

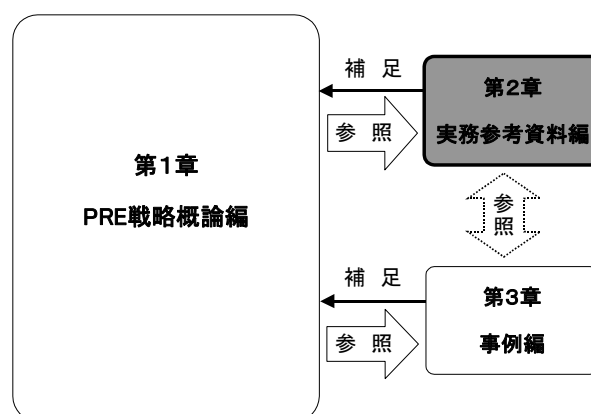
第2章 実務参考資料編

第2章は、PRE戦略を実践するにあたって、実務的に参考とすべき事項や不動産全般に関する基礎的な知識・情報等を項目ごとにまとめたものである。第2章は、第1章の補足的な位置づけであり、第1章を読み進めるにあたっての便利な参照ページとして利用することができる。

第2章の索引

1. 会計・ファイナンス関連情報
2. 法制度・関連手法情報
3. 不動産評価関連情報
4. 不動産リスク情報
5. 利活用手法関連情報
6. 公民連携関連情報
7. 管理運営関連情報
8. IT関連情報

第2章の位置付け



文中の「*」は巻末の用語説明、
「※小番号」は各頁下の脚注番号を示す。

1. 会計・ファイナンス関連情報

(1) 地方公共団体財政健全化法

PRE戦略上の活用のポイント

- 平成 21 年 4 月から本格的に施行された「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（平成 19 年法律第 94 号。以下「地方公共団体財政健全化法」という。）により、ストックベースや地方公社、第三セクターまで含めて算出される健全化判断比率により財政の早期健全化や財政の再生に係る一定の制限が課される仕組みとなった。
- PRE 戦略を実践するための、「会計情報の活用による財政状況の把握^{※1}」に必要。
- 具体的には、地方公共団体等が所有する不動産（特に販売用土地など）の状況がこれらの健全化判断比率に影響を及ぼすこととなることから、健全化判断比率への影響も考慮する必要がある。

本項目の概略的説明

1. 新しい地方公共団体の財政再生制度の導入

従来、地方公共団体の財政再建制度は「地方財政再建促進特別措置法」（昭和 30 年法律第 95 号）によっていたが、「新しい地方財政再生制度研究会報告書」（平成 18 年 12 月 8 日）において、

- ①わかりやすい財政情報の開示等が不十分
- ②再建団体の基準しかなく、早期是正機能がない
- ③普通会計を中心にした収支の指標のみで、ストック（負債等）の財政状況に課題があっても対象とならない
- ④公営企業にも早期是正機能がない

等の課題が整理されるとともに、新たな財政指標と情報開示の徹底、早期是正スキーム・再生スキームの 2 段階の仕組みによる新しい地方財政再生制度の具体的な枠組みが提言された。その後も検討が重ねられ、平成 19 年 6 月に地方公共団体財政健全化法が成立した。

2. 地方公共団体財政健全化法のポイント

(1) 健全化判断比率の公表等

地方公共団体は、毎年度、以下の健全化判断比率を監査委員の審査に付した上で、議会に報告し、公表しなければならない。

- ①実質赤字比率*
- ②連結実質赤字比率*（全会計の実質赤字等の標準財政規模に対する比率）
- ③実質公債費比率*
- ④将来負担比率（公営企業、出資法人等を含めた普通会計の実質的負債の標準財政規模に対する比率）

^{※1} 「第 1 章Ⅳ. 3. 会計情報の活用による財政状況の把握（P. 19）」参照

(2) 財政の早期健全化

① 財政健全化計画

健全化判断比率のうちのいずれかが早期健全化基準*以上である地方公共団体は、財政健全化計画*を定めなければならない。

② 財政健全化計画の策定手続等

財政健全化計画は、議会の議決を経て定め、速やかに公表するとともに、総務大臣・都道府県知事に報告し、総務大臣による全国的な状況の公表等の規定を設けなければならない。また、毎年度、その実施状況を議会に報告し、公表しなければならない。

③ 国等の勧告等

財政健全化計画の実施状況を踏まえ、財政の早期健全化が著しく困難であると認められる時は、総務大臣又は都道府県知事は、必要な勧告をすることができる。

(3) 財政の再生

① 財政再生計画

再生判断比率*（実質赤字比率、連結実質赤字比率及び実質公債費比率）のいずれかが財政再生基準*以上である地方公共団体は、財政再生計画*を定めなければならない。財政再生計画を定めている地方公共団体（財政再生団体）の長は、財政再生計画に基づいて予算を調製しなければならない。

② 財政再生計画の策定手続、国の同意等

財政再生計画は、議会の議決を経て定め、速やかに公表しなければならない。財政再生計画は、総務大臣に協議し、その同意を求めることができる。また、財政再生団体は、毎年度、その実施状況を議会に報告し、公表しなければならない。

③ 地方債の起債の制限

再生判断比率のいずれかが財政再生基準以上である地方公共団体は、財政再生計画に総務大臣の同意を得ている場合でなければ、災害復旧事業等を除き、地方債の起債ができない。

④ 地方財政法第5条（地方債の制限）の特例

財政再生計画に同意を得た財政再生団体は、収支不足額を振り替えるため、地方財政法第5条の規定にかかわらず、総務大臣の許可を受けて、償還年限が財政再生計画の計画期間内である地方債（再生振替特例債）を起すことができる。

⑤ 国の勧告、配慮等

財政再生団体の財政の運営が計画に適合しないと認められる場合等においては、総務大臣は、予算の変更など必要な措置を勧告できる。

再生振替特例債の資金に対する配慮など、財政再生計画の円滑な実施について国及び他の地方公共団体は適切な配慮を行う。

(4) 公営企業の経営の健全化

公営企業を経営する地方公共団体は、毎年度、公営企業ごとに資金不足比率*を監査委員の審査に付した上で議会に報告し、公表しなければならない。これが経営健全化基準以上となった場合には、経営健全化計画を定めなければならないこととされ、(2)②、③及び(5)①と同様の仕組みが設けられている。

(5) その他

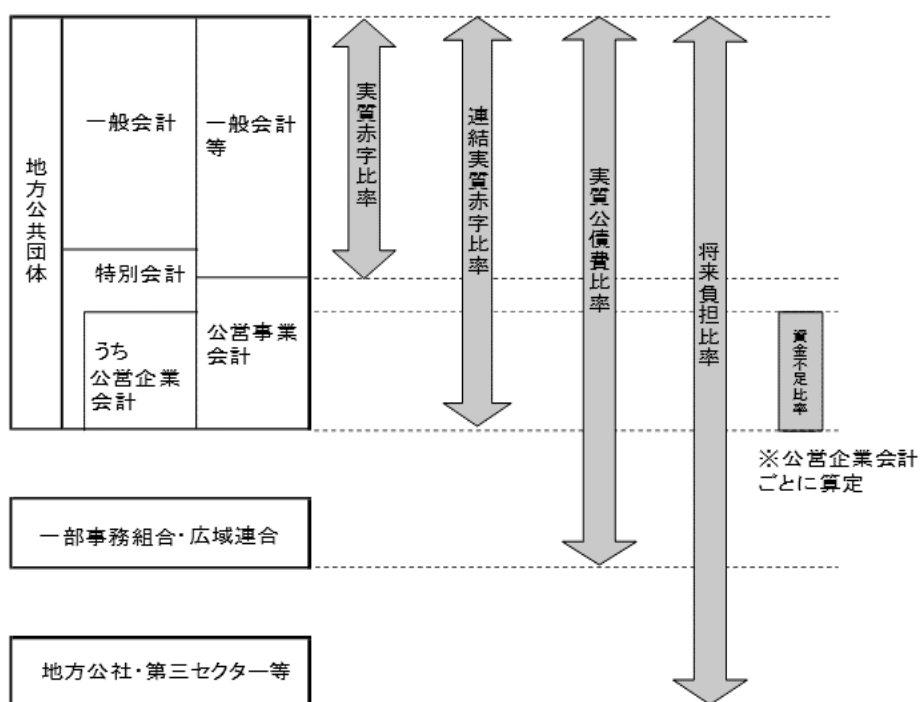
①外部監査

地方公共団体の長は、健全化判断比率のうちのいずれかが早期健全化基準以上となった場合等には、個別外部監査契約に基づく監査を求めなければならないこととする。

②施行期日等

地方公共団体財政健全化法は、健全化判断比率の公表など一部は平成 20 年 4 月から施行され、平成 21 年 4 月に本格施行された。

3. 健全化判断比率等の概要



出所：総務省ホームページより引用

4. 早期健全化基準、財政再生基準、経営健全化基準等

	(参考) 地方債協議・許可制移行基準	早期健全化基準	財政再生基準
○ 実質赤字比率 当該地方公共団体の一般会計等を対象とした実質赤字額の標準財政規模に対する比率	都道府県：2.5% 市町村： 財政規模に応じ 2.5%～10%	都道府県：3.75% 市町村： 財政規模に応じ 11.25～15%	都道府県：5% 市町村：20%
○ 連結実質赤字比率 当該地方公共団体の全会計を対象とした実質赤字額又は資金の不足額の標準財政規模に対する比率	—	都道府県：8.75% 市町村： 財政規模に応じ 16.25%～20%	都道府県：15% 市町村：30% 注：3年間（平成21年度～平成23年度）の経過的な基準（都道府県は25%→25%→20%、市区町村は40%→40%→35%）を設けている
○ 実質公債費比率 当該地方公共団体の一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模※に対する比率	18%	都道府県・市町村： 25%	都道府県・市町村： 35%
○ 将来負担比率 地方公社や損失補償を行っている出資法人等に係るものも含め、当該地方公共団体の一般会計等が将来負担すべき実質的な負債の標準財政規模※に対する比率	—	都道府県・政令市： 400% 市町村：350%	—
○ 公営企業における資金不足比率 公営企業ごとの資金不足の比率	10%	(経営健全化基準) 20%	—

