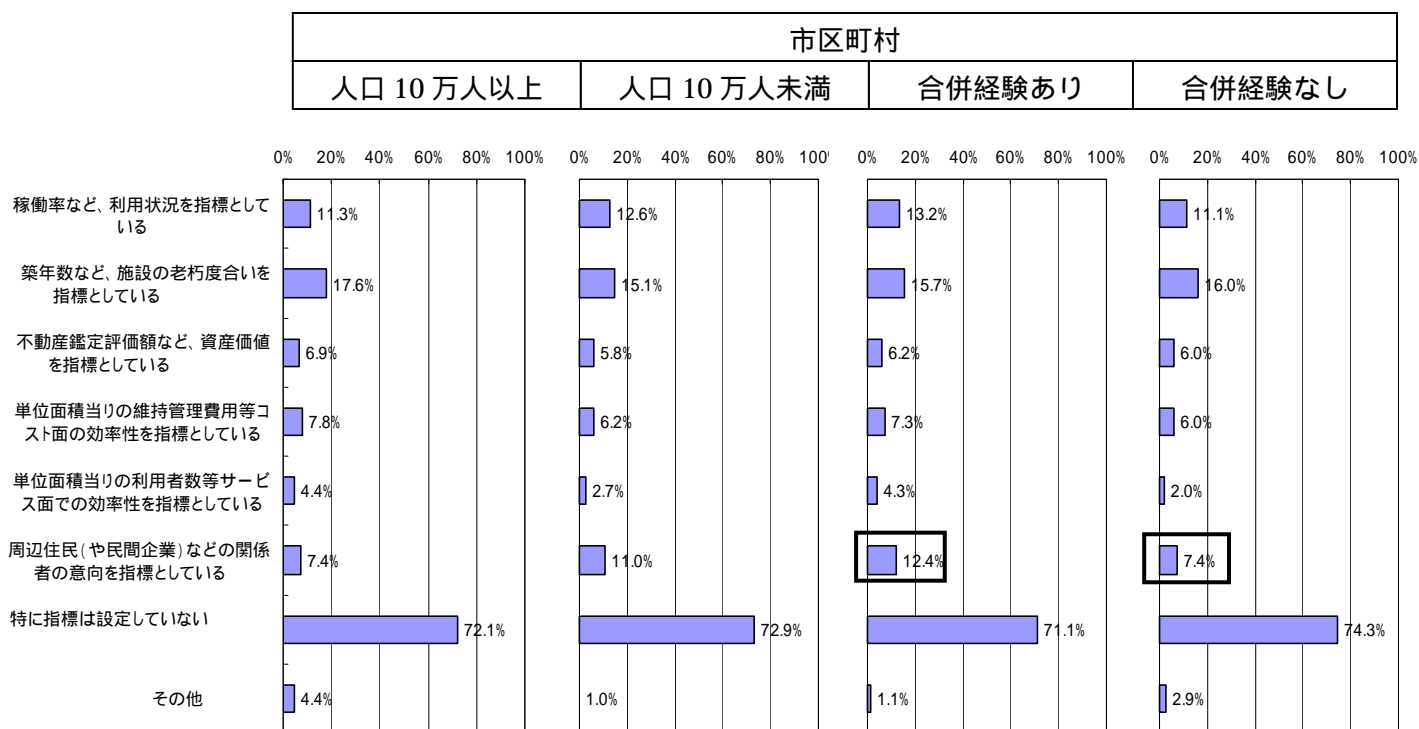
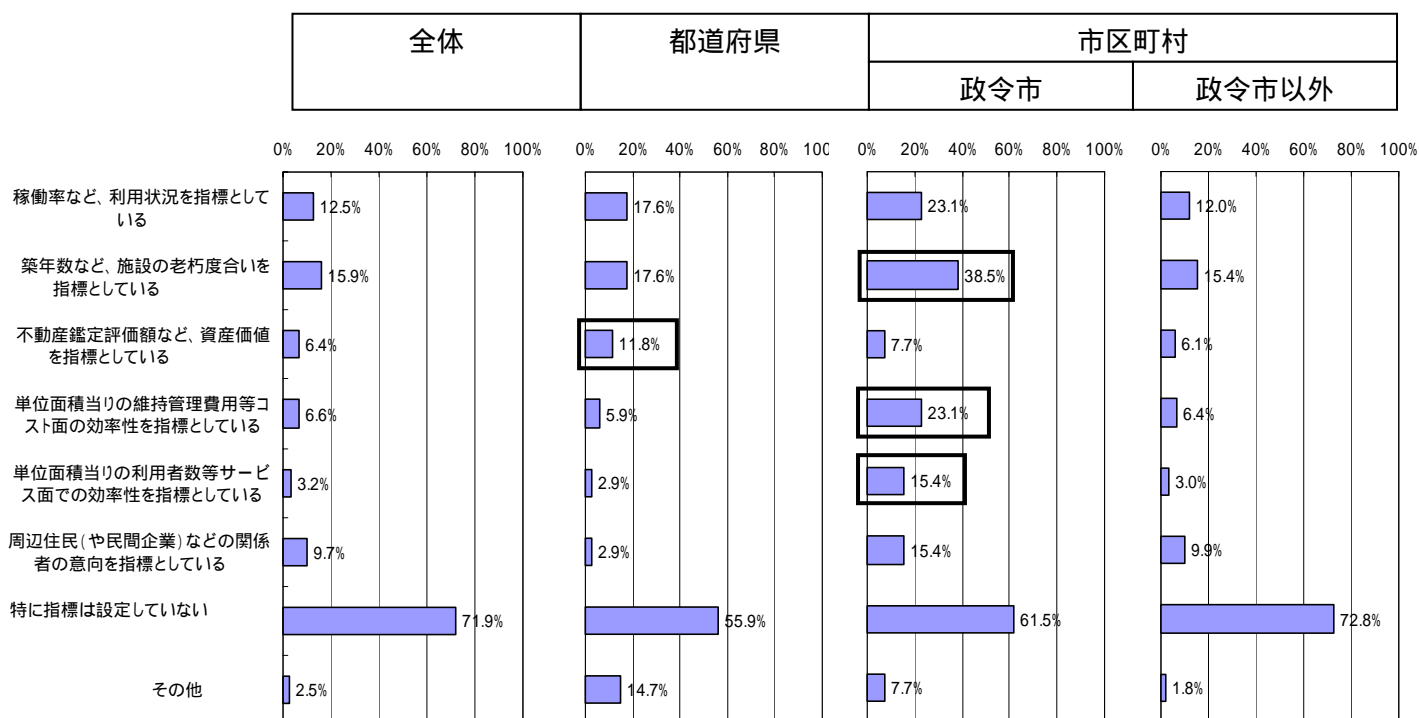
【全体の傾向】

議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値の設定状況(全体：N=754 団体)



【分類別の傾向】

議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値の設定状況（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

(6) 施設白書の作成状況

設問

貴団体においては、公共施設の概要や今後の課題などを記載する「施設白書」、もしくはそれに類する公表資料を作成されていますか。最も近いものを1つだけ選び、をおつけください。

【全体の傾向】

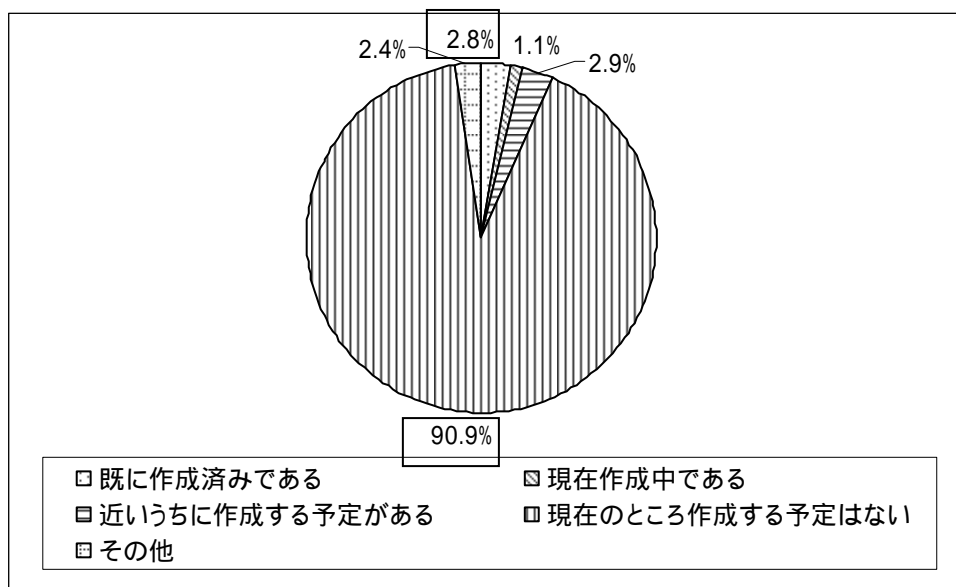
- ・ 「現在のところ作成する予定はない」という地方公共団体は、全体の90.9%であった。
- ・ 一方、「既に作成済みである」という地方公共団体は、全体の2.8%であった。

【分類別の傾向】

- ・ 政令市では、「近いうちに作成する予定がある」という回答の割合が、全体よりも高かった。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体のほうが「既に作成済みである」という回答の割合が人口10万人未満の地方公共団体よりも高かった。

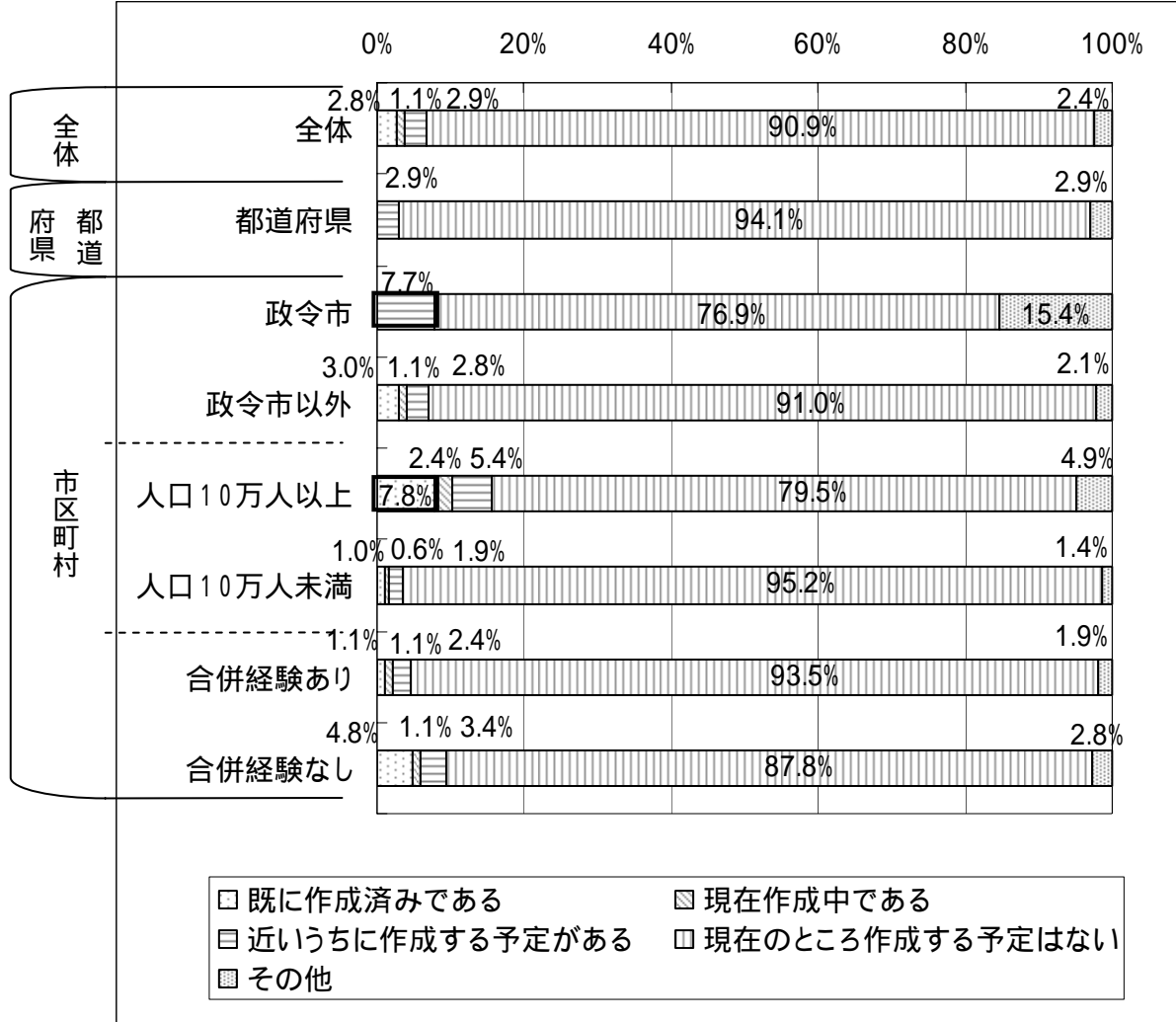
【全体の傾向】

施設白書の作成状況（全体：N=757 団体）



【分類別の回答】

施設白書の作成状況（分類別）



(7) 施設白書への記載項目

設問

(6)で「既に作成済みである」または「現在作成中である」と回答した貴団体にお尋ねします。施設白書に記載している項目について、該当するもの全てに をおつけください。

