

不動産鑑定士の専門性を活かした業務の事例

一般財団法人日本不動産研究所

平成28年12月

公民連携 (PPP) 事業の手法

事業手法		概要
自己建設方式 (従来方式)	公営型	行政が自ら庁舎等の公共施設等を建設し、運営・維持管理を直営で行う方式
	民営型	行政が自ら庁舎等の公共施設等を建設する方式 指定管理者制度(管理代行)により、運営・維持管理を民間に委託する方式
建物リース方式		企画・立案、設計・工事、維持管理を一括して民間に発注し、行政は竣工した施設を賃借(リース)し、建物工事費及び維持管理費を賃料によって割賦払いする方式 事業期間満了後(割賦代金完済後)、建物は行政へ無償譲渡される
P F I 方式	B T O	P F I 事業者が施設を建設 (Build) した後、施設の所有権を行政側に移管 (Transfer) したうえで、P F I 事業者がその施設の運営 (Operate) を行う方式
	B L T	P F I 事業者が建設 (Build) した施設を、公共側に一定期間リース (Lease) し、予め定められたリース料で事業コストを回収した後、行政に施設の所有権を移管 (Transfer) する方式
	B O T	P F I 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設 (Build) し、契約期間にわたり運営 (Operate) ・管理を行って、資金回収した後、行政側にその施設を移管 (Transfer) する方式
定期借地権方式		民間事業者が借地 (定期借地権設定) し、民間事業者が借地上に整備する施設を賃借する方式。又は公共施設整備は行政側が行うが民間事業者からの地代を整備費に充てる方式
等価交換方式		所有する土地資産の価値を民間事業者が建設する施設の床の所有権に交換し、行政施設とする方式 (取得する建物価値 = 提供する土地価値)
(賃貸型) 土地信託方式		公有地を信託銀行等に信託し、信託銀行等が建設する施設の一部を行政が公共施設として賃借する方式

定期借地権方式による公共施設整備の事例

旧庁舎の跡地を民間に貸付け、新庁舎の整備資金に充当するスキーム(豊島区)

- 現庁舎の跡地を民間事業者にて定期借地権で貸付け、一括前受け地代を受領。

- 再開発ビルの中層階に新庁舎を整備
- 床の取得資金に現庁舎跡地の地代を充当



不動産鑑定士が行うことのできるPPP支援の例

1. 公共施設整備に係る対象地等の調査
2. 事業目的を実現するための事業手法の検討・立案
3. 事業化の条件（導入機能等）に係る各種検討
4. 民間事業者等への事前サウンディング調査
5. 土地価格・地代等の検討調査（価格等調査）
6. 事業者の選定方法及び審査方法の検討
7. 事業提案競技実施募集要項等の作成支援
8. 事業者選定に係る各種アドバイザリー業務
9. 優先交渉権者と公共団体との各種協議に係る支援
10. 事業者との各種契約等の締結に係る支援業務
11. 事業の安全・確実な推進支援（モニタリング）
12. 事業の効果に関する評価支援