※ 標準財政規模から元利償還金等に係る基準財政需要額算入額を控除した額

出所：総務省ホームページをもとに作成

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	地方公共団体財政健全化法関係資料	地方公共団体財政健全化法に関する各種資料 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 健全化法関連法令 ➤ 健全化法関連資料 ➤ 健全化法関係Q&A ➤ 研究会等へのリンク ➤ 地方公共団体の財政情報へのリンクが掲載されている 	発表主体：総務省 発表年月：逐次追加 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/kenzenka/index.html	
2	地方公共団体の財政の健全化に関する法律	同法に係る条文	発表主体：総務省 発表年月：平成19年6月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/kenzenka/pdf/kenzenka_law_070622_1.pdf	
3	地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行令	同施行令に係る条文	発表主体：総務省 発表年月：平成19年6月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/kenzenka/pdf/kenzenka_law_071228_1.pdf	
4	地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則	同施行規則に係る条文	発表主体：総務省 発表年月：平成20年2月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/kenzenka/pdf/kenzenka_law_080205_1.pdf	

(2) 地方公共団体財政健全化法における資産評価

PRE戦略上の活用のポイント

- 地方公共団体等が所有する不動産の中で、販売用土地等の評価額は健全化判断比率に影響を与えることから、時価の動向や販売見込についてのモニタリングが不可欠である。
- これらの資産の時価の算定にあたっては法令により複数の算定方法が規定されていることから、販売用土地等の性格等を慎重に検討し、適切な算定方法の選択を行うことが重要である。

本項目の概略的説明

1. 地方公共団体財政健全化法において時価評価が必要とされる土地

(1) 地方公共団体財政健全化法の健全化判断比率における土地の時価評価

地方公共団体財政健全化法において、土地の時価評価が必要となるのは、連結実質赤字比率及び将来負担比率を求める場合である。

連結実質赤字比率の算定には、宅地造成事業を行う公営企業会計も対象となることから、当該会計の資金不足額の算定が必要となる。その際、宅地造成事業における土地評価差額（販売を目的として所有する土地の売却による収入の見込額が当該土地の帳簿価額に満たない場合における当該満たない部分など）の算定が必要となる。

また、将来負担比率の算定には、設立法人（地方道路公社、土地開発公社及び地方独立行政法人）の負債の額等に係る一般会計等負担見込額が含まれ、このうち土地開発公社の負債の額の算定にあたり、一定の土地について取得価額（用地費、補償費、工事費のほか、当該土地の取得又は造成に要した借入金等に係る利息及び人件費その他の付随費用を含む貸借対照表上の価額）と時価のどちらか低い方の金額が控除されるため、時価評価が必要となる。

したがって、これらの土地については、取得価額と毎年度末における時価の両方を把握する必要がある。

(2) 時価評価が必要となる販売用土地等

これらの指標において時価による評価が必要となる土地のうち主なもの（以下「販売用土地等」という。）は以下のとおりである。

- ① 地方公共団体が所有する販売用土地
- ② 土地開発公社が所有する、「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。）第17条第1項第1号ニに規定された土地（都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業*や観光施設事業の用に供する土地）で設立団体が買い取るもの以外のもの

- ③ 土地開発公社が所有する、同条第1項第2号に規定された土地（住宅用地の造成事業、地域開発のための臨海工業用地、内陸工業用地、流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成事業用地など）
- ④ 土地開発公社が所有する賃貸事業の用に供する土地

2. 販売用土地等の具体的評価方法

(1) 地方公共団体財政健全化法上の販売用土地等の評価

「地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則」第4条第2項及び「販売用土地の評価に関する基準」（総務省告示第189号）に規定する販売用土地等の評価方法は以下のとおりである。

時価の算定方法	内 容
販売見込額による評価 (施行規則第4条第2項第1号)	算定式 = $A \times (1 - B)^{n-1}$ A : 当該年度の前年度の末日における当該土地の当初販売公表価格 B : 当該土地の近傍類似の土地に係る価格の変動を勘案して10分の1以上で地方公共団体が定める値 n : 当該土地に係る売買契約の申込みの勧誘を開始した日の属する年度を初年度とする経過年数
不動産鑑定士による評価 (施行規則第4条第2項第1号)	当該年度の前年度における不動産鑑定士による鑑定評価
不動産鑑定士による評価を調整 (施行規則第4条第2項第3号)	当該年度前3年度内の不動産鑑定士による最後の鑑定評価により得た価額に時点修正(※)を行って算定する方法 ※ 時点修正に当たっては近隣の公示価格、基準地価格、相続税路線価、固定資産税路線価、固定資産税評価*額等の変動率を参考とする。
公示価格を調整 (施行規則第4条第2項第4号)	算定式 = $A \times (B \div C) \times D \times E$ A : 近隣の公示価格(第4号)、基準地価格(第5号) B : 販売用土地に係る固定資産税路線価又は相続税路線価 C : 販売用土地の近隣の公示地、基準地に係る固定資産税路線価又は相続税路線価 D : 販売用土地及び近隣の公示地又は基準地のそれぞれの個別的要因 E : ※の時点修正率
基準地価格を調整 (施行規則第4条第2項第5号)	
固定資産税評価額を調整 (施行規則第4条第2項第6号)	算定式 = $A \div 0.7 \times B$ A : 販売用土地に係る固定資産税評価額 B : ※の時点修正率
相続税評価額を調整 (施行規則第4条第2項第7号)	算定式 = $(A \div 0.8) \times B$ A : 相続税路線価に基づき個別的要因を勘案して合理的に算定した額等 B : ※の時点修正率

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	地方公共団体財政健全化法関係資料	地方公共団体財政健全化法に関する各種資料 ▶ 健全化法関連法令 ▶ 健全化法関連資料 ▶ 健全化法関係Q&A ▶ 研究会等へのリンク ▶ 地方公共団体の財政情報へのリンクが掲載されている	発表主体：総務省 発表年月：逐次追加 備考：
http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/kenzenka/index.html			
2	総務省告示第百八十九号	地方公共団体財政健全化法施行規則（平成20年総務省令第8号）第4条第2項に規定する、販売用土地の評価に関する基準	発表主体：総務省 発表年月：平成20年3月 備考：
http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/kenzenka/pdf/mic_n_189.pdf			
3	不動産研究 2008年7月号 特集：PREの課題 地方公共団体財政健全化法及び新地方公会計制度における公的不動産の評価について	地方公共団体財政健全化法及び新地方公会計制度における公的不動産の評価方法及び評価にあたっての留意事項を記載	発表主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：平成20年7月 備考：

(3) 地方公会計制度改革

PRE戦略上の活用のポイント

- 「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針の策定について」（平成18年8月31日 総務事務次官通知、以下「地方行革新指針」という。）において、公会計の整備について、「各地方公共団体においては、(中略) 地方公共団体単体及び関連団体等も含む連結ベースで、「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」又は「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル」を活用して、公会計の整備の推進に取り組むこと。」とされた。また、資産・債務管理については、「各地方公共団体においては、財務書類の作成・活用等を通じて資産・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革も参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を3年以内に策定すること。」とされた。
- ○公会計の整備が一層充実することによって会計情報を PRE 戦略の実践に積極的に活用することが可能となる。^{※1}

本項目の概略的説明

1. 地方公会計制度の変遷と新地方公会計モデルの整備スケジュール

「新地方公会計制度研究会報告書」	H18. 5. 18	二つの公会計モデル(基準モデルと総務省方式改訂モデル)が示された。
総務事務次官通知 「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針の策定について」 (地方行革新指針)	H18. 8. 31	○ 公会計の整備 基準モデル又は総務省方式改訂モデルを活用しながら、地方公共団体及び関連団体等も含む連結財務書類4表の整備を平成21年度までに取り組むことが示された。 ○ 資産・債務管理 財務書類の作成・活用等を通じて資産・債務に関する情報開示と適正な管理を一層進めるとともに、国の資産・債務改革も参考にしつつ、未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を平成21年度内に策定することが示された。
「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」公布	H19. 6. 22	平成20年秋から健全化判断比率を算定・公表することが定められた。
「新地方公会計制度実務研究会報告書」	H19. 10. 17	地方行革新指針で要請された連結財務書類4表の公表が平成21年秋を目処とされるとされながらも、平成20年秋を目処に平成19年度決算の連結財務書類4表の早期開示が期待される旨が記載。
総務省自治財政局長通知 「公会計の整備推進について(通知)」	H19. 10. 17	平成21年度までに連結財務書類4表を整備することが改めて確認された。
「平成22年度の地方財政の見通し・予算編成上の留意事項等について」(事務連絡)	H22. 1. 25	予算編成の基本的考え方で、財務諸表の開示、公会計整備に関しては、連結財務書類4表の早期整備と分析を加えたわかりやすい公表に留意することとされた。