【全体の傾向】

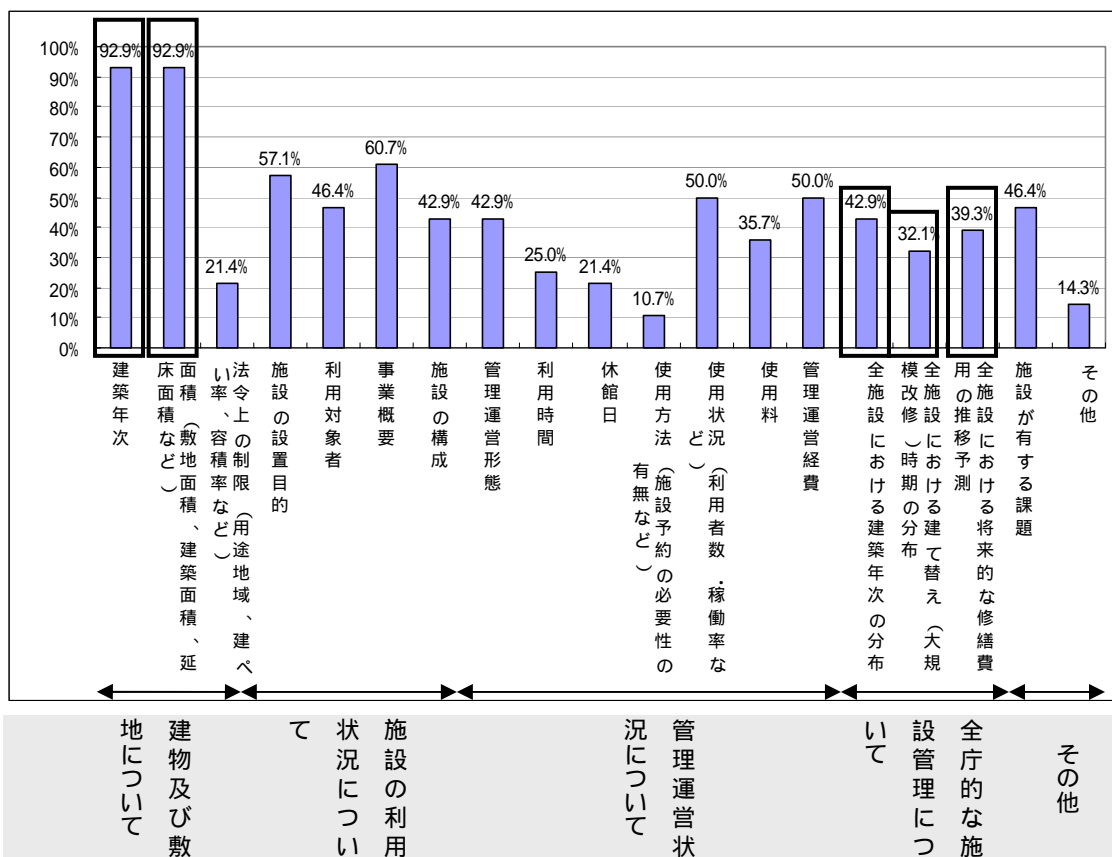
- ・ 「建築年次」、「面積」と回答した割合は、90%以上であった。
- ・ 全庁的な施設管理については、「全施設における建築年次の分布」が12団体(42.9%)、「全施設における建て替え時期の分布」が9団体(32.1%)、「全施設における将来的な修繕費用の推移予測」が11団体(39.3%)であった。

【分類別の傾向】

- ・ 分類別の傾向は見られなかった。

【全体の傾向】

施設白書への記載事項 (N=28 団体)



5 不動産の新規取得、有効活用等の状況

(1) 公的不動産の処分に関わる組織体制

設問

貴団体においては、公的不動産の新規取得や処分等はどうのような組織体制で検討し、決定されていますか。貴団体の検討プロセスにおいて、取得や処分の起案、取得・処分対象や事業手法の検討、意思決定の各段階を実施する部門や主体をそれぞれ回答欄にご記入ください。(各プロセスにおいて複数部門が関与する場合は、いくつでもご記入いただいて結構です。)

【全体の傾向】

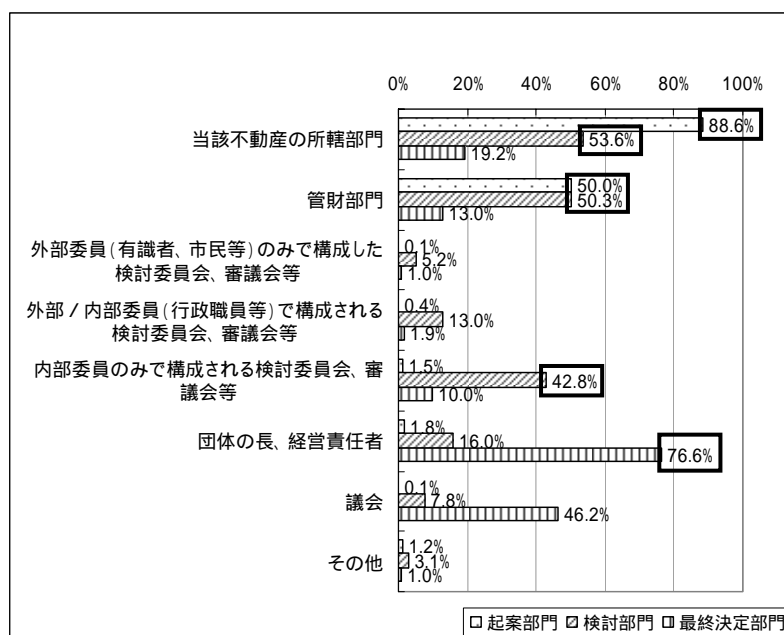
- 起案する部門については、「当該不動産の所管部門」と「管財部門」という回答が大半であった。
- 検討する部門については、「当該不動産の所管部門」と「管財部門」に加えて、「内部委員のみで構成される検討委員、審議会等」という回答も多かった。
- 最終決定部門については、「団体の長、経営責任者」が最も多かった。

【分類別の傾向】

- 市区町村において政令市は、最終決定する部門が、「当該不動産の所轄部門」である割合が高く、一方、政令市以外では、検討する部門が「当該不動産の所轄部門」である割合が高く、最終決定部門は、「団体の長、経営責任者」である割合が高い。

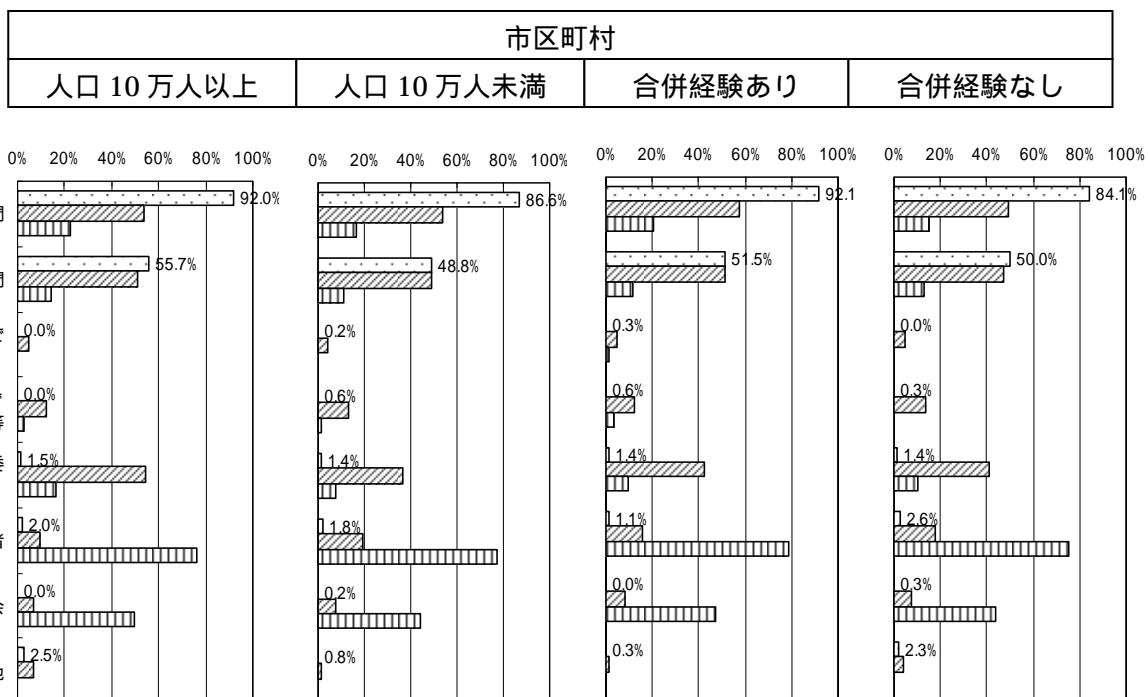
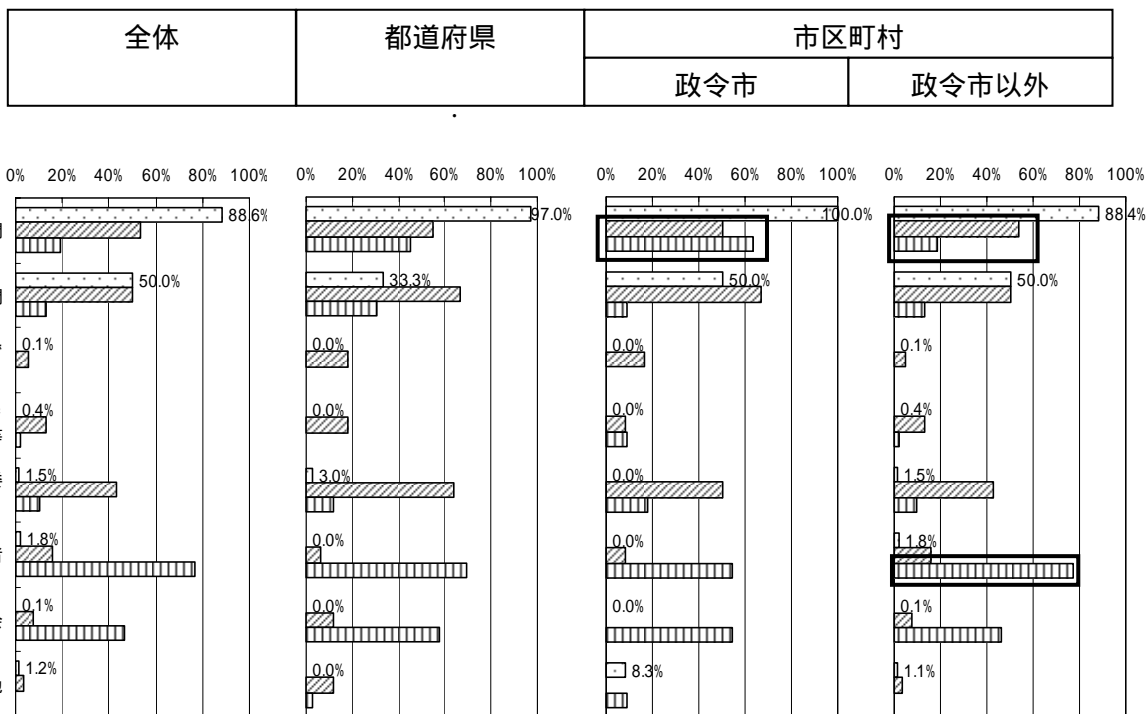
【全体の傾向】

公的不動産の処分に関わる組織体制（全体：N=734 団体）



【分類別の傾向】

公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法（分類別）



割合は、(質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数)にて算出した。

(2) 公的不動産の処分または取得が要望されてから実施までに要する期間

設問

貴団体において、公的不動産の処分または取得が要望されてから実際に対応を決定し、実施するまでに、平均的・標準的な場合でどの程度の期間を要しますか。回答欄におおよその期間をご記入ください。(ただし、本調査では公的不動産の有効活用等が目的のため、公共事業(道路整備等)における用地取得等は含みません。)

新規取得

【全体の傾向】

- ・ <要望～対応の決定>については、「12ヶ月～24ヶ月」という回答が最も多かった。
- ・ <対応～実施の決定>についても、「12ヶ月～24ヶ月」という回答が最も多かった。