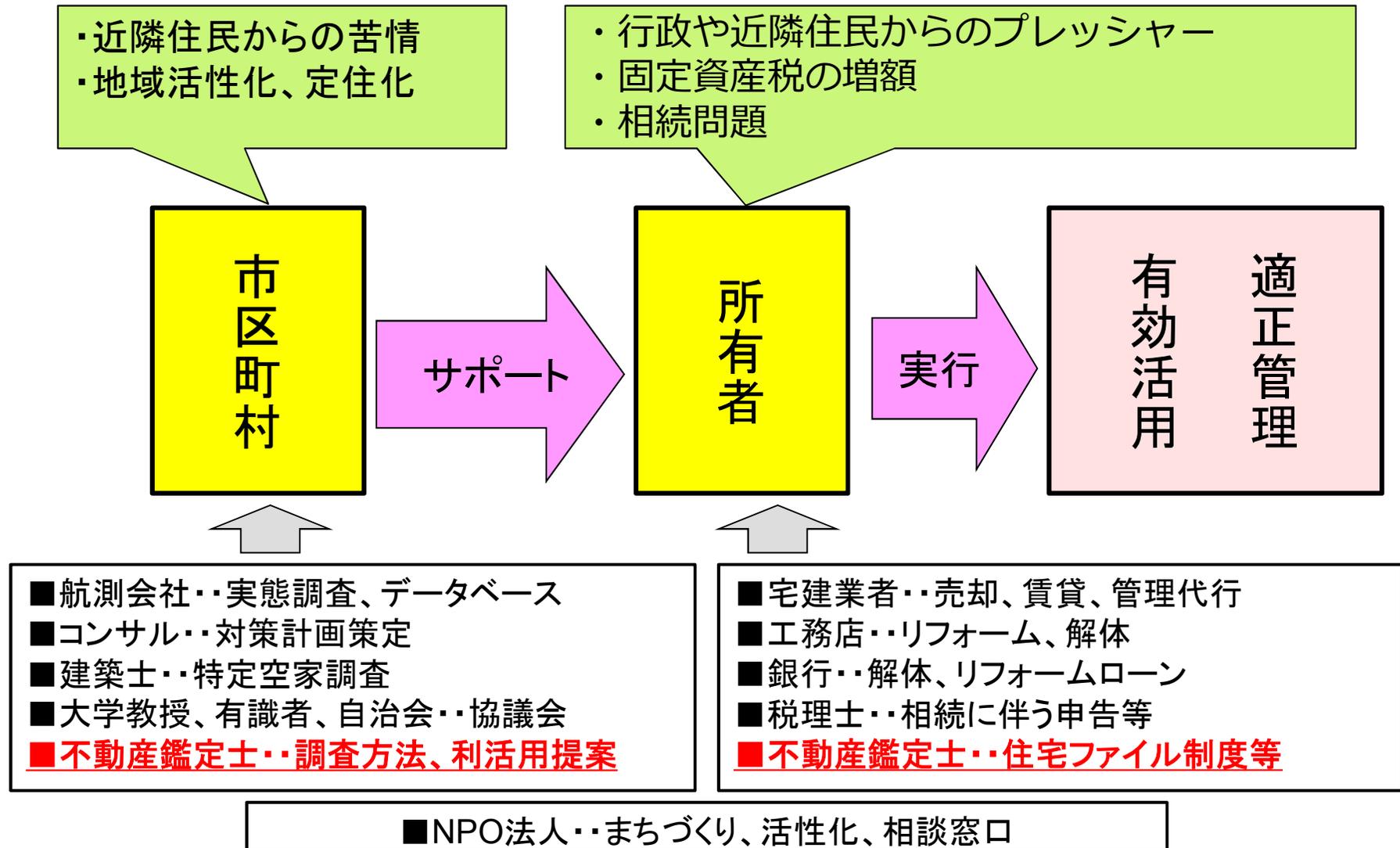
公会計への不動産鑑定士の関与の例

	公共施設等総合管理計画作成支援	売却可能資産、棚卸資産の時価把握	固定資産台帳の整備支援	財務諸表作成支援
内容	今後見込まれる公共施設の需要や既存施設の劣化状況等を調査し、総合管理計画の作成支援を行う。	地公体等が保有する不動産が売却可能資産または棚卸資産に位置づけられる場合、時価把握が必要となることからその支援を行う。	土地、建物だけでなく、インフラ等も含めて、すべての固定資産について、会計と連動した台帳を作成するための支援を行う。	発生主義による財務諸表を作成するための支援を行う。
備考	総財務第74号（平成26年4月22日）		「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き」	「統一的な基準による公会計マニュアル」

空き家問題に対する不動産鑑定士の関与の例

	物件調査	空き家の分類	地方公共団体への施策支援	土地評価に関する相談対応	移住希望者への説明
対象	市区町村内全域	市区町村内の空き家	市区町村、地域	個別の空き家物件、全体の枠組み	個別の空き家物件、全体の枠組み
内容	・空き家か否かの判定 ・部位別の管理状態等を調査する。	利活用、適正管理の両面から空き家のランク判定を行う。	原因、ポテンシャル等を分析し、施策支援を行う。	公的評価の相違等に対する市民からの疑問・批判等に説得力のある説明を行う。	移住希望者に地域の魅力や不動産取引における留意点を説明する。

空き家問題に対する民間の取り組みの例



メガソーラー施設に係る評価・調査の例

	立地に関する調査	施設全体の評価	施設のうち土地のみの評価	地代評価	屋根の使用料の評価	会社・株式の評価
対象	土地の価格形成要因	設備及び土地(一体としての評価)	土地の部分鑑定評価	地代	使用料	会社・株式
備考	一般の不動産の開発等と異なる法令が適用される	投信法の適用を受けない場合(私募ファンド等)	投信法の適用を受ける場合(上場インフラファンド)	土地を賃借する場合	他者所有建物の屋根にソーラー施設を設置する場合	M&A等で施設保有会社を売買する場合

※ 本表で「土地」とは設備が設置された土地及び土地の地上権・賃借権等を指す。

不動産鑑定士が行う海外不動産の評価・調査の例

	ガイドラインに基づく鑑定評価等	不動産市場の特性等に関する調査	資産評価	キャッシュフロー予測	事業・会社・株式評価
対象	海外の不動産	海外の不動産マーケット	海外の不動産・動産 その他の資産	未竣工の開発プロジェクトなど	事業・会社・株式
備考	補助方式と検証方式がある	需要予測 法規制、商慣習、その他	現地の専門家と連携	事業評価の前段階の調査	中国では専門の資格がある