※1 「第1章IV.3.会計情報の活用による財政状況の把握(P.19)」参照

2. 新地方公会計モデルの概要

(1) 基準モデル

基準モデル*は、企業会計実務をもとに、資産、税収や移転収支など地方公共団体の特殊性を加味し、資産負債管理や予算編成への活用など、公会計に期待される機能を果たすことを目的としており、開始貸借対照表を固定資産台帳*等に基づき作成し、ストック・フロー情報を網羅的に公正価値で把握した上で、個々の取引情報を発生主義*により複式記帳*して作成することを前提としたものである。したがって、基準モデルにおいては、導入初年度において、現存する固定資産をリストアップし、公正価値により評価することが必要となり、その後も、発生主義的な財務会計データから固定資産情報を作成することが求められる。したがって、すべての固定資産について会計処理に必要な情報を台帳に整備する必要がある。

(2) 総務省方式改訂モデル

総務省方式改訂モデル*（以下「改訂モデル」という。）は、各団体のこれまでの取組や作成事務の負荷を考慮し、固定資産台帳や個々の複式記帳によらず、既存の決算統計情報を活用して作成することを認めている。また、資産の有効活用等の目的達成のため、売却可能資産*から優先して固定資産台帳を整備することを示すとともに、未収金・貸付金の評価情報の充実をあらかじめ意図したモデルとなっている。このため、開始貸借対照表の整備が比較的容易であり、公有財産の整備財源情報などの情報開示が可能となるなどの特徴があるが、一方で公有財産等の貸借対照表計上額を段階的に公正価値評価による価額に移行させていくという課題がある。

(3) 財務書類の体系

財務書類は、基準モデル、改訂モデル共に、以下の4つから構成される。

①貸借対照表	基準日時点における地方公共団体の財政状態（資産・負債・純資産の残高）を明らかにすることを目的として作成。
②行政コスト計算書	会計期間中の地方公共団体の業績、すなわち費用等の取引高を明らかにすることを目的として作成。
③純資産変動計算書	会計期間中の地方公共団体の純資産の変動、すなわち政策形成上の意思決定またはその他の事象による純資産及びその内部構成の変動（損益外減少原因・損益外純資産増加原因の取引高）を明らかにすることを目的として作成。
④資金収支計算書	地方公共団体の資金収支の状態、すなわち地方公共団体の内部者（首長、議会、補助機関など）の活動に伴う資金利用状況及び資金獲得能力を明らかにすることを目的として作成。

(4) 基準モデルと改訂モデルの比較

	基準モデル	改訂モデル
固定資産算定方法 (初年度期首残高)	現存する固定資産をすべてリストアップし、公正価値により評価	売却可能資産：時価評価 売却可能資産以外：過去の普通建設事業費の積上げにより算定 → 段階的に固定資産情報を整備（整備後の資産評価は基準モデルと同様、公正価値により評価）
固定資産算定方法 (継続作成時)	発生主義的な財務会計データから固定資産情報を作成 その他、公正価値により評価	
固定資産の範囲	すべての固定資産を網羅	当初は建設事業費の範囲 → 段階的に拡張し、立木、物品、地上権、ソフトウェア等を含めることを想定
台帳整備	開始貸借対照表作成時に整備 その後、継続的に更新	段階的整備を想定 → 売却可能資産、土地を優先
作成時の負荷	当初は固定資産の台帳整備及び仕訳パートナーの整備等に伴う負荷あり 継続作成時には、負荷は減少	当初は、売却可能資産の洗い出しと評価、回収不能見込額の算定など、現行総務省方式作成団体であれば負荷は比較的軽微 継続作成時には、段階的整備に伴う負荷あり
財務書類の検証可能性	開始時未分析残高を除き、財務書類の数値から元帳、伝票に遡って検証可能	台帳の段階的整備等により、検証可能性を高めることは可能
財務書類の作成・開示時期	出納整理期間後、早期の作成・開示が可能	出納整理期間後、決算統計と並行として作成・開示

出所：地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ

「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」より引用

3. 連結ベースの会計

(1) 連結財務書類の体系

単体と同様、連結貸借対照表、連結行政コスト計算書、連結純資産変動計算書及び連結資金収支計算書から構成される。

(2) 連結財務書類の作成目的

地方公共団体の行政サービスは多様な関係団体によって実施されているが、地方公共団体とその関係団体を連結してひとつの行政サービス実施主体としてとらえ、公的資金等によって形成された資産の状況、その財源とされた負債・純資産の状況さらには行政サービス提供に要したコストや資金収支の状況などを総合的に明らかにすることである。

(3) 連結対象範囲

普通会計		全部連結
公営企業会計	法適用	全部連結
	法非適用	全部連結
地方独立行政法人		全部連結（当該地方独立行政法人の連結対象である特定関連会社も連結対象）
一部事務組合・広域連合		比例連結 ※連結作業に必要な財務情報の作成は、構成団体及び都道府県（市町村担当課）等で調整して作業する
地方三公社		全部連結
第三セクター等		①出資比率 50%以上 全部連結
		②出資比率 50%未満 実質的に主導的な立場を確保している場合に全部連結（出資比率 25%未満など低い場合であっても損失補償を付しているなど実質的に主導的な立場を確保している場合には全部連結とすることに留意）
第三セクターの子会社		地方公共団体及び1又は2以上の連結対象となる団体が合わせて資本金等の50%以上の出資をしている場合は連結対象。25%以上50%未満の場合は、実質的な立場を確保していれば連結対象
共同設立の地方独立行政法人及び地方三公社		業務運営に実質的に主導的な立場を確保している地方公共団体が全部連結。特定できない場合は出資比率、活動実態などに応じて比例連結。地方公共団体健全化法上に定める「設立団体間で協議の上定めた割合を按分比率とすることも可
財産区		連結対象外

出所：総務省資料

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	新地方公会計制度研究会	地方公共団体の資産・債務の管理等に必要な公会計の整備について、有識者により幅広く検討するため開催された研究会	発表主体：総務省 開催期間：平成 18 年 4 月～5 月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_03/shingi_kenkyu/kenkyu/chikouken/index.html	
2	新地方公会計制度実務研究会	「新地方公会計制度研究会報告書」（平成 18 年 5 月 18 日）を踏まえ、同報告書で示されたモデルの実証的検証及び資産評価方法等の諸課題について、有識者等により検討するため開催された研究会	発表主体：総務省 開催期間：平成 18 年 7 月～平成 19 年 7 月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_03/shingi_kenkyu/kenkyu/chikoujiken/index.html	
3	新地方公会計制度実務研究会報告書	「2」に記載した「新地方公会計制度実務研究会」で検討された事項を取りまとめた報告書	発表主体：総務省 発表年月：平成 19 年 10 月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/s-news/2007/071017_1_bt.html	
4	「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」及び「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル」に関する Q & A	「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」、及び「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル」を活用し財務書類を作成する際の実務上の留意点を取りまとめた資料	発表主体：総務省 発表年月：平成 19 年 10 月 平成 23 年 3 月改訂 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/kokaikei/pdf/kokaikei_4.pdf	
5	地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ	「新地方公会計制度実務研究会報告書」で示された基準モデル及び総務省方式改訂モデルによる財務諸表の整備が中小規模の団体でも円滑に進むよう、作成上の課題となっている事項に対する解決方策の検討や連結財務諸表作成のより詳細な手順などの検討を行うために開催されているワーキンググループ	発表主体：総務省 開催期間：平成 20 年 4 月～ 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_03/shingi_kenkyu/kenkyu/chikou_wg/index.html	

(4) 新地方公会計モデルにおける資産評価

PRE戦略上の活用のポイント

- 新地方公会計モデルの目的の一つとして資産・債務の実態把握と管理があげられ、中でも資産価値の適切な評価は重要とされている。公会計は、取得原価主義が原則の企業会計と異なり公正価値評価によることとされている。
- 新地方公会計モデルにおける資産評価の特徴を理解し、これらの資産を適切に評価することは、保有資産の量と価値を的確に把握することにつながり、PRE戦略を実践する上で重要である。

本項目の概略的説明

1. 新地方公会計モデルにおける資産評価の概要

(1) 資産評価の特徴

①公正価値評価

新地方公会計モデルでは、「資産」の概念を「将来の資金流入をもたらすもの」と「将来の行政サービス提供能力をもたらすもの」の二つに整理しており、企業よりも資産概念の幅が広がっている点に特徴がある。また、数十年という長期にわたって土地を所有することが多い地方公共団体の場合、取得原価主義*では物価変動が大きく、現在使用されている資産が提供する価値を再調達価額として表現する方が適切であるとして、取得原価主義を柱とする企業会計とは異なり、公正価値評価による資産評価を原則としている。