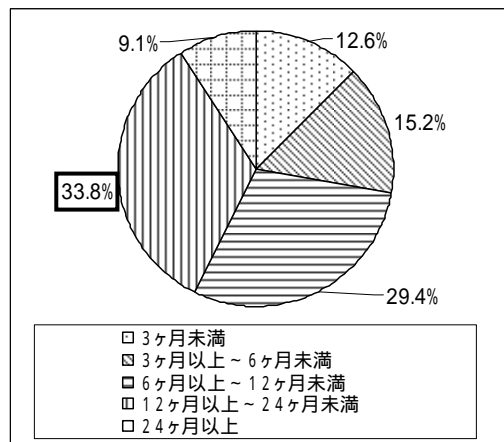
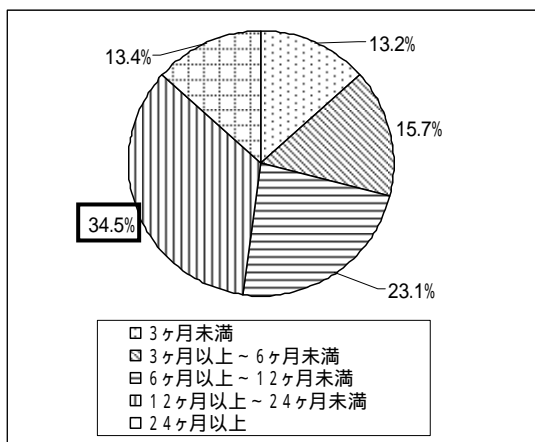
【分類別の傾向】

- ・ 人口規模別に見た場合、<要望～対応の決定>と<対応～実施の決定>のいずれの場合においても、人口10万人未満の地方公共団体のほうが、決定期間が短い傾向が見られた。

【全体の傾向】

公的不動産の取得にかかる期間

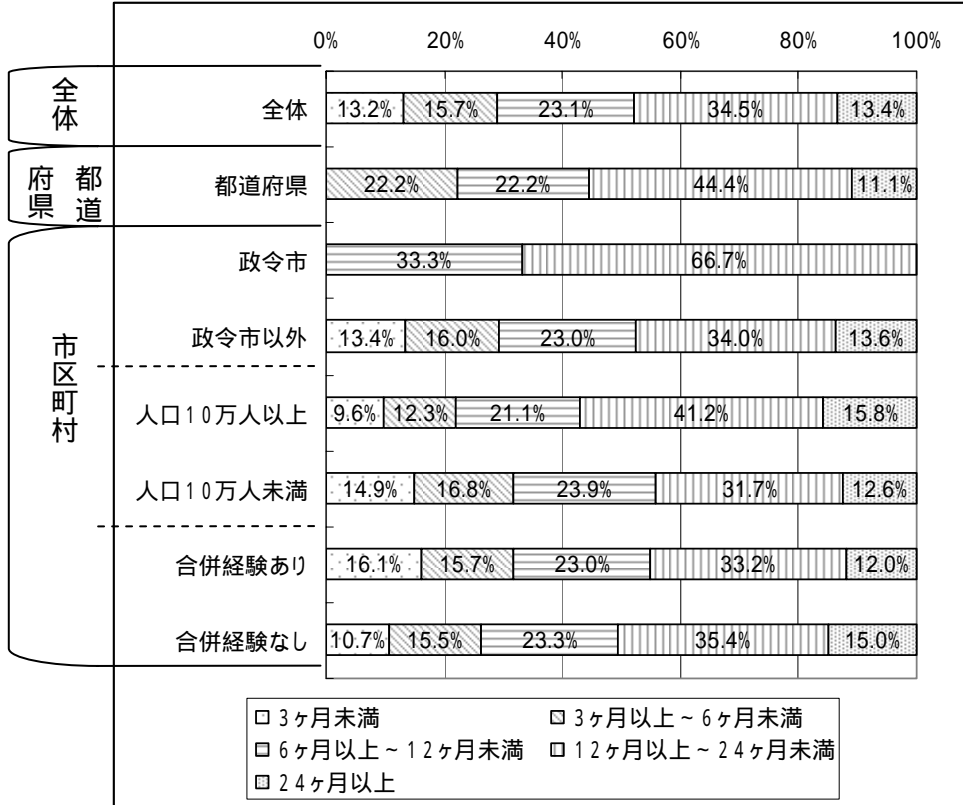
<要望～対応の決定(全体:N=432団体)> <対応～実施の決定(全体:N=429団体)>



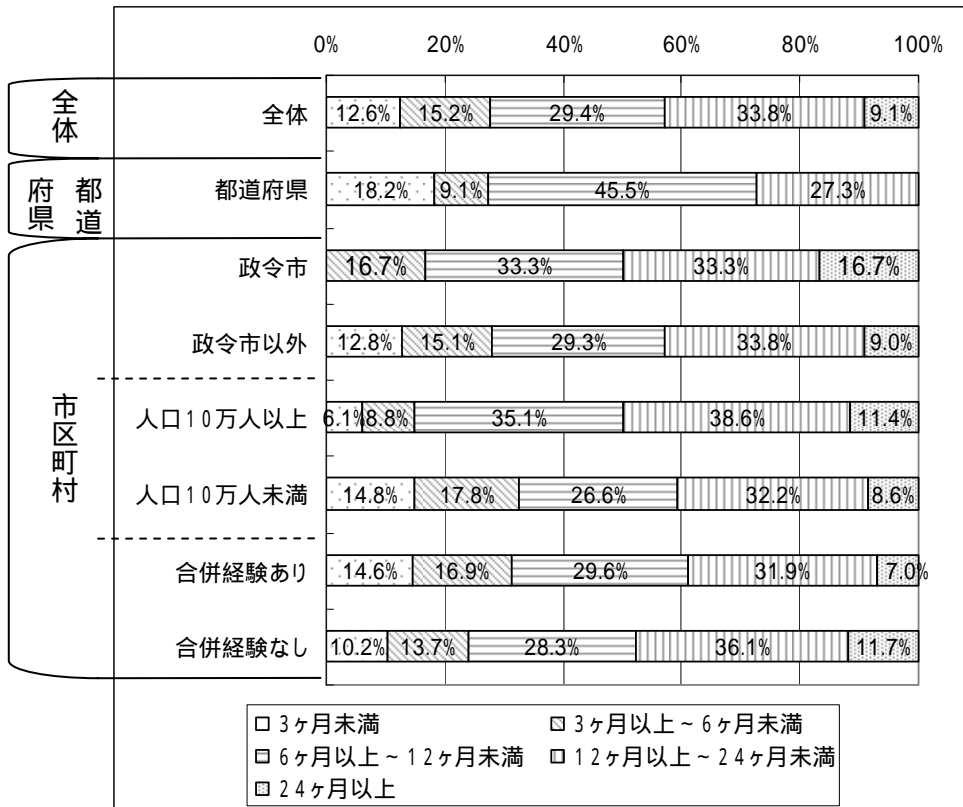
【分類別の傾向】

公的不動産の取得にかかる期間

要望～対応の決定



対応～実施の決定



処分

【全体の傾向】

- ・ <要望～対応の決定>、<対応～実施の決定>ともに「24ヶ月未満」までの各期間で20%台の回答となっており、合計で全体の約95%であった。

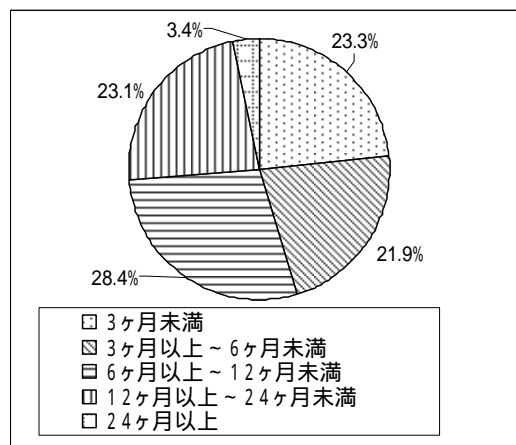
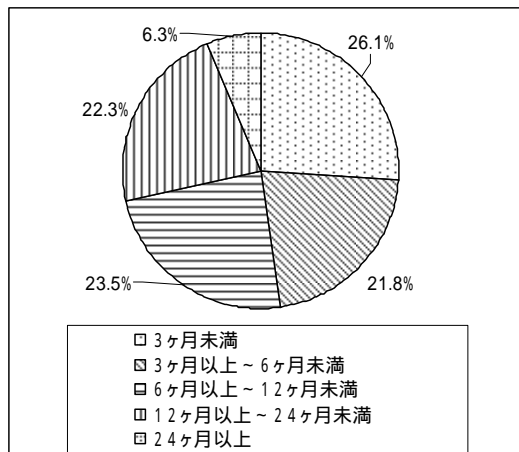
【分類別の傾向】

- ・ <対応～実施の決定>においては、「6ヶ月未満」までは、人口規模の小さい地方公共団体の割合が高く、「6ヶ月以上」からは、人口規模の大きい地方公共団体の割合が高くなっている。

【全体の傾向】

公的不動産の処分にかかる期間

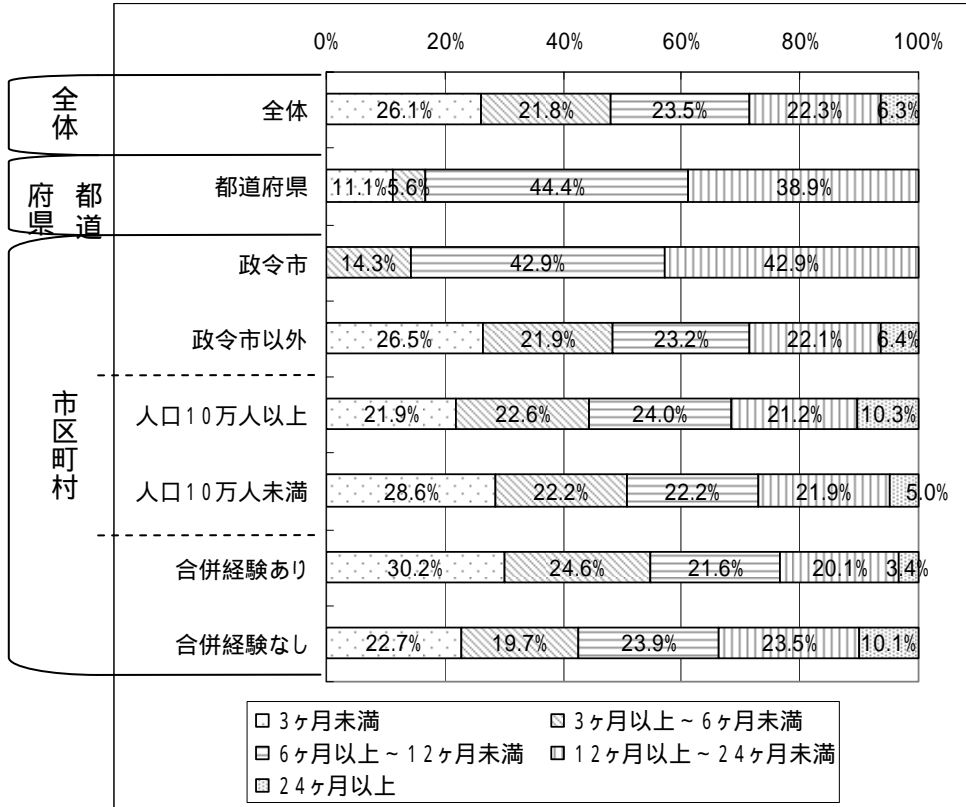
<要望～対応の決定（全体：N=524団体）> <対応～実施の決定（全体：N=529団体）>



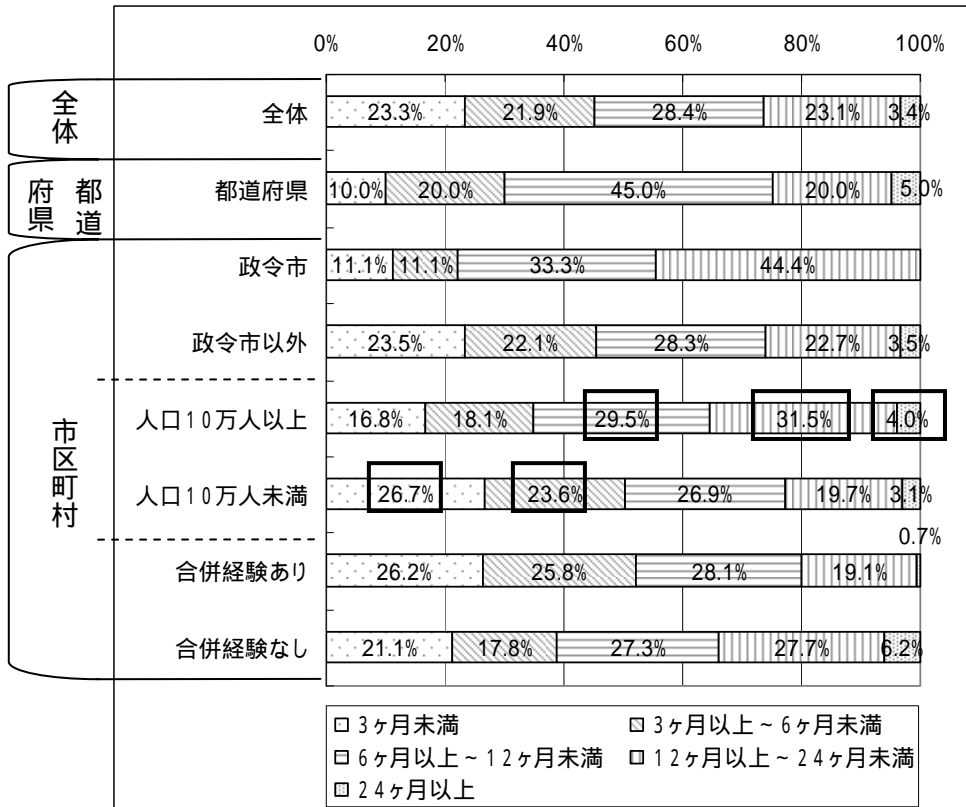
【分類別の傾向】

公的不動産の処分にかかる時間

要望～対応の決定



対応～実施の決定



(3) 公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法

設問

貴団体において、公的不動産の処分を実施されるにあたり、買い手である民間事業者に対してどのような手段で情報提供をされていますか。該当するもの全てに をおつけください。

