

2012. 3 改訂版

# PRE戦略を実践するための 手引書



■ ■ Public Real Estate



公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会  
(PRE研究会)



## 「PRE戦略を実践するための手引書（2012.3改訂版）」の公表について

国土交通省では、「公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE研究会）」を設置し、地方公共団体における公的不動産の適切なマネジメント（PRE（Public Real Estate）戦略）について検討を行ってまいりました。

この度、PRE研究会において作成した「PRE戦略を実践するための手引書（2010改訂版）」（平成22年6月1日公表）に新規事例を追加する等の改訂をいたしましたので、公表致します。

### 1. 目的

本手引書は、PRE戦略に関する理解を深めるとともに、PRE戦略に係る基本的な考え方やPRE戦略に関する各種情報をとりまとめたものであり、地方公共団体がPRE戦略を立案・実践するにあたっての実務的な参考書となることを目的として作成したものです。

### 2. 構成

手引書は全3章で構成されています。

#### ■第1章 PRE戦略概論編

PRE戦略の基本的な考え方、必要性、効果、実践の手順などまとめた概論編

#### ■第2章 実務参考資料編

PRE戦略の実践にあたって実務的に参考とすべき会計、制度、利活用手法等の基礎的な知識・情報等を項目ごとにまとめた資料編

#### ■第3章 事例編

公的不動産の利活用について、国内の参考事例を体系的にまとめた事例編

平成24年3月

国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課

公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE研究会）  
委員名簿

座長	中川 雅之	日本大学経済学部 教授
委員	荒張 健	公認会計士・新日本有限責任監査法人 パートナー
委員	稲葉 勝巳	財団法人日本不動産研究所システム評価部 次長
委員	大溝 日出夫	三菱UFJ信託銀行株式会社不動産コンサルティング部 コンサルティング室 主任調査役
委員	小野 祥吾	株式会社エスアイ・アセットサービス 代表取締役 (CREマネジメント推進コンソーシアム 副会長)
委員	清水 千弘	麗澤大学経済学部准教授
委員	鈴木 晴紀	東電不動産株式会社経営企画部品質管理グループ 課長 (社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会 PRE/CRE特別小委員会 委員)
委員	田中 逸郎	豊中市政策企画部長
委員	富川 秀二	三井不動産株式会社不動産ソリューションサービス本部 法人ソリューション部長
委員	長尾 政治	横浜市行政運営調整局財産調整課長
委員	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
委員	野口 通	茨城県政策監兼立地推進室長

(敬称略・五十音順)

平成22年3月現在

「PRE戦略を実践するための手引書（改訂版）」協力メンバー  
名 簿

中川 雅之 日本大学経済学部 教授

荒張 健 公認会計士・新日本有限責任監査法人 パートナー

稲葉 勝巳 財団法人日本不動産研究所システム評価部 次長

大溝 日出夫 三菱UFJ信託銀行株式会社不動産コンサルティング部  
コンサルティング室 主任調査役

小野 祥吾 株式会社エスアイ・アセットサービス 代表取締役  
(CREマネジメント推進コンソーシアム 副会長)

菊池 秀彦 豊中市政策企画部企画調整室 主幹 (都市経営チーム長)

鈴木 晴紀 東電不動産株式会社経営企画部品質管理グループ 課長  
(社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会  
PRE/CRE特別小委員会 委員)

富川 秀二 三井不動産株式会社不動産ソリューションサービス本部  
法人ソリューション部長

長尾 政治 横浜市行政運営調整局財産調整課 課長

西川 隆二 都城市企画部財政課 副主幹

オブザーバー

総務省自治財政局財務調査課

同自治行政局地域自立応援課地域振興室

(敬称略・五十音順)

事務局

国土交通省土地・水資源局土地市場課

財団法人日本不動産研究所

平成22年3月現在

# 目次

第1章 PRE戦略概論編.....	1
I. はじめに.....	2
(Ⅰ) 公的不動産とPRE戦略.....	2
(Ⅱ) 手引書の目的.....	4
(Ⅲ) 手引書の全体概要.....	4
II. 公的不動産に関する状況.....	5
(Ⅰ) 公的不動産を取り巻く状況等.....	5
1. 地方公共団体を取り巻く状況.....	5
2. 不動産を取り巻く状況.....	7
3. 公的不動産を取り巻く状況.....	7
(Ⅱ) 公的不動産のマネジメントに対する地方公共団体の認識.....	9
1. 不動産の所有・利用の状況.....	9
2. 不動産情報の状況.....	10
3. PRE戦略に地方公共団体が求めていること.....	14
III. PRE戦略の必要性と効果.....	16
(Ⅰ) PRE戦略の必要性.....	16
(Ⅱ) PRE戦略の効果.....	17
1. 地域経済の活性化への貢献.....	17
2. 地域財政健全化への貢献.....	17
3. 不動産特有の環境リスクの回避.....	17
IV. PRE戦略を実践するために必要なこと.....	18
1. 望ましい組織体制とマネジメント体制.....	18
2. 不動産情報の集約・共有化・IT化.....	18
3. 会計情報の活用による財政状況の把握.....	19
4. 利活用等に関するノウハウ.....	19
5. 人材育成と民間活用.....	20
V. PRE戦略実践のためのPREマネジメントサイクルと具体的内容.....	21
(Ⅰ) PREマネジメントサイクルの構築.....	21
1. PDCAサイクルとPRE戦略実践のためのマネジメントサイクルの対比.....	21
2. 統括機能と実施機能の連携.....	22
3. PREマネジメントサイクル.....	22