②新地方公会計モデルにおける資産評価の特徴

新地方公会計モデルでは、原則として市場の評価額を基礎とした公正価値による評価を行うこととされているが、基準モデルの開始時貸借対照表（開始時B/S）作成時及び改訂モデルにおいて資産評価の対象範囲を広げて再調達価額による資産評価を行う場合、

- ア. 大量評価を行う必要があること
- イ. 参考となる取引事例が存在するとは限らないこと
- ウ. 時間的費用的制約があること

から以下の手法が認められている。

<事業用資産・インフラ資産等>

- 土地、建物、償却資産等それぞれ独立したものとして扱う。
- 土地に関する評価は、固定資産税評価額の同一地目、一定地域ごとの平均単価を用いた算定が可能。
- 建物に関する評価は、取得価額が判明している場合には、取得価額にデフレーターを乗じて求め、取得価額が不明の場合には、保険単価及び建物構造別・用途別単価表等を活用して再調達価額を求めることを認める。
- インフラ資産の底地の開始時についても、取得価額が判明している場合は取得価額を計上し、不明の場合は固定資産税評価額を基礎とした評価を行うことを認める。

<売却可能資産>

- 売却可能価額*による評価が求められているため、個別に評価することが望まれる。

出所：地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ

「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」より引用

(2) 事業用資産及びインフラ資産（基準モデル）

①資産評価のタイミング

資産評価が必要となるのは、以下のタイミングで、資産の種別ごとに資産評価、減価償却のルールが決められている。

- ア．開始時貸借対照表（開始時B/S）を作成する時
- イ．事業用資産について3年ごとに評価替えを行う時
- ウ．途中で資産を取得する時（販売用土地など）

②資産評価の手法

	開始時簿価	評価替	中途取得
土地 （事業用資産）	固定資産税評価額を基礎とした評価 （固定資産税評価額の同一地目、一定地域毎の平均単価を用いた算定など）	原則3年ごとに再評価 固定資産税評価額を基礎とした評価	取得価額
土地 （販売用土地等の棚卸資産）	帳簿価額と時価評価の価額から販売経費等を控除した価額のいずれか少ない額（低価法）	毎年度健全化法の評価にあわせて評価替	開始時簿価と同じ
土地 （インフラ資産）	取得価額または再調達価額	再評価は行わない	取得価額
建物等 （事業用資産） （インフラ資産）	再調達価額から減価償却累計額を控除した額	再評価は行わない （定額法による減価償却）	取得価額

出所：地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ
「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」より引用

(3) 地方公共団体財政健全化法における資産評価との関係

新地方公会計モデルでは原則として公有財産を公正価値で評価することになるが、販売用土地については地方公共団体財政健全化法による指標の算定事務において評価した土地の評価額を適用することとされている。

地方公共団体財政健全化法では、健全化判断比率の算定にあたり、販売用土地（棚卸資産）について、時価評価を行い、帳簿価額よりも低い場合には当該時価で評価する低価法*の考えを適用している。

したがって、販売用土地については、毎年度地方公共団体が財政健全化法の財政指標策定の際に行う時価評価額と、取得価額とを比較する必要がある。

(4) 売却可能資産

①売却可能資産の定義

売却可能性資産とは、以下のいずれかに該当する資産のうち、地方公共団体が特定した資産のことをいう。

- 現に公用もしくは公共用に供されていない公有財産
- 売却が既に決定している、または、近い将来売却が予定されていると判断される資産

売却可能資産については、「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律（行政改革推進法）（平成 18 年法律第 47 号）」第 62 条第 1 項第 2 号における、資産及び債務に関する改革の方向性並びに当該改革を推進するための具体的な施策策定にあたっての検討対象資産となる。

②売却可能資産の情報開示

基準モデルでは貸借対照表の注記として開示され、改訂モデルでは公共資産の内訳として貸借対照表に区分表示される。

③売却可能資産の選定方法

売却可能資産は資産・債務改革推進にあたっての重要な検討対象資産であることから、地方公共団体の実情を十分考慮し、選定基準を明確にした上で、売却可能資産を選定しなければならない。

なお、資産・債務改革推進にあたっては資産の適正な管理が行われていることが前提となり、そのためには資産に関する状況及び会計情報を記載した固定資産台帳（公会計管理台帳*）の整備が必要となる。したがって、今後、固定資産台帳（公会計管理台帳）の整備を段階的に行っていく場合には、台帳整備状況に応じた売却可能資産の選定方法も考えられる。

④売却可能資産の評価手法

売却可能資産は、原則として毎年度末に評価替えを行うものとされている。

当該評価にあたっての方法は以下のとおり。

売却可能資産が土地のみの場合	個々の土地の実態を反映しうる評価方法である不動産鑑定評価をはじめ、固定資産税評価、相続税評価及び公示価格等を用いて個別に評価することがより望ましい。 しかし、これらの評価方法を採用することが困難な場合には、固定資産税評価額における同一地目、同一平均単価等による評価によることもやむを得ないが、あくまで簡便な方法であり、所在する地域の実情等を勘案し、適切な対応が必要。
売却可能資産が建物及びその敷地の場合	これらを一体として評価する方法（例えば不動産鑑定評価）が望ましいが、実務上困難な場合には、土地、建物を別個のものとして取り扱うものとする。 土地については、個々の実態を反映しうる評価方法を採用。 建物については、取得価額が判明している場合には取得価額にデフレーターを乗じて求め、取得価額が不明な場合には保険単価及び建物構造別・用途別単価表等を活用して再調達価額を求める。

また、以下の個別の取り扱いのように、一定程度の精度を有する連結財務書類の作成を優先させ、段階的に連結財務書類の制度を高めていくアプローチの採用も認められる。

(2) 経過措置

①有形固定資産の評価

有形固定資産の評価については、原則としてすべて公正価値評価（再評価）を行うこととしているが、当面は取得原価による評価も可能である。連結対象団体において固定資産の減損にかかる会計基準もしくはそれに準ずる会計基準が適用されている団体についても、再評価は行わず、それぞれの法定財務書類に計上された帳簿価額で連結を行うこととされている。

また、当面の間、取得原価あるいは法定決算書類上の帳簿価額による計上など、法定決算書類の数値を用いることが認められる。なお、土地開発公社及び住宅供給公社等が保有する重要な土地については、できる限り普通会計と同様の評価方法に基づく評価額に修正する。

②売却可能資産の注記又は区分表示

原則として、連結対象法人等の所有する資産についても、普通会計に準じて売却可能資産を注記又は区分表示する必要がある。ただし、土地開発公社及び住宅供給公社などが保有する重要な売却可能資産を除き、注記又は区分表示を行わず、その後段階的に注記又は区分表示を行うことも認められる。

評価額は、普通会計と同様の売却可能価額となるが、基準モデルの固定資産評価要領等に基づく評価も可能である。

販売用不動産*は売却するために保有しているものであり、棚卸資産に計上するので、未使用・未利用になっている売却可能資産とは明確に区分する必要がある。

なお、販売目的で保有する土地等は、売却可能資産ではなく「棚卸資産（基準モデル）」、「販売用不動産（改訂モデル）」として区分表示する必要がある。

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	新地方公会計制度研究会	地方公共団体の資産・債務の管理等に必要な公会計の整備について、有識者により幅広く検討するため開催された研究会	発表主体：総務省 開催期間：平成 18 年 4 月～5 月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_03/shingi_kenkyu/kenkyu/chikouken/index.html	
2	新地方公会計制度実務研究会	「新地方公会計制度研究会報告書」（平成 18 年 5 月 18 日）を踏まえ、同報告書で示されたモデルの実証的検証及び資産評価方法等の諸課題について、有識者等により検討するため開催された研究会	発表主体：総務省 開催期間：平成 18 年 7 月～平成 19 年 7 月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_03/shingi_kenkyu/kenkyu/chikoujiken/index.html	
3	新地方公会計制度実務研究会報告書	「2」に記載した「新地方公会計制度実務研究会」で検討された事項を取りまとめた報告書	発表主体：総務省 発表年月：平成 19 年 10 月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/s-news/2007/071017_1_bt.html	
4	「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」及び「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル」に関する Q & A	「地方公共団体財務書類作成にかかる基準モデル」、及び「地方公共団体財務書類作成にかかる総務省方式改訂モデル」を活用し財務書類を作成する際の実務上の留意点を取りまとめた資料	発表主体：総務省 発表年月：平成 19 年 10 月 平成 23 年 3 月改訂 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/kokaikei/pdf/kokaikei_4.pdf	
5	地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ	「新地方公会計制度実務研究会報告書」で示された基準モデル及び総務省方式改訂モデルによる財務諸表の整備が中小規模の団体でも円滑に進むよう、作成上の課題となっている事項に対する解決方策の検討や連結財務諸表作成により詳細な手順などの検討を行うために開催されているワーキンググループ	発表主体：総務省 開催期間：平成 20 年 4 月～ 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_03/shingi_kenkyu/kenkyu/chikou_wg/index.html	
6	新地方公会計における資産評価実務手引	「5」記載の「地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ」にて検討された、新地方公会計制度における資産評価の手引書	発表主体：総務省 発表年月：平成 21 年 1 月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/kokaikei/090106_1.html	
7	総務省告示第 189 号	地方公共団体財政健全化法施行規則（平成 20 年総務省令第 8 号）第 4 条第 2 項に規定する、販売用土地の評価に関する基準	発表主体：総務省 発表年月：平成 20 年 3 月 31 日 備考：
		http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/kenzenka/pdf/mic_n_189.pdf	
8	不動産研究 2008 年 7 月号 特集：PRE の課題 財政健全化法及び新地方公会計制度における公的不動産の評価について	地方公共団体財政健全化法及び新地方公会計制度における公的不動産の評価方法及び評価にあたっての留意事項を記載	発表主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：平成 20 年 7 月 備考：