【全体の傾向】

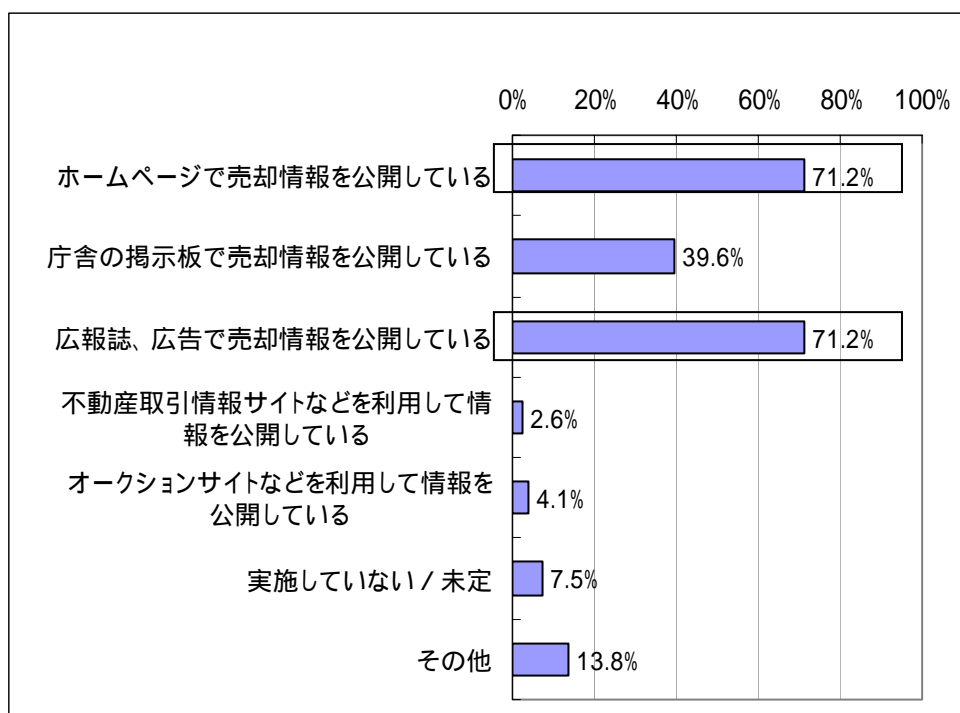
- ・ 「ホームページで売却情報を公開している」及び「広報誌、広告で売却情報を公開している」という回答が多かった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県では、「ホームページで売却情報を公開している」は100%、「広報誌、広告で売却情報を公開している」は82.4%と高い割合となっていた。また、「オークションサイトなどを利用して情報を公開している」は47.1%であり、市区町村よりはるかに高い割合となっている。
- ・ 政令市においては、「ホームページで売却情報を公開している」及び「広報誌、広告で売却情報を公開している」が100%であった。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体のほうが「ホームページで売却情報を公開している」、「広報誌、広告で売却情報を公開している」という回答の割合が高かった。

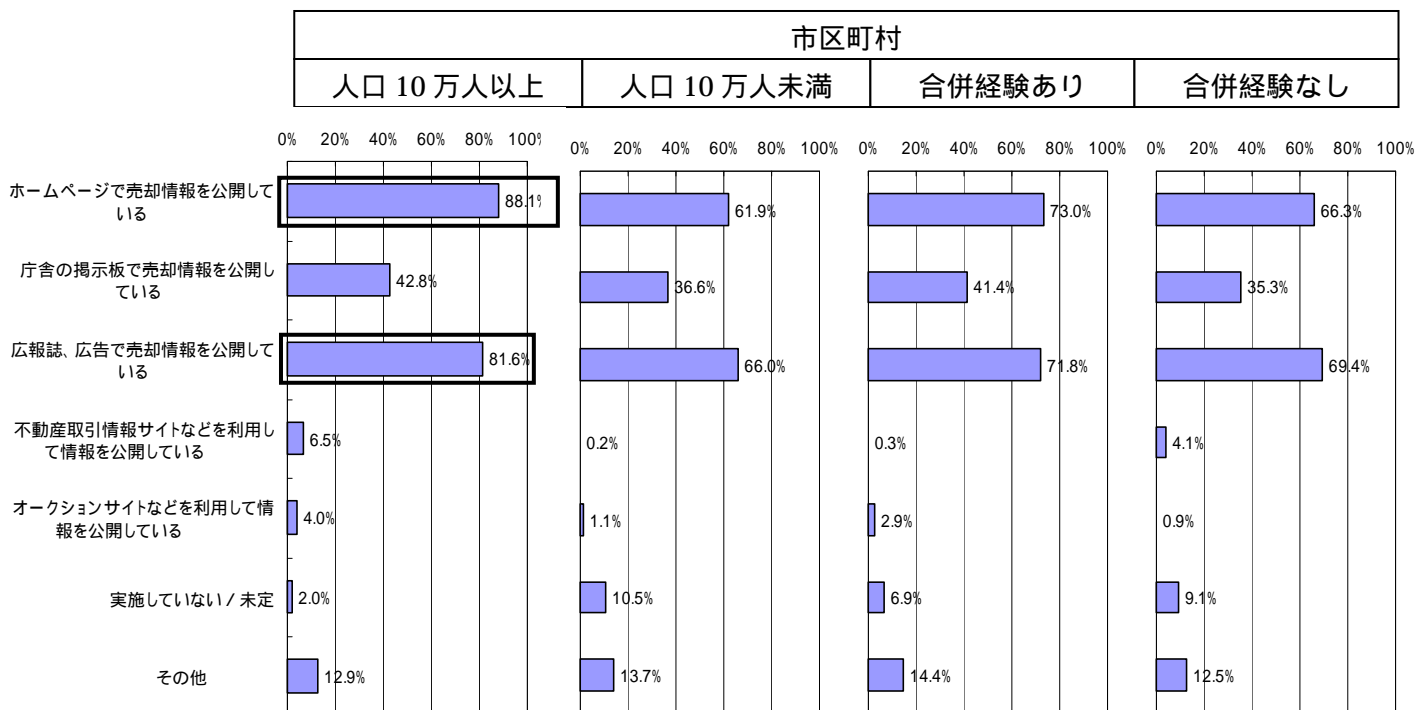
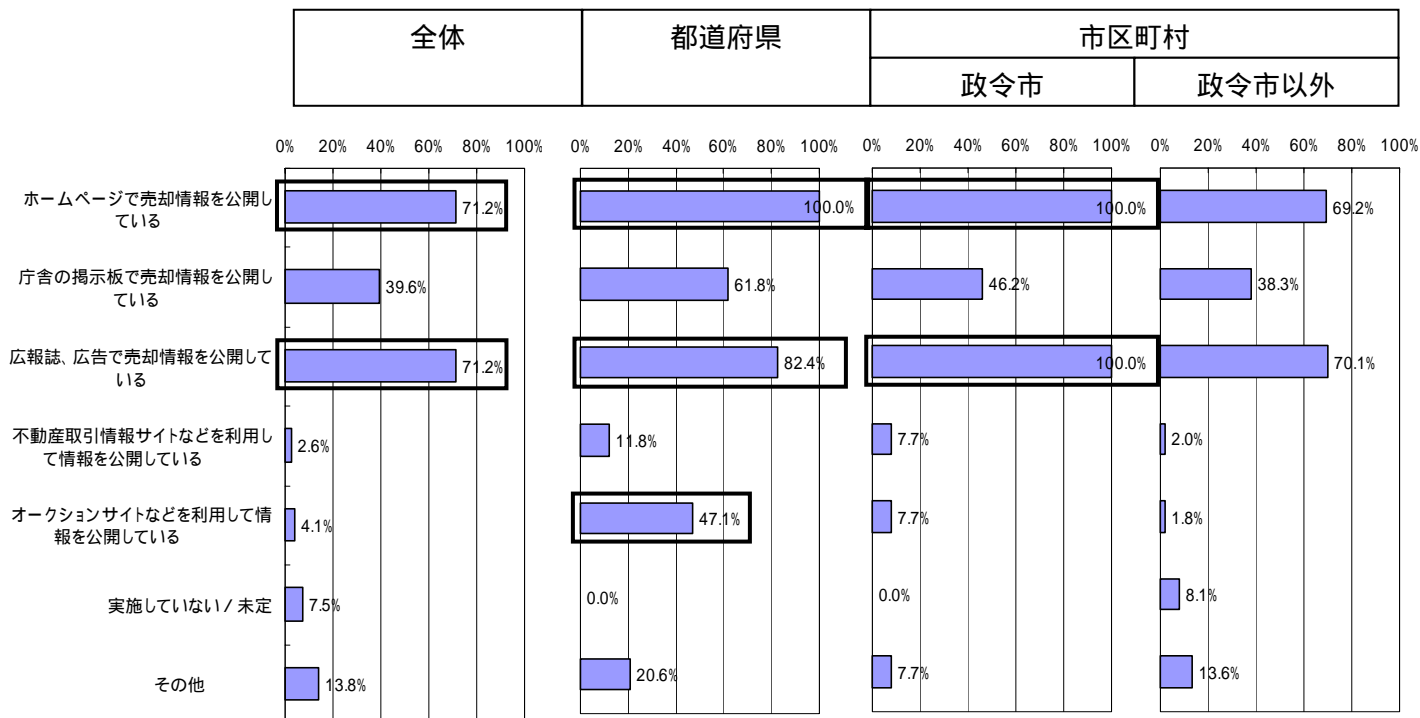
【全体の傾向】

公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法（全体：N=702 団体）



【分類別の傾向】

公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

6 今後のPREの推進に向けた要望

(1) 不動産の有効活用を行う際に障害となりそうな課題

設問

不動産の活用を検討する上で障害となりそうな課題はどのようなことですか。「公的不動産の処分または取得にあたっての課題」と「保有不動産の有効活用にあたっての課題」について、それぞれ貴団体のお考えに近いものをいくつでも選び、番号をご記入ください。

公的不動産の処分または取得にあたっての課題

【全体の傾向】

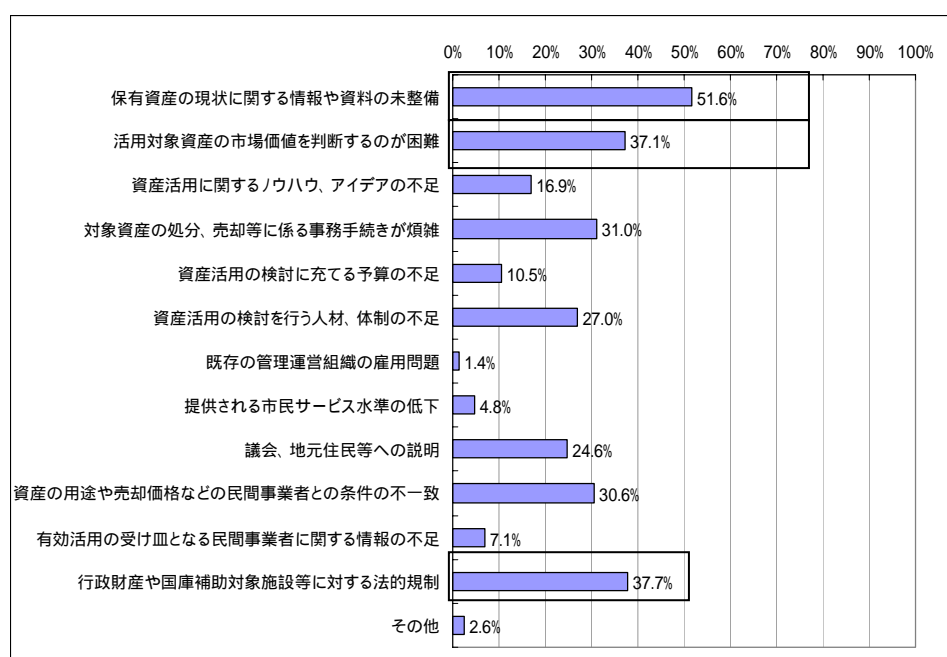
- ・ 「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」という回答が最も多く、続いて、「行政財産や国庫補助対象施設等に対する法的規制」、「活用対象資産の市場価値を判断するのが困難」という回答が多かった。

【分類別の傾向】

- ・ 政令市においては、「議会、住民等への説明」及び「資産活用の検討を行う人材、体制の不足」と回答した割合が高かった。
- ・ 人口10万人未満の地方公共団体は「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」及び「活用対象資産の市場価値を判断するのが困難」に対する回答の割合が高く、人口10万人以上の地方公共団体は「議会、地元住民等への説明」に対する回答の割合が、人口10万人未満の地方公共団体に比べ高かった。
- ・ 合併経験がある地方公共団体のほうが「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」に対する回答の割合が高かった。