(Ⅱ) PREマネジメントサイクルの具体的内容	24
1. 統括部門における Research (調査)	24
2. 統括部門における Planning (計画)	27
3. 統括部門における Practice (実行)	36
4. 実施部門における Research (調査)	37
5. 実施部門における Planning (計画)	39
6. 実施部門における Practice (実行)	42
7. 実施部門における Review (検証)	44
8. 統括部門における Review (検証)	45
VI. 留意事項	47
(Ⅰ) 他の計画との連携	47
(Ⅱ) 周辺地方公共団体との連携	47
(Ⅲ) 住民とのコミュニケーション	47
第2章 実務参考資料編	49
1. 会計・ファイナンス関連情報	50
(1) 地方公共団体財政健全化法	50
(2) 地方公共団体財政健全化法における資産評価	54
(3) 地方公会計制度改革	57
(4) 新地方公会計モデルにおける資産評価	62
(5) 地方公共団体における内部統制	68
2. 法制度・関連手法情報	73
(1) 地方自治法・国有財産法等	73
(2) 公有財産に関する条例及び規則等	87
(3) 上位計画	90
(4) 公的不動産の売却・貸付条件と担保方法	92
3. 不動産評価関連情報	94
(1) 不動産評価概説	94
(2) 不動産鑑定評価の依頼と価格賃料情報	98
(3) 不動産関連指標	105
4. 不動産リスク情報	113
(1) 土壌汚染	113
(2) 建物耐震	119
(3) アスベスト、PCB	124

5. 利活用手法関連情報.....	128
(1) 利活用方法.....	128
(2) 事業者等選定方式.....	137
(3) 補助等支援メニュー.....	140
6. 公民連携関連情報.....	150
7. 管理運営関連情報.....	167
(1) ファシリティコスト.....	167
(2) 管理運営に関する基準.....	170
(3) 維持保全.....	172
(4) 運用管理.....	175
(5) ライフサイクルコスト（LCC）.....	179
(6) 管理運営におけるベンチマーキング.....	181
(7) 環境対策.....	185
8. IT関連情報.....	195
(1) PRE情報管理の要件.....	195
(2) データベース構築とメンテナンス.....	198
(3) ソフトウェアに要求される基本機能等.....	205
第3章 事例編.....	213
1. PRE戦略統轄部門 [Research(調査)].....	215
(1) 公共施設マネジメント白書（神奈川県藤沢市）.....	215
(2) 施設白書の整備と施設施策判断への活用（東京都多摩市）.....	219
(3) 所有資産の電子情報化（奈良県）.....	224
(4) 財務諸表の作成から行財政改革の実行（熊本県宇城市）.....	227
(5) 公会計の財務諸表の活用（千葉県浦安市）.....	232
(6) 市有財産の現状と課題を調査票で把握（宮崎県都城市）.....	236
2. PRE戦略統轄部門[Planning(計画)].....	240
(1) 県有施設利活用の方針策定とその定着に向けた取組（青森県）.....	240
(2) 川崎版PRE戦略『かわさき資産マネジメントプラン』の策定（神奈川県川崎市）*.....	248
(3) アセットマネジメント基本方針（福岡県福岡市）.....	253
(4) 耐震化計画に伴う施設の再配置（神奈川県茅ヶ崎市）.....	257
(5) 施設の再配置計画（奈良県）.....	259
(6) 公共施設再配置に関する方針の策定（千葉県八千代市）.....	261
(7) 公務員宿舍の移転・再配置及びPFIによる建替集約（国）.....	264
(8) 全市的な基本方針の策定と関係部局の連携（神奈川県横浜市）.....	268

(9) 市有施設有効活用計画策定の取組（大阪府豊中市）＊	274
3. 利活用実施部門[Research(調査)～Practice(実行)]	280
(1) 公益用地の売却（神奈川県横浜市）	280
(2) 職員宿舎用地の売却（証券化）（新潟県）	282
(3) 行政財産の貸付（大阪府）	285
(4) P F I 方式による建替（大阪府堺市）	288
(5) 小学校跡地の信託（東京都新宿区）	291
(6) 学校跡地の活用（京都府京都市）	294
(7) インターネットオークションによる公有地の売却（和歌山県）	296
(8) P F I 手法による庁舎の建替（中央合同庁舎第7号館整備等事業）（国）	299
(9) 国と地方公共団体による庁舎の合築 （九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業）（国・東京都千代田区）	303
(10) 庁舎スペースの有効活用（北海道）	306
(11) 学校跡地と周辺地域との一体的な再開発（大阪府大阪市）	308
(12) 店舗跡地に公共施設を集約整備（千葉県千葉市）	313
(13) 公共施設の連鎖的建替と跡地活用による中心市街地活性化（長崎県諫早市）	317
(14) 事業用定期借地の公募提案による民間事業者の事業参画（広島県呉市）	321
(15) 小学校廃校舎のコンバージョン（福島県鮫川村）	325
(16) 旧議場を民間施設として活用（新潟県南魚沼市）	330
(17) 学校跡地の民間への処分（埼玉県春日部市）	333
(18) 処分型土地信託による大規模地の処分（財務省）	336
(19) 処分・竣工型土地信託による職員宿舎の再整備（宮城県）	340
(20) 民活による公益複合施設整備と運営（東京都江戸川区）	343
(21) 道路予定地の事業用定期借地（大阪府）	349
(22) 本庁舎駐車場等の一括貸付（東京都町田市）	353
(23) 水道施設上部の再整備（神奈川県川崎市）＊	355
4. P R E 戦略実施体制の構築	359
(1) 各局での有効活用を支援する組織の組成（東京都）	359
(2) 民間有識者の登用（千葉県浦安市）	361
(3) 共創推進事業本部（神奈川県横浜市）	364
＊ ・ ・ ・ 2011 年改訂版で新規追加した事例	
<索引>	368
<用語説明>	371