(5) 地方公共団体における内部統制

PRE戦略上の活用のポイント

- 地方公共団体の行財政運営について透明性を高め、行政を取り巻く様々なリスクに対し自律的に対応可能な体制を整備する観点から、総務省において、平成19年10月に「地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会」を設置、同研究会より平成21年3月に「内部統制による地方公共団体の組織マネジメント改革」が取りまとめられた。
- 地方行革新指針において求められる資産・債務改革を、組織的・戦略的に実行するためには、資産の保全を目的とする内部統制の整備・運用が必要となる。
- この内部統制の目的のうち「資産の保全」についてはPRE戦略の実践に直接関係する。また、「業務の有効性及び効率性」、「財務報告の信頼性」、「法令等の遵守」についても、資産の取得、使用及び処分が正当な手続及び承認の下に行われる必要があることから関係してくる事項であるといえる。

本項目の概略的説明

【地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会報告書「内部統制による地方公共団体の組織マネジメント改革」（平成21年3月公表）の概要】

1. 地方公共団体における内部統制の意義

内部統制*の目的として位置づけられている事項は、地方公共団体において、すでに法制度上義務づけられているものが多い。ただし、具体的取組方法については地方公共団体に委ねられているところであり、リスクの事前統制への着目や、組織マネジメントに関するPDCAサイクルの実現といった視点に基づく「内部統制」がそれらの目的を実現するための有効な手法の一つであると考えられる。

2. 目的

金融庁企業会計審議会より公表されている「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準」（以下「基準」という。）及び「財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準」（以下「実施基準」という。）では、内部統制は4つの目的（業務の有効性及び効率性、財務報告の信頼性、事業活動に関わる法令等の遵守並びに資産の保全）を達成するために構築されるとされているが、目的別に、地方公共団体に関わる意義を整理すると次表のとおりである。

①業務の有効性及び効率性	内部統制の整備・運用によって、個別の業務プロセスレベルの有効性及び効率性を再点検し、そこに存在する重複やリスクを統制するとともに、既存のルール of 整理・合理化を行うことが望ましい。
②財務報告の信頼性	予算書・決算書、財務書類4表、これらの書類に重要な影響を及ぼす可能性のある情報について、詳細にわたるルールが適切に運用されているか、あるいは、ルールの遵守によって非効率な業務プロセスが温存されていないかなどの観点からルールを不断に見直し、整理・合理化を図ることが重要。
③資産の保全	資産・債務の把握等を通じて、資産・債務改革の方向性や具体策を打ち出すことにより、資産・債務の現状や問題の所在を明らかにし、組織としての問題点や危機意識を共有することがまず重要。そのうえで、抱えている資産を再点検し、売却できるものは売却する、遊休資産を有効活用するといったストック面での検討を行い、債務の圧縮を図ることが求められている。
④法令等の遵守	地方公共団体の業務に携わる者は、その職務を遂行するに当たって、地方自治法や地方公務員法により関連する法令等を遵守する義務を有するが、これこそ適正な職務実施を担保しており、地域住民からの信頼を得ることにもつながる。

3. 効果

- ①業務におけるリスクとコントロールの可視化によるチェック体制の構築
- ②業務内容及びプロセスの可視化による業務の効率性の向上
- ③人員の削減だけでなく、新たに必要な統制の導入による人員配置の重点化
- ④組織内のリスクを認めることによる行政組織に関わる者の意識改革
- ⑤財務書類4表の信頼性の確保

4. 内部統制の基本的要素

各々の目的を達成するための基本的要素について、概要を整理すると次表のとおりとなる。

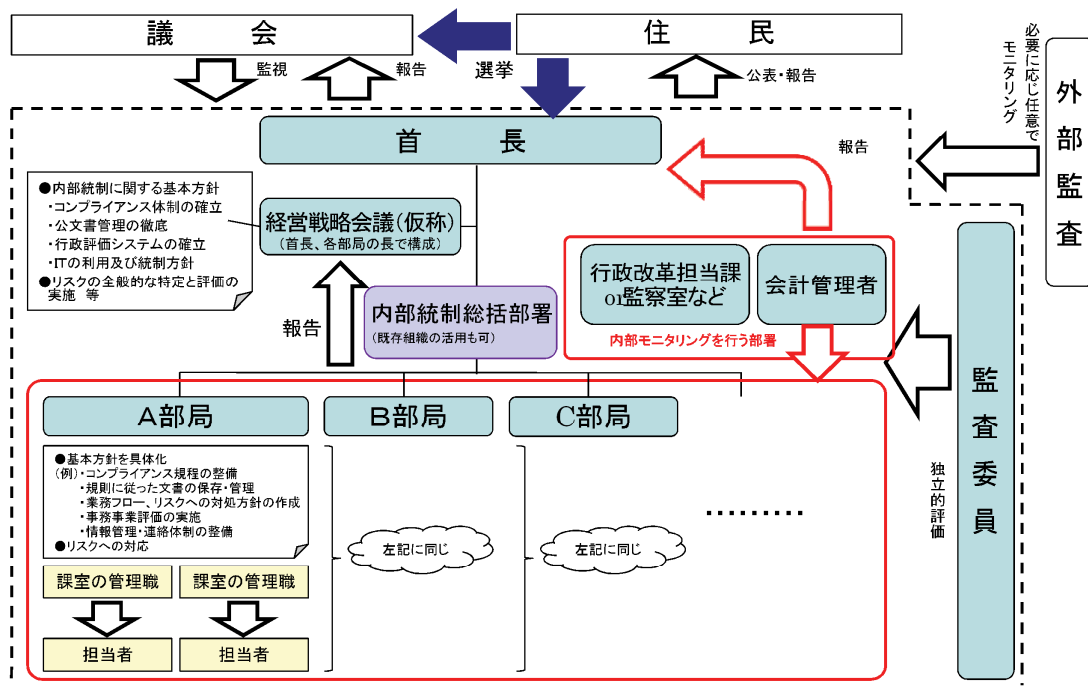
①統制環境	組織に属するすべての者が、各々の権限と責任において、内部統制の整備・運用を行うための基礎となるもの。
②リスクの評価と対応	組織を取り巻くリスクを洗い出し、リスクの分析・評価・特定を行うこと。
③統制活動	あらかじめ整備された体制やルールを実際の業務において適正に機能させるための方針及び手続。
④情報と伝達	内部統制に関わる適切な情報の特定・管理を実施するとともに、組織内に必要な情報が円滑に伝達される環境を作ること。
⑤モニタリング	以上のプロセスについて、日常的又は独立的な立場から監視し、必要に応じた見直しを行うこと。
⑥ITへの対応	すでに取り入れている利用環境を把握した上で、適切な方針や手続を定めることにより、業務の効率化やリスクの対応につなげること。

5. 地方公共団体における内部統制の整備・運用のイメージ

(1) 体制整備

内部統制を整備・運用していくに際しての地方公共団体の組織体制を例示すると、下図のとおりである。

図 地方公共団体における組織体制整備の例（イメージ）



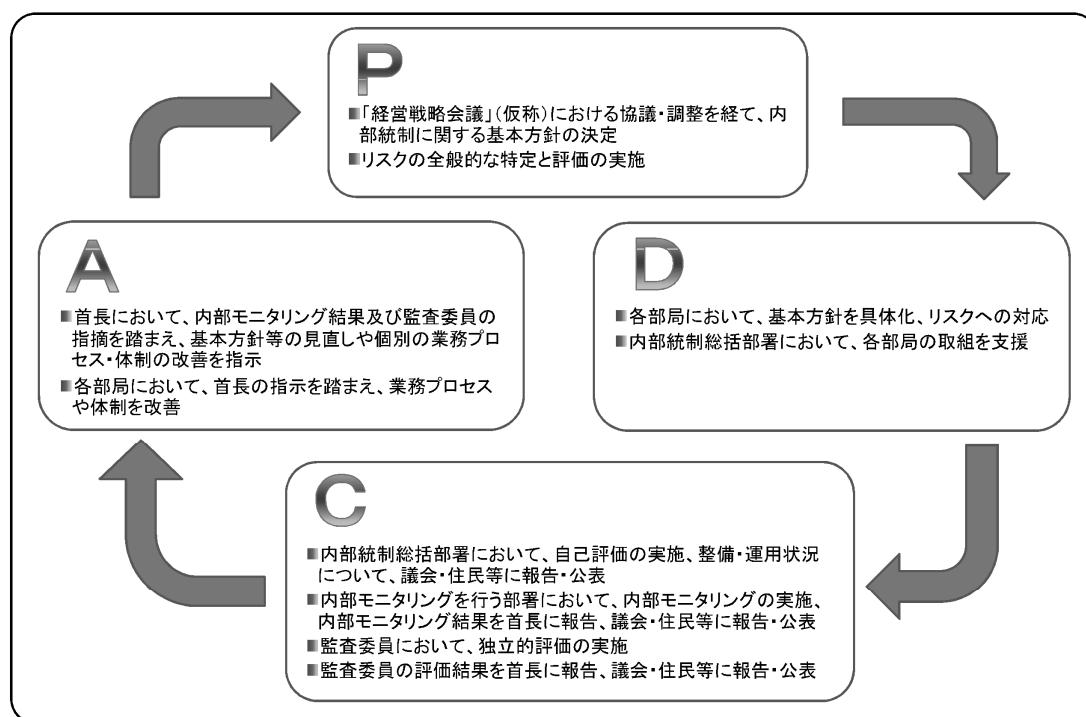
出所：地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会報告書「内部統制による地方公共団体の組織マネジメント改革」