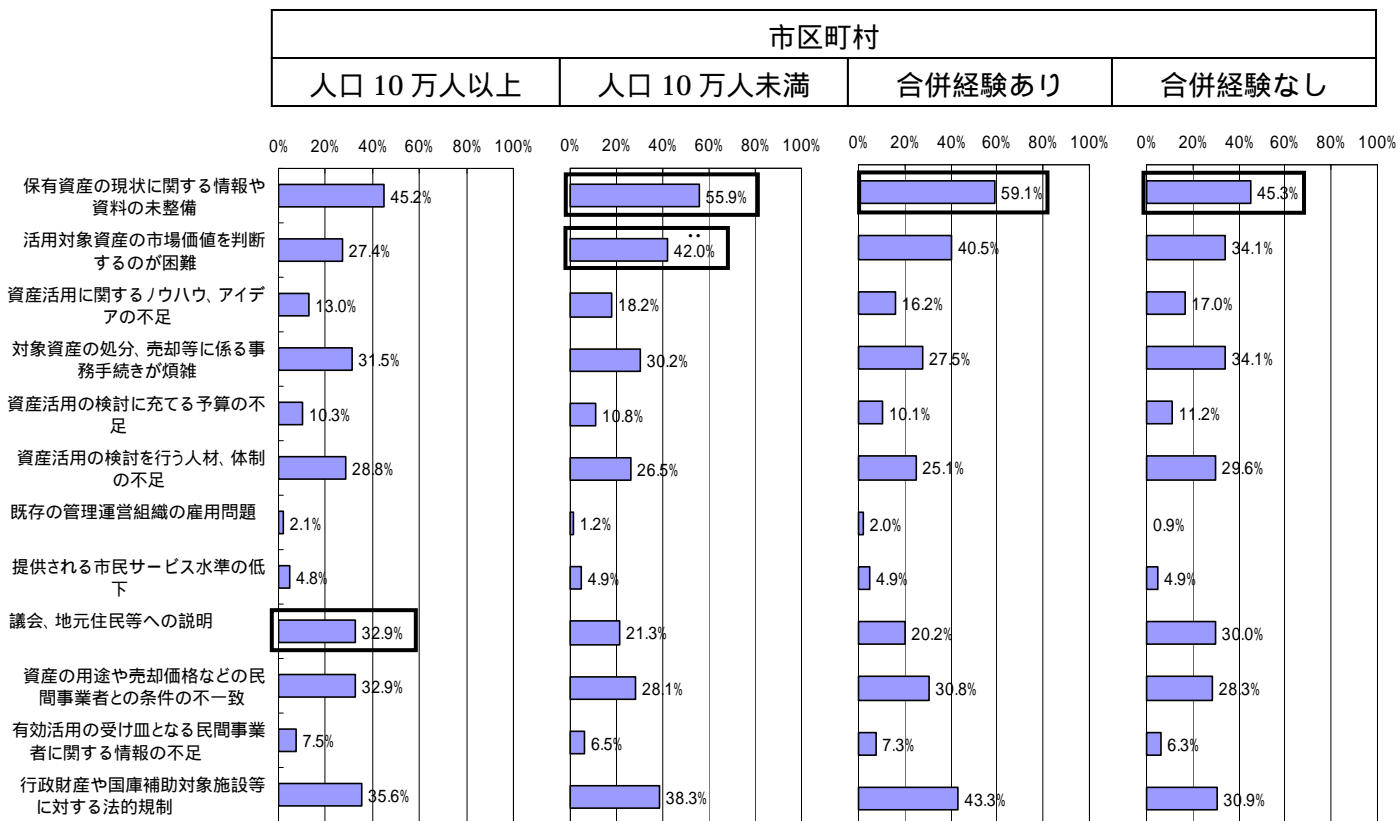
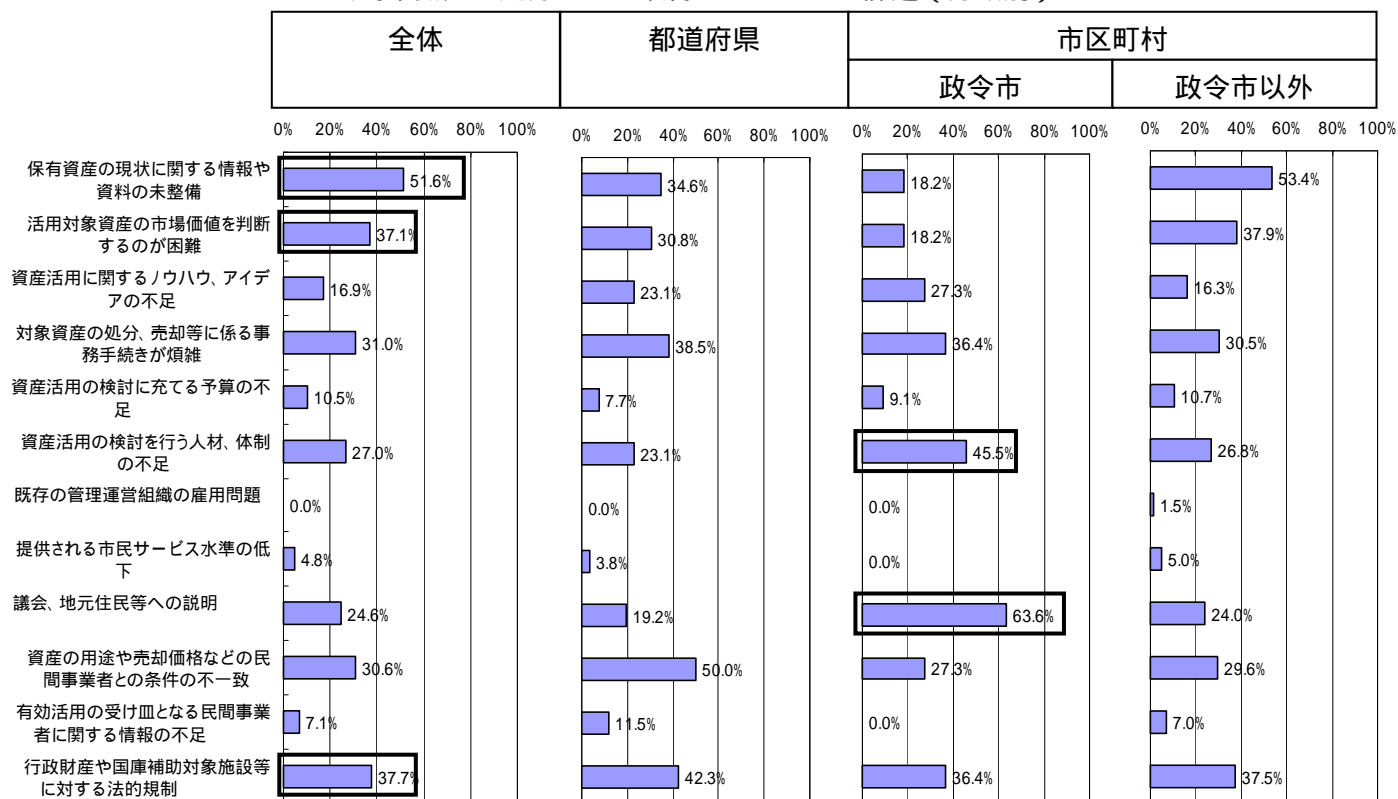
【全体の傾向】

公的不動産の処分または取得にあたっての課題（全体：N=496 団体）



【分類別の傾向】

公的不動産の処分または取得にあたっての課題（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

保有不動産の有効活用にあたっての課題

【全体の傾向】

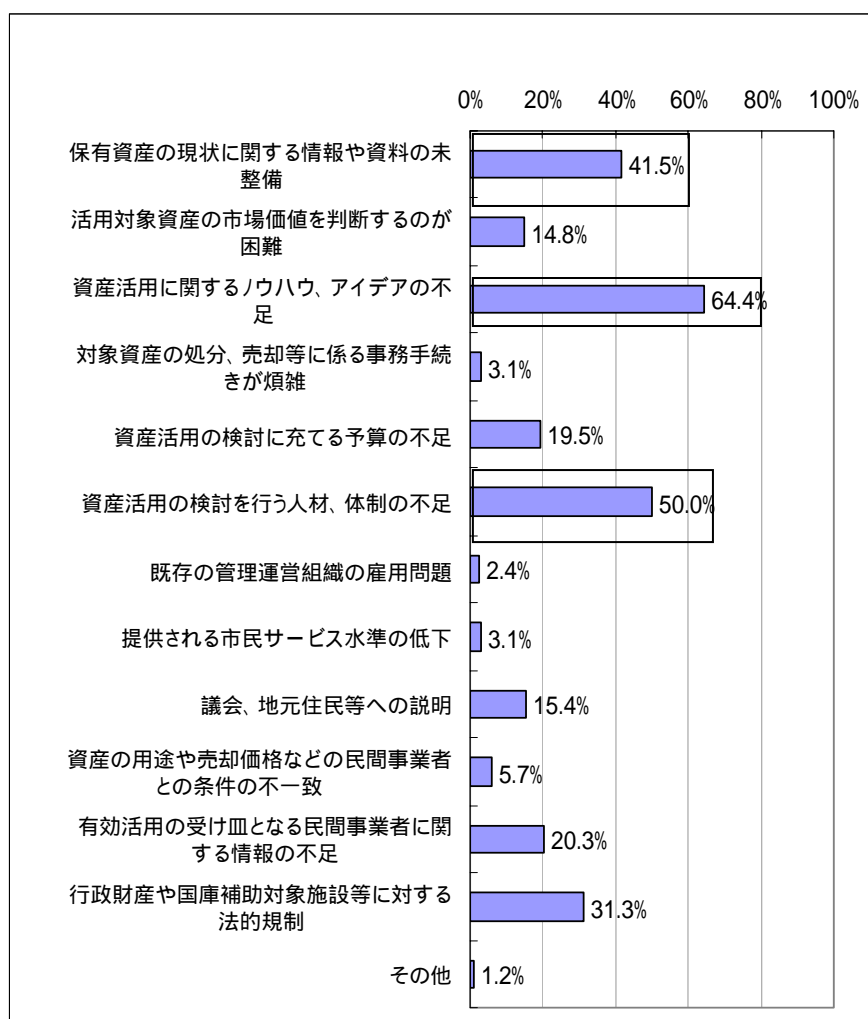
- ・ 「資産活用に関するノウハウ、アイデアの不足」という回答が最も多く、続いて、「資産活用の検討を行う人材、体制の不足」、「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」という回答が多かった。