この図の特徴は、①首長の下に、内部統制の基本方針を協議・調整する「経営戦略会議」(仮称)を置いていること、②基本方針に基づく各部局の取組を支援する内部統制を統括する部署を置いていること、③各部局の取組について内部モニタリングを行う部署を配していること、④監査委員は、首長が整備・運用を行う内部統制について、独立的評価を行う位置づけとしていることである。

(2) PDCAサイクル

内部統制の整備・運用においては、ルールや体制を1回限りで整備すればそこで完結する取組ではなく、適宜見直し等を行い、PDCAサイクルとして機能させ続けることが重要である。内部統制の整備・運用は、「できることから始める」ことが重要である。

図 地方公共団体におけるPDCAサイクル (イメージ)



出所：地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会報告書「内部統制による地方公共団体の組織マネジメント改革」

6. 地方公共団体における内部統制の整備・運用に当たっての留意点

①完璧な内部統制はないこと	内部統制は、これで完璧ということではなく、1回限りのルールや体制の整備で簡潔する取組ではない。PDCAサイクルとして機能させ続けることで、内容を改善していくことが重要。
②全く新しい取組をするものではないこと	内部統制を整備・運用するということは、すでに存在するルールや体制をベースに、リスクを管理するという観点から必要な見直しを行うものである。
③過剰な統制はかえって問題	厳しい社会経済情勢を背景に、人的・財政的な制約がある中で、費用対効果を十分踏まえて実施する必要がある。
④団体規模に応じてフレキシブルに	内部統制はあらゆる規模の団体に有益であると考えられるが、団体規模・特性などの実態を踏まえた仕組みを取ることが必要。
⑤業務の外部化の場合も内部統制の対象	業務の民間委託、指定管理者、市場化テストなど業務の外部化が進んでいるが、委託者としての責任が残るものであり、受託者に対するモニタリング等を通じてリスクを管理する取組が求められる。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	地方公共団体における内部統制のあり方に関する研究会	地方公共団体における行財政運営について透明性を高め、行政を取り巻く様々なリスクに対し自律的に対応可能な体制を整備することを目的として民間企業の内部統制の手法及びその運用上の課題並びに今後の地方公共団体における内部統制のあり方について、有識者により幅広く検討する研究会	発表主体：総務省 開催期間：平成19年10月～ 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_03/shingi_kenkyu/kenkyu/internal_control/index.html	
2	財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）	平成17年12月に公表された「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準案」及び平成18年11月に公表された実施基準案の内容を一部修正して、企業会計審議会により、取りまとめられた意見書	発表主体：金融庁 発表年月：平成19年2月 備考：
		http://www.fsa.go.jp/singi/singi_kigyuu/tosin/20070215.pdf	

2. 法制度・関連手法情報

(1) 地方自治法・国有財産法等

PRE 戦略上の活用のポイント

- 公有財産の売却、貸付、建替、取得等の利活用方策を検討する際に、「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）・「国有財産法」（昭和 23 年法律第 73 号）が、どのように当該財産に関する管理及び処分方策を規定し、位置付けているのかを理解することは、合法的な利活用方策を実施するために重要である。
- 行政財産は、国・地方公共団体の行政目的に直接共用される財産であるから、私権の対象とすることは例外的な場合しか許されないのが基本的な考え方である。
- 当該利活用方策には、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」（昭和 30 年法律第 179 号。以下「補助金等適正化法」という。）の理解も必要である。

本項目の概略的説明

1. 各法律の概要

(1) 地方自治法

地方自治法は、地方自治の本旨に基づいて、地方公共団体の区分並びに地方公共団体の組織及び運営に関する事項の大綱を定め、併せて国と地方公共団体との間の基本的関係を確立することにより、地方公共団体における民主的にして能率的な行政の確保を図るとともに、地方公共団体の健全な発達を保障することを目的とする。公有財産の取得、維持、保存及び運用並びに処分は、地方自治法第 237 条～第 238 条の 7 の定めるところによる。

(2) 国有財産法

国有財産の取得、維持、保存及び運用並びに処分については、他の法律に特別の定めのある場合を除くほか、国有財産法の定めるところによる。

(3) 補助金等適正化法

補助金等適正化法は、補助金等の交付の申請、決定等に関する事項その他補助金等に係る予算の執行に関する基本的事項を規定することにより、補助金等の交付の不正な申請及び補助金等の不正な使用の防止その他補助金等に係る予算の執行並びに補助金等の交付の決定の適正化を図ることを目的とする国の補助金等の手続きの規定である。

2. 公有財産等の区分

(1) 行政財産

公有財産とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち不動産等をいう（地方自治法第 238 条第 1 項）。公有財産は、これを行政財産と普通財産*とに分類する（同法同条第 3 項）。行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することに決定し

た財産をいう(同法同条第4項)。公用財産は、地方公共団体が直接に公務のために使用する財産で、庁舎、議事堂等が該当する。公共用財産は、直接に住民の使用・利用に供することを目的とする財産で、学校、住民の利用に供する会館、図書館、道路、公園等の施設及び建物をいう。

なお、国も国有財産を行政財産と普通財産とに分類する(国有財産法第3条第1項)が行政財産の種類は4つに分類する(同法同条第2項)。

公用財産 : 国において国の事務、事業又はその職員(国家公務員宿舎法(昭和24年法律第117号)第2条第2号の職員をいう。)の住居の用に供し、又は供するものと決定したもの

公共用財産 : 国において直接公共の用に供し、又は供するものと決定したもの

皇室用財産 : 国において皇室の用に供し、又は供するものと決定したもの

企業用財産 : 国において国の企業又はその企業に従事する職員の住居の用に供し、又は供するものと決定したもの

(2) 普通財産

普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう(地方自治法第238条第4項)。普通財産は、その使用目的が行政遂行上の直接の物的手段とはされないで、主としてその経済的価値を発揮することにより間接的に行政に貢献するものである。

なお、国においても、普通財産とは、行政財産以外の一切の国有財産をいう(国有財産法第3条第3項)。

公有・国有各財産の区分は、次表のとおりである。

表 公有・国有財産区分

大区分	中区分	小区分
公有財産	行政財産	公用財産
		公共用財産
	普通財産	
国有財産	行政財産	公用財産
		公共用財産
		皇室用財産
		企業用財産
	普通財産	

3. 公有財産等に関する管理及び処分

(1) 地方自治法及び国有財産法における位置付け

「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」と規定し(地方財政法(昭和23年法律第109号)第8条)、公有財産管理の基本原則を明らかにしている。この基本原則に従って、行政財産と普通財産は、両者の性格の違いにより、その管理及び処分に根本的な相違がある。行政財産は、原則的に、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない(地方自治法第238条の4第1項)。この規定に違反する行為は、これを無効とする(同法同条第6項)。このように

行政財産は、本来、私権の設定の対象となり得ないものとされた。

ところで、昭和 22 年公布の地方自治法は、第 9 章財務の第 1 節に「財産及び営造物」の規定を設けたが、現在のような管理及び処分に関する条項は無く、公有財産の取得、管理及び処分に関する事項は、もっぱら各地方公共団体の条例に委ねられており、地方自治法による地方財政制度は条例に委ねる制度であったが、その後、地方自治法第 238 条の 4 が新設され、行政財産に関する貸付等及び私権の設定はできない（第 1 項）こと、これに反する行為は、無効である（第 2 項）こと等が明記された（昭和 38 年法 99 改正）。その後の経済成長を背景に、土地の需給関係を調整する目的で有効活用をはかり、行政財産の効用価値を向上させること、後に述べる例外的な措置である行政財産用途目的外使用許可では期間及び権利が不安定であること等を勘案して、初めて行政財産はその用途又は目的を妨げない限度において貸付、又は地上権を設定できる場合が設定された（昭和 49 年法 71 改正）が、行政財産は信託ができないことも追加された（昭和 61 年法 75 改正）。さらに、行政財産を効率的かつ有効に利用できるようにするため、その用途又は目的を妨げない限度において貸付、又は私権を設定することができる場合が拡大されるに至った（平成 18 年法 53 改正）。

地方自治法の公布・行政財産の管理及び処分に関する改正経緯は、次のとおりである。

表 地方自治法改正経緯

S22	地方自治法の公布
S38	第 238 条の 4 を新設。行政財産に関する貸付等及び私権の設定は不可。これに反する行為は無効。
S49	同条の改正。用途、目的を妨げない限度で、行政財産である土地の合築のための貸付又は地上権設定が可。
S61	同条の改正。普通財産のみ信託可（行政財産は信託不可）。
H18	同条の改正。行政財産である土地について、貸付等ができる場合を拡大するとともに、建物及びその敷地の一部についても、用途・目的を妨げない限度において、貸付又は私権設定が可（次表を参照）。

表 平成 18 年法 53 による改正後の主な内容

行政財産の対象物	管理及び処分行為	内容	条項	例示
土地	貸付	行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められる政令で定める堅固な建物等を所有する者に貸し付ける場合、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付又は私権を設定することができる。	第238条の4第2項第1号	空港ターミナルビルの土地の貸付、港湾における荷揚げ施設・倉庫の土地の貸付等。
		国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と一棟の建物を区分して所有（合築）するためその者に当該土地を貸し付ける場合、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付又は私権を設定することができる。	第238条の4第2項第2号 自治令第169条の2	（昭和49年法71改正で認められた合築と同じ。）
		この場合に、貸付を受けた者が所有する一棟の建物の一部（特定施設）を他の者に譲渡しようとするときは、譲り受けようとする者に当該土地を貸し付けることができる。また、これにより貸付を受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合についても準用される。	同条第3項、第4項	
		行政財産である土地及びその隣接地の上に、他の者と合築するために当該土地を貸し付ける場合、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付又は私権を設定することができる。	第238条の4第2項第3号	市街地再開発に伴い行政財産となった土地の貸付等。
	地上権を設定	行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合に、地上権を設定する場合、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付又は私権を設定することができる。	第238条の4第2項第5号 自治令第169条の4第1項、第2項	鉄道の用途のための行政財産である土地に地上権の設定等。（昭和49年法71改正で認められた内容と同じ。）
地役権を設定	行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合に、地役権を設定する場合、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付又は私権を設定することができる。	第238条の4第2項第6号 自治令第169条の5第1項、第2項		
建物及びその敷地の一部	貸付	行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地に余裕がある（空き床等がある）場合として政令で定める場合に、他の者に当該余裕がある部分を貸し付ける場合、その用途又は目的を妨げない限度において、貸付又は私権を設定することができる。	第238条の4第2項第4号 自治令第169条の3	庁舎等の空地スペース貸付等。

次に、行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項）。この場合に、許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）の規定は適用しない（同法同条第 8 項）。

この用途目的外使用許可は、昭和 38 年法 99 改正により、地方自治法第 238 条の 4 で新設され、行政財産に関する貸付等及び私権の設定はできない（第 1 項）ことに対して、例外的に行政処分を認めたもので現在に至っている。特に行政財産をその用途目的以外に使用しても、それを行政財産として所有する本来の効用価値を減少することがない場合や、用途目的以外に使用することがむしろ、行政財産の効用価値を増幅して究極的には行政効率を高めるような場合には、特別な場合として、許可による一時使用の途を開いたものである。

この用途目的外の使用の関係は、原則として私法上の契約関係としてではなく、使用許可という行政処分として公法関係において容認されるものである。即ち、地方公共団体は、常に行政財産全体が本来の用途又は目的のために最も適正かつ効率的に使用されるように一体的な管理を行う必要があり、途中において当該行政財産を新たに使用又は公共用に供する必要が生じたときは、速やかにその新たな行政上の用途又は目的のために使用できることが必要であるからである。よって、借地借家法の規定は適用されないために、許可による使用

期間は、許可に当たって明示された期間だけであり、建物買取請求権等も発生せず、事情変更による使用料の減額請求権もない。また、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる（同法同条第9項）。

他方、普通財産の貸付等及び処分に関しては、行政財産のような制限はない。即ち、普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる（地方自治法第238条の5第1項）。普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる（同法同条第2項（昭和61年法75改正））。普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる（同法同条第4項）。

なお、国においては、昭和23年の国有財産法公布から、行政財産の貸付等の制限を規定する。即ち、「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、使用又は収益をさせる場合を除く外、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができない。」と規定（国有財産法第18条）し、普通財産は、貸付等ができると規定（同法第20条）した。昭和39年法改正により、行政財産を使用収益させる行為を明確化し国有財産法第18条第1項の規定（昭和23年法の第18条）に反する行為は無効である旨を規定（国有財産法同条第2項）し、用途目的外使用許可を規定（同法同条第3項）し、地方公共団体等が行政財産を道路等に供する場合に、無償で使用させ又は収益させることができる旨を規定（同法同条第4項）し、借地法・借家法の適用除外等を規定（同法同条第5項）した。国有財産にも信託制度の活用 of 適否を規定（昭和61年法78改正）、民間活力を導入するために行政財産を効率的かつ有効に利用できることを勘案して、その場合が一層拡大されるに至った（平成18年法35改正）ことは地方自治法と同じである。

地方自治法及び国有財産法における行政財産と普通財産に対する私権の設定等に関する条文は、次のとおりである。なお、表中の四角囲み部分は、民間利用等に関する行政財産の例外規定を示している。

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）〔抜粋〕

（行政財産及び普通財産における私権の設定等に関する条文）

□□□ ・ ・ ・ 民間利用等に関する行政財産の例外規定

（行政財産の管理及び処分）

第238条の4

第1項 行政財産は、次項から第4項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

第2項 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

第1号 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

第2号 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

第3号 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

第4号 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

第5号 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

第6号 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

（普通財産の管理及び処分）

第238条の5

第1項 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

第2項 普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる。

第3項 普通財産のうち国債その他の政令で定める有価証券（以下この項において「国債等」という。）は、当該普通地方公共団体を受益者として、指定金融機関その他の確実な金融機関に国債等をその価額に相当する担保の提供を受けて貸し付ける方法により当該国債等を運用することを信託の目的とする場合に限り、信託することができる。

第4項 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。

第5項 前項の規定により契約を解除した場合には、借受人は、これによつて生じた損失につきその補償を求めることができる。

第6項 普通地方公共団体の長が一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して普通財産を貸し付けた場合において、借受人が指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、当該普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。

第7項 第4項及び第5項の規定は貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合に、前項の規定は普通財産を売り払い、又は譲与する場合に準用する。

第8項 第4項から第6項までの規定は、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）を信託する場合に準用する。

第9項 第7項に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項及び普通財産の交換に関し必要な事項は、政令でこれを定める。

（旧慣による公有財産の使用）

第238条の6

第1項 旧来の慣行により市町村の住民中特に公有財産を使用する権利を有する者があるときは、その旧慣による。その旧慣を変更し、又は廃止しようとするときは、市町村の議会の議決を経なければならない。

第2項 前項の公有財産をあらたに使用しようとする者があるときは、市町村長は、議会の議決を経て、これを許可することができる。

地方自治法施行令（昭和 22 年施行令第 16 号）〔抜粋〕

（法第 238 条の 4、5 における政令で定める場合に関する規定）

（行政財産である土地を貸し付けることができる堅固な工作物）

令第 169 条 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 1 号に規定する政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物は、鉄骨造、コンクリート造、石造、れんが造その他これらに類する構造の土地に定着する工作物とする。

（行政財産である土地を貸し付けることができる法人）

令第 169 条の 2 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 2 号に規定する政令で定める法人は、次に掲げる法人とする。

第 1 号 特別の法律により設立された法人で国又は普通地方公共団体において出資しているもののうち、総務大臣が指定するもの

第 2 号 港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社、土地開発公社及び地方独立行政法人並びに普通地方公共団体が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している一般社団法人及び一般財団法人並びに株式会社

第 3 号 公共団体又は公共的団体で法人格を有するもののうち、当該普通地方公共団体が行う事務と密接な関係を有する事業を行うもの

第 4 号 国家公務員共済組合及び国家公務員共済組合連合会並びに地方公務員共済組合、全国市町村職員共済組合連合会、地方公務員共済組合連合会及び地方議会議員共済会

（行政財産である庁舎等を貸し付けることができる場合）

令第 169 条の 3 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号に規定する政令で定める場合は、同号に規定する庁舎等の床面積又は敷地のうち、当該普通地方公共団体の事務又は事業の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分がある場合とする。

（行政財産である土地に地上権を設定することができる法人等）

令第 169 条の 4 **第 1 項** 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 5 号に規定する政令で定める法人は、次に掲げる法人とする。

第 1 号 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）第 3 条第 1 項の許可を受けた鉄道事業者及び軌道法（大正 10 年法律第 76 号）第 3 条の特許を受けた軌道経営者

第 2 号 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構、高速道路株式会社法（平成 16 年法律第 99 号）第 1 条に規定する会社及び地方道路公社

第 3 号 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 10 号に規定する電気事業者

第 4 号 ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 2 項に規定する一般ガス事業者、同条第 4 項に規定する簡易ガス事業者及び同条第 6 項に規定するガス導管事業者

第 5 号 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 5 項に規定する水道事業者

第 6 号 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者

第 2 項 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 5 号に規定する政令で定める施設は、次に掲げる施設とする。

第 1 号 軌道

第 2 号 電線路

第 3 号 ガスの導管

第 4 号 水道（工業用水道を含む。）の導管

第 5 号 下水道の排水管及び排水渠

第 6 号 電気通信線路

第 7 号 鉄道、道路及び前各号に掲げる施設の附属設備

（行政財産である土地に地役権を設定することができる法人等）

令第 169 条の 5 **第 1 項** 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 6 号に規定する政令で定める法人は、電気事業法第 2 条第 1 項第 10 号に規定する電気事業者とする。