【分類別の傾向】

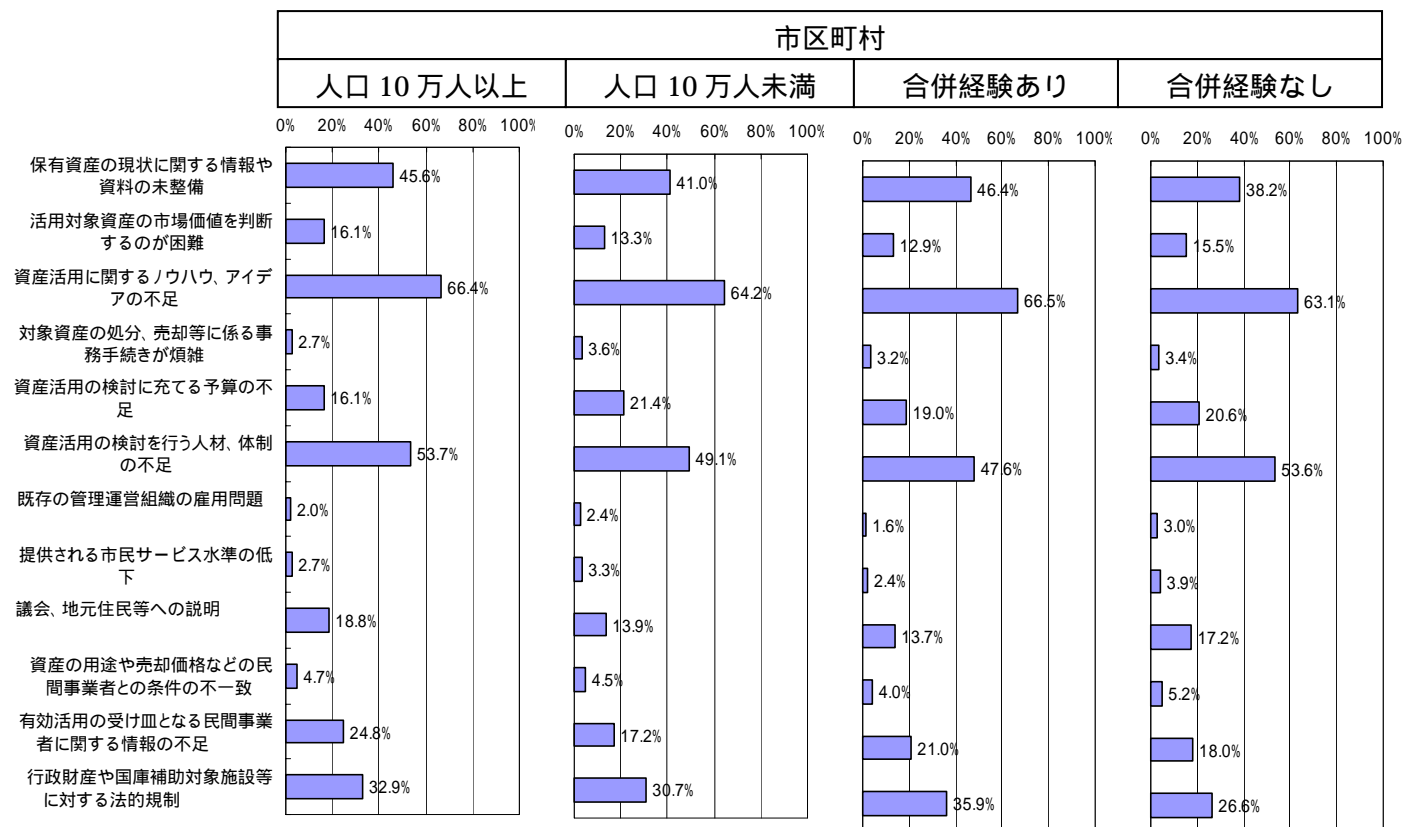
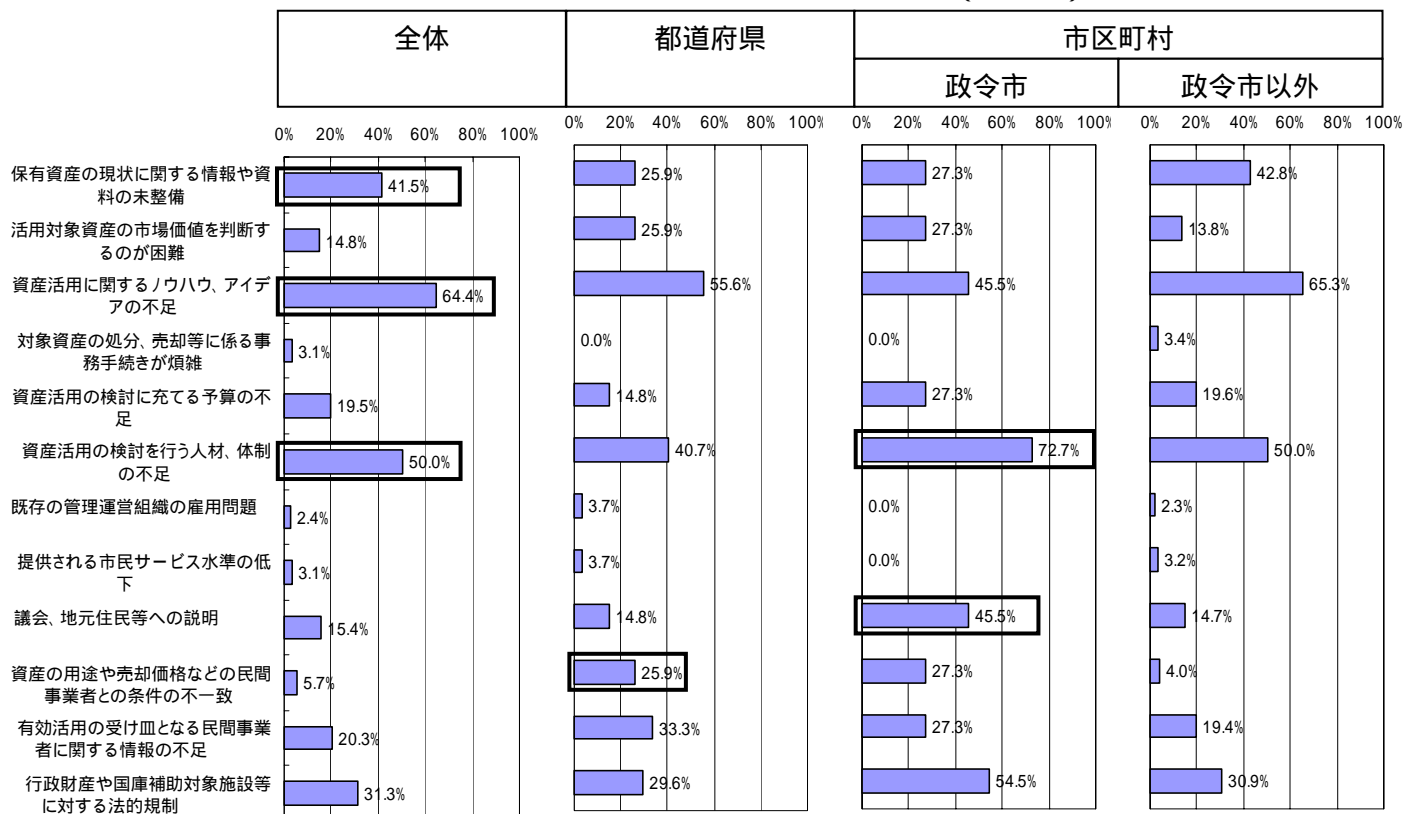
- ・ 都道府県は、全体と比較して、多くの質問項目に関して、回答割合が低い結果となった。ただし、「資産の用途や売却価格などの民間事業者との条件の不一致」については、全体と比較して、高い割合となった。
- ・ 政令市については、「資産活用の検討を行う人材、体制の不足」、「議会、住民等への説明」の割合が、都道府県、政令市以外の市区町村と比べ、非常に高かった。

【全体の傾向】

公的不動産の有効活用にあたっての課題（全体：N=496 団体）



【分類別の傾向】 公的不動産の有効活用にあたっての課題（分類別）



割合は、(質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数)にて算出した。

7 公的不動産の合理的な利活用について国に対する要望

(1) 有効な支援方策

設問

不動産の活用を検討する上で国や外部機関からどのような支援策が受けられれば有効と考えられますか。貴団体のお考えに近いものをいくつか選び、をおつけください。

【全体の傾向】

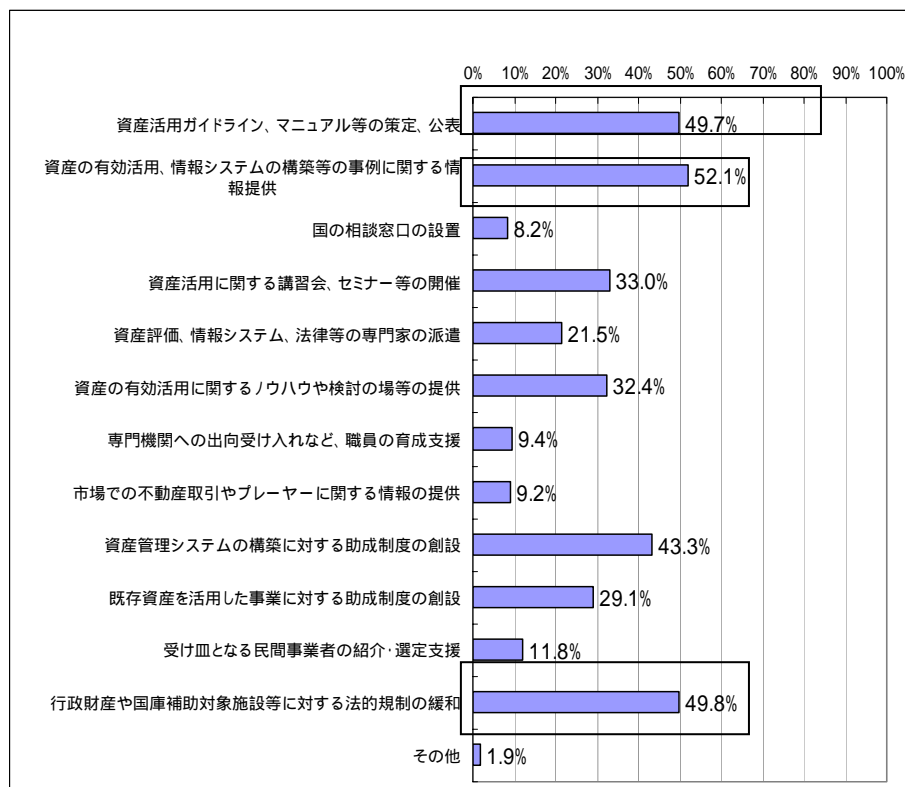
- ・ 「資産の有効活用、情報システムの構築等の事例に関する情報提供」という回答が最も多く、続いて、「行政財産や国庫補助対象施設等に対する法的規制の緩和」、「資産活用ガイドライン、マニュアル等の策定、公表」という回答が多かった。

【分類別の傾向】

- ・ 都道府県においては、「資産の有効活用に関するノウハウや検討の場等の提供」や「市場での不動産取引やプレーヤーに関する情報の提供」、「行政財産や国庫補助対象施設等に対する法的規制の緩和」に対する回答割合が、全体の割合を大きく上回った。
- ・ 人口10万人以上の地方公共団体のほうが人口10万人未満の地方公共団体に比べ「資産の有効活用、情報システムの構築等の事例に関する情報提供」、「資産活用ガイドライン、マニュアル等の策定、公表」に対する回答の割合が高かった。

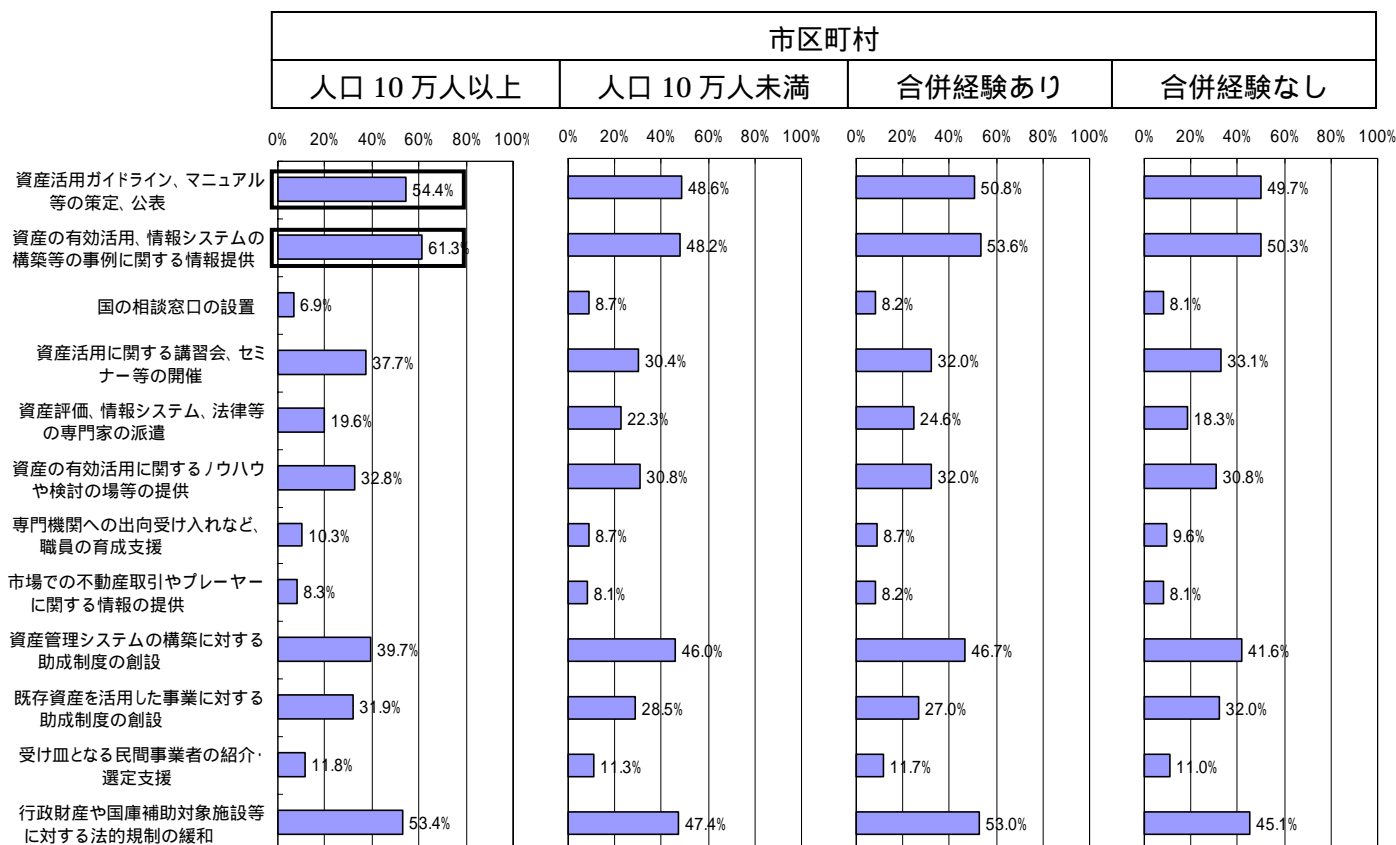
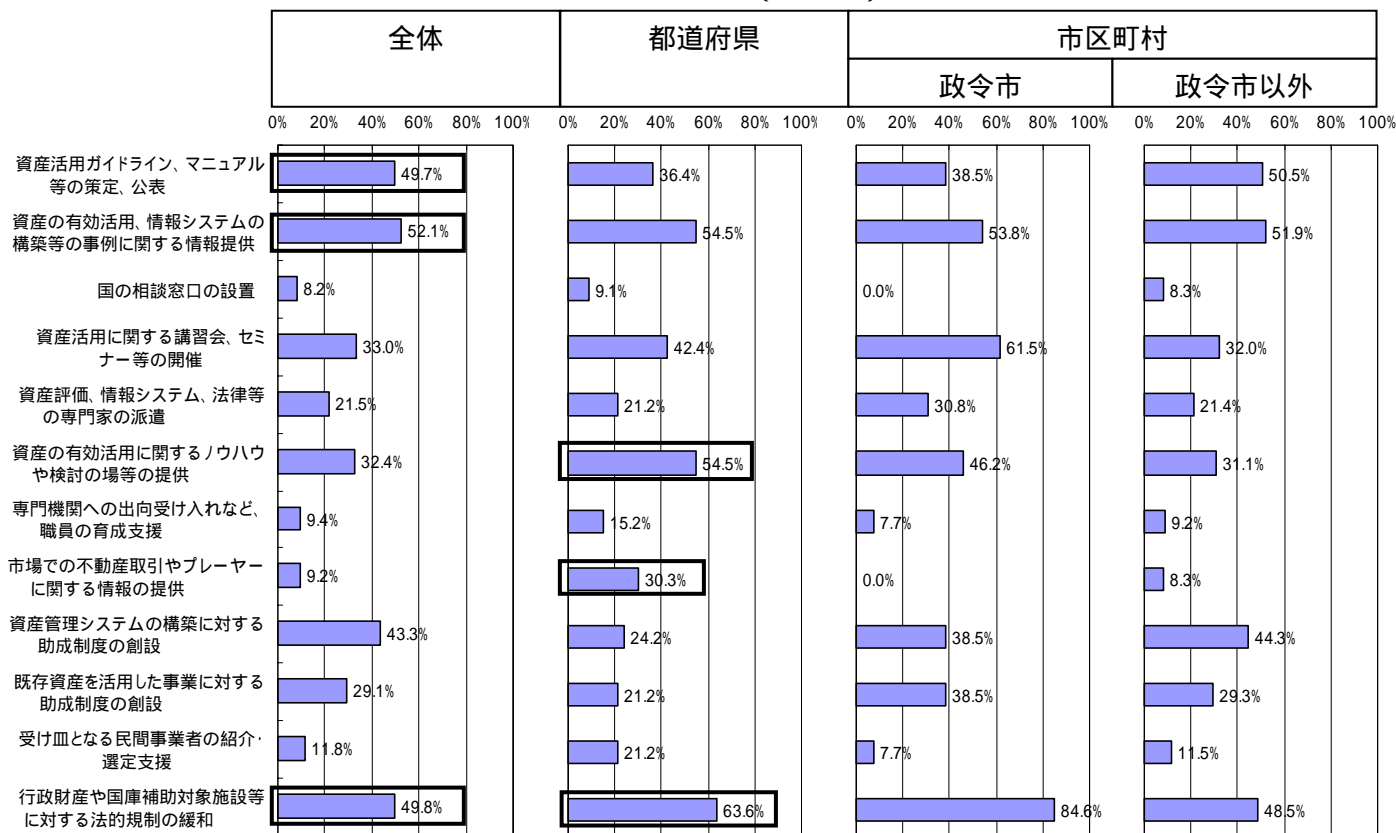
【全体の傾向】

有効な支援方策（全体：N=743 団体）



【分類別の傾向】

有効な支援方策（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

(2) 不動産の活用を円滑化するため有効な情報

設問

不動産の活用を円滑に進めるために、どのような情報が得られれば有効であると考えられますか。貴団体のお考えに近いものをいくつでも選び、をおつけください。

【全体の傾向】

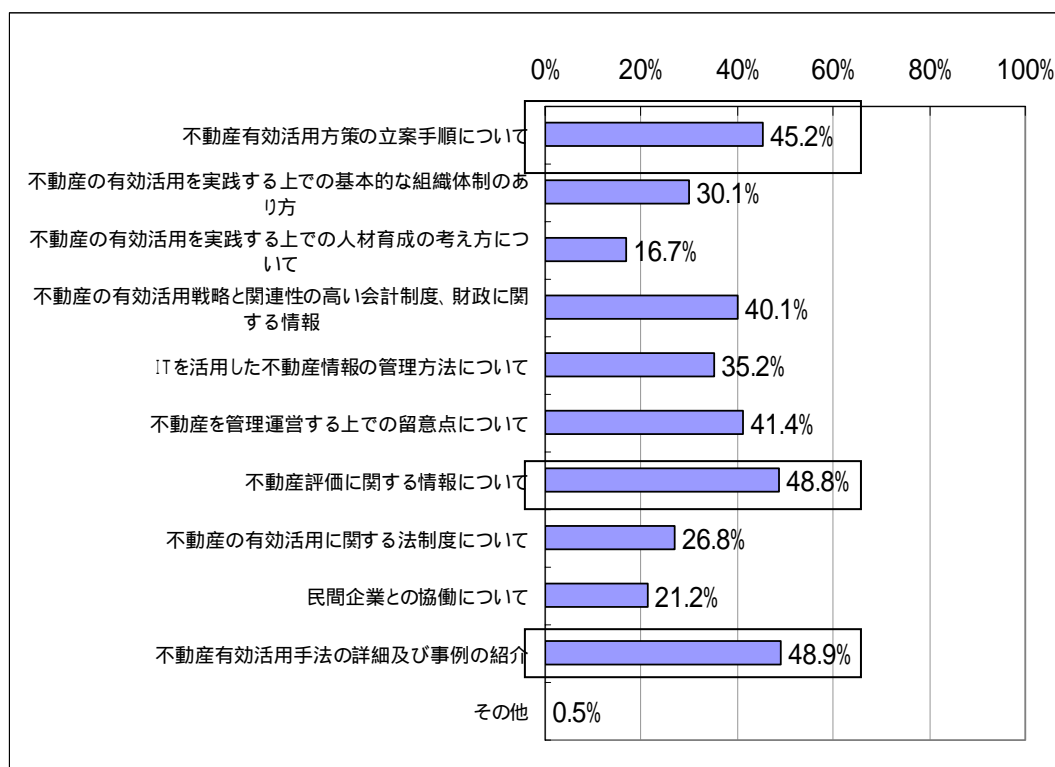
- ・ 「不動産有効活用手法の詳細及び事例の紹介」という回答が最も多く、「不動産評価に関する情報について」、「不動産有効活用方策の立案手順について」が続いた。

【分類別の傾向】

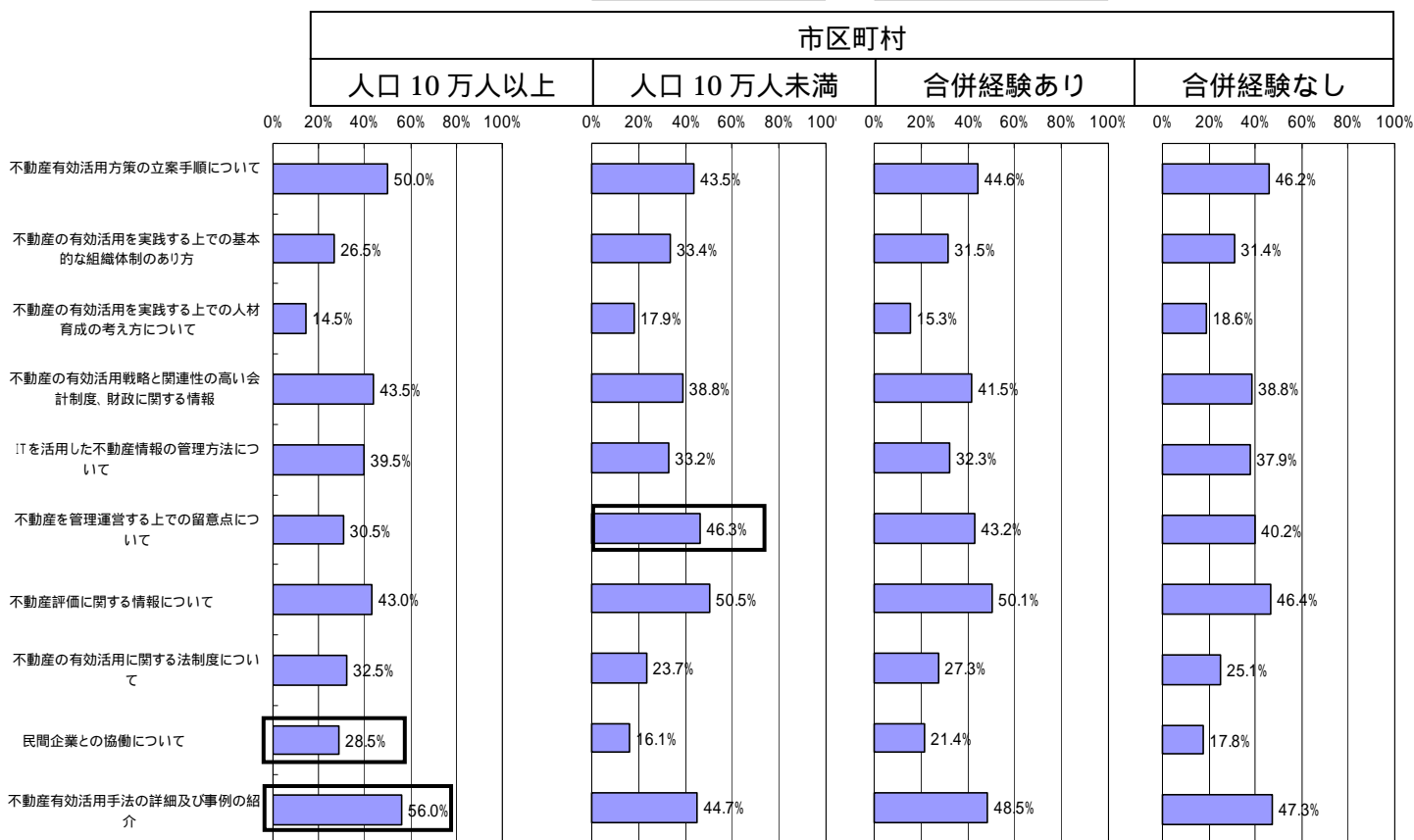
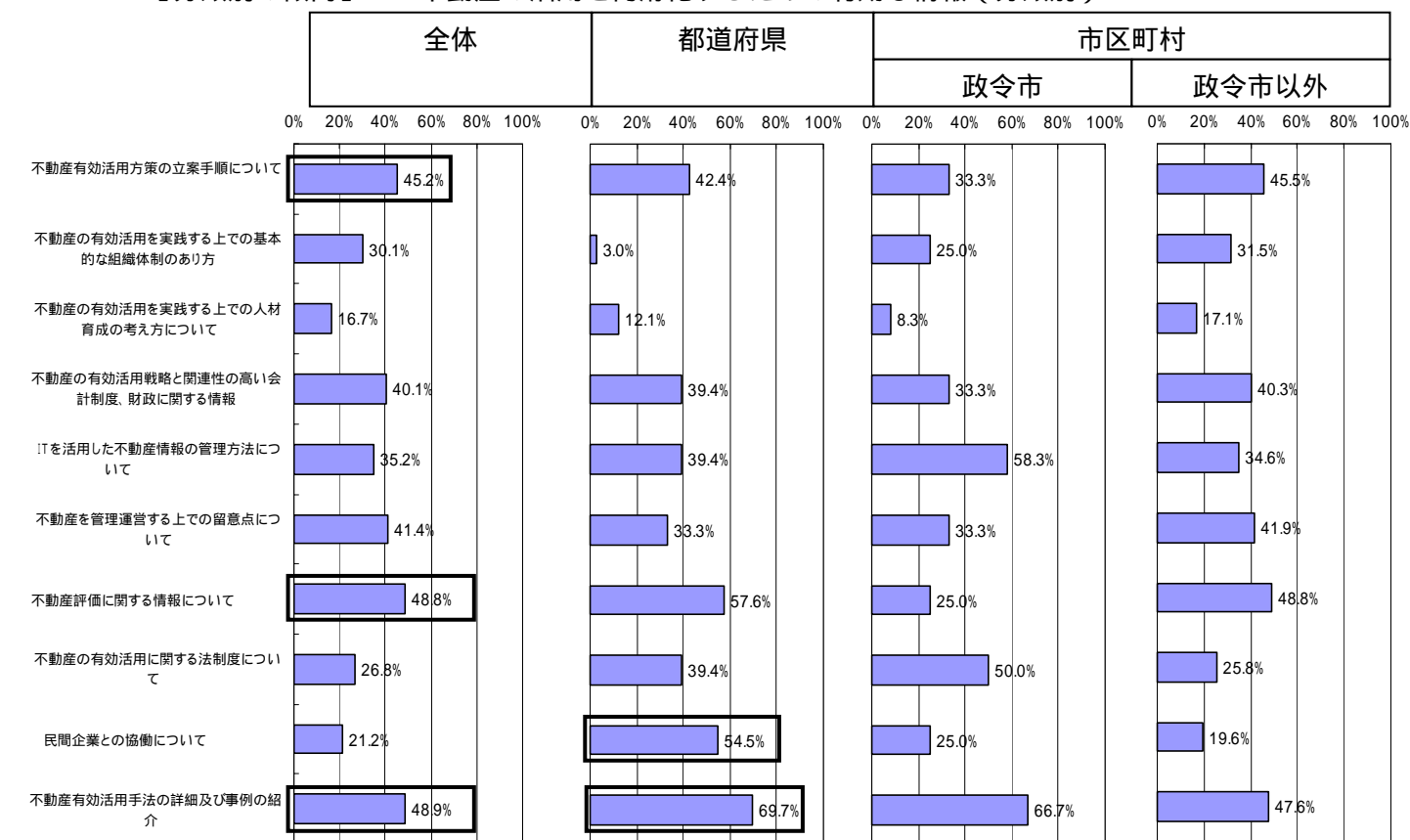
- ・ 都道府県及び政令市においては、「不動産有効活用手法の詳細及び事例の紹介」「民間企業との協働について」に対する回答の割合が高く、全体を大きく上回った。
- ・ 人口 10 万人以上の地方公共団体においては、人口 10 万人未満の地方公共団体に比べ「民間企業との協働について」及び「不動産有効活用手法の詳細及び事例の紹介」の回答の割合が高かった。
- ・ 一方、人口 10 万人未満の地方公共団体においては、人口 10 万人以上の地方公共団体に比べ「不動産を管理運営する上での留意点について」に対する回答の割合が高かった。

【全体の傾向】

不動産の活用を円滑化するための有効な情報（全体：N=730 団体）



【分類別の傾向】 不動産の活用を円滑化するための有効な情報（分類別）



割合は、（質問項目における有効回答数 ÷ 当該分類における有効回答数）にて算出した。

考察

1 全国的な傾向

アンケートの結果から、地方公共団体においては、既存施設の管理運営や老朽化に伴う維持、改修コストの増加及び廃止された施設や低未利用地の取り扱いが、現在及び将来において、優先的な対応が求められている課題となっていることが分かる[1(1)]。

そうした中、多くの地方公共団体は、現時点での課題への対応策として、「未利用地の売却等の処分を推進」を挙げている[1(2)]。また、将来的な取り組みとして、「保有施設全体が対象の体系的な長期保全計画、更新計画等を策定」や「施設の活用・保全情報をデータベースに一元化」、「一元的に不動産を管理する組織体制を構築」、「民間事業者とのパートナーシップによる資産活用手法を検討」を挙げている[1(2)]ことから、地方公共団体の資産保有量の適正化及び民間事業者との連携への意識が高まっていることが読み取れる。

このように、多くの地方公共団体は、不動産の合理的な所有・利用の必要性を認識しているが、一方で、不動産の基本情報のデータベース化も進んでいない等、実際に取り組んでいる地方公共団体はそれほど多いとは言えない状況である。こうした傾向は、不動産を一元的に管理する部署を設けている地方公共団体が少ない点[3(4)]やガイドライン等の策定が進んでいない状況[4(1)]などからも読み取れる。

以上のように、地方公共団体の公的不動産の管理における全国的な傾向としては、合理的な所有・利用の必要性を感じているものの、多くが実践に至っていない状況にあるといえる。その理由としては、大きく4点が挙げられる。

1点目は、情報インフラの不足である。公的不動産の合理的な所有・利用にあたっては、保有する資産に関する情報の把握が必要となるが、把握ができていないために不動産の有効活用が進んでいない地方公共団体が多い[6(1)]。それゆえ、有効な支援方策として、「資産管理システムの構築に対する助成制度の創設」を望む声が多数の地方公共団体から得られている[7(1)]。

2点目は、知識・ノウハウ及び人材の不足である。有効活用にあたっては、複数の有効活用方策の中から、最も望ましい方策を選択する必要があるが、「資産活用に関するノウハウ、アイデアの不足」及び「資産活用の検討を行う人材、体制の不足」が有効活用する上での課題として挙げられている点[6(1)]、また、有効な支援方策として、「資産活用ガイドライン、マニュアル等の策定、公表」や「資産の有効活用、情報システムの構築等の事例に関する情報提供」、「資産活用に関する講習会、セミナー等の開催」が多くの地方公共団体から挙げられている[7(1)]点、さらに、不動産の活用を円滑化するための有効な情報として、「不動産評価に関する情報について」が挙げられている点[7(2)]からも実務面を含めた知識・ノウハウ及び人材の不足が推進にあたっての課題となっていることが読み取れる。

3点目は、市場の動向及び民間事業者に関する情報の把握不足である。不動産の処分や有効活用策を検討する上では、市場の動向の把握や受け皿となる民間事業者との十分な意

思疎通が不可欠だが、現状においては、それらの動向把握が十分でなく、推進にあたっての課題となっていること[6(1)]が読み取れる。

4点目は、法制度による制約である。不動産の有効活用にあたっての課題として、多くの地方公共団体から「行政財産や国庫補助対象施設等に対する法的規制」が挙げられている点[6(1)]、また、有効支援方策として、「行政財産や国庫補助対象施設等に対する法的規制の緩和」が多く挙げられている[7(1)]点からも、公的不動産の合理的な所有・利用にあたっては、法的規制の制約が課題となっていることが読み取れる。

2 都道府県・政令市の特徴

都道府県の特徴としては、全般的に合理的な所有・利用の必要性に対する認識割合が高いだけでなく、実践している地方公共団体が多い点が挙げられる。

例えば、[1(2)]での優先的な対応が求められる課題に対する取り組み方策については、全ての取り組み項目において、全体の平均割合を上回っている。特にデータベースによる情報の一元管理やガイドラインの策定状況については、取り組み度合いの違いが顕著であり、意識の高さが伺える。

一方、組織体制については、必要性を感じていないという回答が多いこと[3(4)]から、全庁的な計画は立案しても、実行は所管部門で行うという方針が見て取れる。

設問番号	内容	都道府県	全体
1(2)	対応が求められる課題に対する取り組み方策	ほぼ全ての取り組み方策において、都道府県のほうが、回答割合が高い。	
3(4)	不動産を一元管理する担当部門について、「ある」と回答した割合	2.9%	15.6%

政令市については、都道府県と同様に、全般的に合理的な所有・利用の必要性に対する認識割合が高いだけでなく、実践している地方公共団体が多く、データベースによる情報の一元管理やガイドラインの策定に対する取り組みが進んでいることが分かった。

一方、都道府県と異なる点は、住民への説明等に見られ、公的不動産の処分または取得及び有効活用にあたっての課題として、「議会、地元住民等への説明」と回答する割合が多かった[6(1)]。また、政令市では、そうした課題に対応するために、説明の基準となる指標や数値の設定を積極的に行っていることが読み取れる[4(5)]。

設問番号	内容	政令市	政令市以外
1(2)	対応が求められる課題に対する取り組み方策	ほぼ全ての取り組み方策において、政令市のほうが、回答割合が高い。	
4(5)	議会や住民に説明をする際に基準とな	38.5%	15.4%

	る指標や数値の設定において、「築年数など、施設の老朽度合いを指標としている」と回答した割合		
4(5)	議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値の設定において、「単位面積当たりの維持管理費用等コスト面の効率性を指標としている」と回答した割合	23.1%	6.4%
4(5)	議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値の設定において、「単位面積当たりの利用者等サービス面の効率性を指標としている」と回答した割合	15.4%	3.0%
6(1)	公的不動産の処分または取得にあたっての課題において、「議会、地元住民等への説明」と回答した割合	63.6%	24.0%
6(1)	公的不動産の有効活用にあたっての課題において、「資産活用の検討を行う人材、体制の附則」と回答した割合	45.5%	26.8%

3 人口規模別による違い

本アンケートでは、複数の設問において、市区町村の人口規模により異なる回答結果が得られた。以下では、主要な点を整理した上で、人口規模による特徴を考察する。

設問番号	内容	人口10万人以上の地方公共団体	人口10万人未満の地方公共団体
1(1)	現在、優先的な対応が求められる課題について、「既存施設の運営維持管理費用の増加」と回答した割合	36.4%	49.5%
1(1)	現在、優先的な対応が求められる課題について、「施設整備時の起債償還に充てる公債費の財政圧迫」と回答した割合	34.2%	41.9%
1(1)	現在、優先的な対応が求められる課題について、「廃止された施設や低未利用地の荒廃」と回答した割合	18.8%	24.1%
1(2)	対応が求められる課題に対する取り組み	全ての取り組み方策において、人口10	

	み方策	万人以上の地方公共団体のほうが、回答割合が高い。	
1(3)	合理的な所有・利用について「必要性を感じており、既に実行している」と回答した割合	19.8%	11.8%
1(4)	不動産の管理対象範囲において、「地方三公社や第三セクターなどの関連団体も含め一元的に管理」と回答した割合	3.9%	7.0%
1(6)	施設の保全・維持・管理について、「リスク管理上喫緊に取り組まなければならない不動産で優先的に実施」と回答した割合	35.8%	20.2%
2(1)	不動産の基本情報の管理媒体について、「紙の資産台帳で管理している」と回答した割合	39.6%	58.2%
3(1)	人材の確保及び育成について、「担当部署の職員に外部研修の受講を推奨している」と回答した割合	53.3%	23.2%
3(4)	不動産を一元管理する担当部門について、「設置を求める声はあるが、具体的な検討には至っていない」と回答した割合	36.8%	38.9%
4(1)	ガイドライン策定状況について、「策定している」と回答した割合	12.3%	2.3%
5(3)	公的不動産を処分する際の民間事業者に対する情報提供手法	全ての取り組み項目において、人口 10 万人以上の地方公共団体のほうが、回答割合が高い。	

はじめに、保有する不動産に関する課題の相違点としては、保有不動産の市場性の違いが挙げられる。現在、優先的な対応が求められる課題において、「廃止された施設や低未利用地の荒廃」と回答した割合を見ると、人口 10 万人未満の地方公共団体のほうが多いことが分かる[1(1)]。これより、人口規模の小さい地方公共団体のほうが、市場性の低い土地を多く保有していることが予想される。

続いて、公的不動産の合理的な所有・利用に対する取り組み状況については、人口 10 万人未満の地方公共団体のほうが、全般的に取り組みが進んでいないことが分かった [1(2)]。

特に、不動産の基本情報の管理媒体やガイドライン、人材育成の作成においては、取り組み状況に大きな差があることが分かった。その理由としては、次の2点が考えられる。

1点目は、管理する不動産の総量の違いである。人口規模の小さい地方公共団体においては、管理対象となる不動産の総量が少ないと考えられる。それゆえ、不動産の基本情報の管理媒体に関しては、データベース等による情報の一元把握に対する費用対効果が小さいために、紙ベースによる管理をしている割合が高く[2(1)]、また、ガイドラインの策定についても同様に、計画策定に対する費用対効果が小さいために、取り組みが進んでいないものと思われる[4(1)]。また、不動産の管理対象範囲において、人口10万人未満の団体のほうが、取り組みが進んでいる[1(4)]のも、管理対象となる不動産の総量が大きく影響しているものと思われる。

2点目は、人材の不足である。人口規模の小さい地方公共団体においては、職員数が少ないために、人材育成を行う余裕がないと考えられる。また、組織体制に関しても、不動産の一元管理を担当する部門について、「設置を求める声はあるが、具体的な検討には至っていない」と回答した割合が人口10万人未満の地方公共団体の方が多い[3(4)]。

以上のように、公的不動産の合理的な所有・利用に対する取り組み状況については、人口規模によって違いが生じることもある。

4 合併経験の有無による違い

続いて、合併経験の有無に関する特徴を整理する。

はじめに、保有する不動産に関する課題の相違点としては、合併経験を有する地方公共団体のほうが、「廃止された施設や低未利用地の荒廃」や「市町村合併や機能統合等に伴う余剰施設の発生」と回答した割合が高いことから、余剰施設を多く有していることが推察される。[1(1)]これは、合併によって同じ機能を有する施設等が複数に増えてしまったためと考えられる。また、その他の課題としては、公的不動産の処分または取得にあたっての課題において、合併経験を有する地方公共団体のほうが、「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」と回答した割合が高いこと[6(1)]から、合併により資産の把握が遅れていることが予想される。

公的不動産の合理的な所有・利用に対する取り組み状況については、大きな違いはなかったが、合併経験を有する地方公共団体は施設の統廃合に際し、議会や住民の理解がいっそう求められることが考えられる。4(5)]。

設問 番号	内容	合併経験を有する 地方公共団体	合併経験のない 地方公共団体
1(1)	「市町村合併や機能統合等に伴う余剰施設の発生」と回答した割合	31.9%	4.2%
1(1)	「廃止された施設や低未利用地の荒廃」	29.8%	15.0%

	と回答した割合		
4(5)	議会や住民に説明をする際に基準となる指標や数値の設定において、「周辺住民（や民間企業）などの関係者の意向を指標としている」と回答した割合	12.4%	7.4%
6(1)	公的不動産の処分または取得にあたっての課題において、「保有資産の現状に関する情報や資料の未整備」と回答した割合	59.1%	45.3%