第 2 項 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 6 号に規定する政令で定める施設は、電線路の附属設備とする。

（普通財産の信託）

令第 169 条の 6 地方自治法第 238 条の 5 第 2 項に規定する政令で定める信託の目的は、信託された土地に建物を建設し、又は信託された土地を造成し、かつ、当該土地（その土地の定着物を含む。）の管理又は処分を行うこととする。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（P F I 法）

（平成 11 年法律第 117 号）〔抜粋〕

第 11 条の 2 **第 6 項** 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第 238 条の 4 第 1 項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産を選定事業者に貸し付けることができる。

国有財産法（昭和23年法律第73号）〔抜粋〕

（行政財産及び普通財産における私権の設定等に関する条文）

□□□・・・民間利用等に関する行政財産の例外規定

第2節 行政財産 （処分等の制限）

第18条

第1項 行政財産は、貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、信託し、若しくは出資の目的とし、又は私権を設定することができない。

第2項 前項の規定にかかわらず、行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

第1号 国以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（国と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を所管する各省各庁の長が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

第2号 国が地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

第3号 国が行政財産である土地及びその隣接地の上に国以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を所管することとなる各省各庁の長が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

第4号 国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法（昭和32年法律第115号）第2条第2項に規定する庁舎等についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、国以外の者（当該庁舎等を所管する各省各庁の長が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前3号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

第5号 行政財産である土地を地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

第6号 行政財産である土地を地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

第3節 普通財産 （処分等）

第20条

第1項 普通財産は、第21条から第31条までの規定により貸し付け、管理を委託し、交換し、売り払い、譲与し、信託し、又は私権を設定することができる。

第2項 普通財産は、法律で特別の定めをした場合に限り、出資の目的とすることができる。

【参考】

- | | |
|--------------------|----------------------|
| ○第21条 貸付期間 | ○第28条の2 信託 |
| ○第22条 無償貸付 | ○第28条の3 信託期間 |
| ○第23条 貸付料 | ○第28条の4 信託に係る協議等 |
| ○第24条・第25条 貸付契約の解除 | ○第28条の5 信託に係る実地監査等 |
| ○第26条 準用規定 | ○第29条・第30条 用途指定の売払い等 |
| ○第26条の2 管理の委託 | ○第31条 売払代金等の納付 |
| ○第27条 交換 | |
| ○第28条 譲与 | |

【参考】

国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法（昭和32年法律第115号）第2条

（用語の定義）

第2項 この法律において「庁舎等」とは、次に掲げるものをいう。

第1号 行政財産のうち国の事務若しくは事業又は企業の用に供し、又は供するものと決定した庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（敷地となるべき土地を含む。以下同じ。）

第2号 国の事務若しくは事業又は企業の用に供するために国が借り受けている建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地

国有財産法施行令（昭和23年施行令第246号）〔抜粋〕

（法第18条第2項における政令で定める場合に関する規定）

（堅固な工作物）

令第12条の2 法第18条第2項第1号に規定する政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物は、鉄骨造、コンクリート造、石造、れんが造その他これらに類する構造の土地に定着する工作物とする。

（行政財産の貸付けができる法人）

令第12条の3 法第18条第2項第2号に規定する政令で定める法人は、次に掲げる法人とする。

第1号 特別の法律により設立された法人で国において出資しているもののうち、財務大臣が指定するもの

第2号 港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社及び土地開発公社並びに地方公共団体が事業の財産的基礎に充てられる財産につき財務大臣が定める割合以上を拠出している公益社団法人及び公益財団法人

第3号 国家公務員共済組合及び国家公務員共済組合連合会並びに地方公務員共済組合、全国市町村職員共済組合連合会、地方公務員共済組合連合会及び地方議会議員共済会

（床面積等に余裕がある場合）

令第12条の4 法第18条第2項第4号に規定する政令で定める場合は、同号に規定する庁舎等の床面積又は敷地のうち、国の事務若しくは事業又は企業の業務の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分がある場合とする。

（行政財産に地上権を設定することができる法人）

令第12条の5 法第18条第2項第5号に規定する政令で定める法人は、次に掲げる法人とする。

第1号 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第3条第1項の許可を受けた鉄道事業者及び軌道法（大正10年法律第76号）第3条の特許を受けた軌道経営者

第2号 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構、高速道路株式会社法（平成16年法律第99号）第1条に規定する会社及び地方道路公社

第3号 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第10号に規定する電気事業者

第4号 ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第2項に規定する一般ガス事業者、同条第4項に規定する簡易ガス事業者及び同条第6項に規定するガス導管事業者

第5号 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第5項に規定する水道事業者

第6号 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者

（行政財産に地上権を設定することができる場合の施設）

令第12条の6 法第18条第2項第5号に規定する政令で定める施設は、次に掲げる施設とする。

第1号 軌道

第2号 電線路

第3号 ガスの導管

第4号 水道（工業用水道を含む。）の導管

第5号 下水道の排水管及び排水渠

第6号 電気通信線路

第7号 鉄道、道路及び前各号に掲げる施設の附属設備

（行政財産に地役権を設定することができる法人、施設）

令第12条の7 **第1項** 法第18条第2項第6号に規定する政令で定める法人は、電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者とする。

第2項 法第18条第2項第6号に規定する政令で定める施設は、電線路の附属設備とする。

(2) 補助金等適正化法との関係

補助金等による資金調達を行う場合には、補助金等の交付の不正な申請及び補助金等の不正な使用の防止その他補助金等に係る予算の執行並びに補助金等の交付の決定の適正化を図ることを目的とし、国の補助金等の手続きを規定する補助金等適正化法にも留意しなければならない。即ち、補助金を支払う者の責務として、各省庁の長は、その所掌の補助金等に係る予算の執行にあたっては、補助金等が国民から徴収された税金その他の貴重な財源でまかなわれるものであることに特に留意し、補助金等が法令及び予算で定めるところに従って公正かつ効率的に使用されるように努めなければならないと規定しているので、補助金を受けるものとしては、補助金等が国民から徴収された税金その他の貴重な財源で賄われていることに留意し、法令の定及び補助金等の交付の目的又は間接補助金等の交付若しくは融通の目的に従って誠実に補助事業等又は間接補助事業等を行うように努めなければならない。（補助金等適正化法第3条第1項、第2項）

「補助事業者等は、補助事業等により取得し、又は効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けないで、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。ただし、政令で定める場合は、この限りでない。（補助金等適正化法第22条）」と規定されている。従来、財産処分の承認の際に、国庫納付を求められたり、転用・譲渡などの用途・相手先に制限されたり、各府省の承認基準や手続きにばらつきがあるという問題点があった。

しかし、急速な少子高齢化の進展、産業構造の変化、市町村合併など社会情勢が大きく変化しつつある中、有効活用されずにいる施設等を本来の用途以外にも使えるようにすることは、地域の創意工夫や既存ストックの効率的な活用を促すこととなり、地域の活性化にとって重要な役割を果たすと考えられることから、「補助対象財産の転用等の弾力化」が図られており、平成20年度に各府省の承認基準が整備された。弾力化のポイントは以下のとおりで、制度改正の内容の周知のために内閣府規制改革推進室がリーフレットを作成してホームページにも掲載している。

なお、参考としてホームページで公表されている各府省の承認基準を参考情報リストに記載した。

□ 補助対象施設の転用等についてのさらなる弾力化のポイント

ポイント

- 1) 10年経過した地方公共団体所有の補助対象財産については、原則、報告等で国の承認があったものとみなし、用途・譲渡先を問わず、国庫納付も求められません。
- 2) 10年経過前でも、市町村合併や地域再生等の施策に伴う場合、1)と同様の扱いに。

注1) 有償の譲渡・貸し付けの場合は、国庫納付を求められることがあります。

注2) 第3セクターなど地方公共団体以外の者の補助対象財産についても、趣旨を踏まえ、適切に対処することとなっています。

→なお、詳しい承認基準等は、当該施設を所管する各省庁の通知等でご確認ください。

出所：内閣府「補助対象施設の転用等の弾力化」に関するリーフレットより引用

4. 不動産取引に関する法律

民法、借地借家法、建物の区分所有に関する法律等

No.	法律名
民法関連	
1	民法（明治 29 年法律第 89 号）
2	借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
3	失火の責任に関する法律（明治 32 年法律第 40 号）
4	建物の区分所有に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
5	不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
宅地建物取引関連	
1	宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
不動産証券化関連	
1	不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号）
2	信託業法（平成 16 年法律第 154 号）
3	資産流動化法（平成 10 年法律第 105 号）
4	金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）

5. 不動産の活用に関する法律

いわゆる法令上の制限といわれるもので、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法等がある。

No.	法律名
1	国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）
2	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
3	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
4	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和 41 年法律第 1 号）
5	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）
6	都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
7	首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）
8	近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）
9	生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）
10	特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和 53 年法律第二 26 号）
11	景観法（平成 16 年法律第 110 号）
12	土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）
13	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号）
14	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成 4 年法律第 76 号）

No.	法律名
15	被災市街地復興特別措置法（平成 7 年法律第 14 号）
16	新住宅市街地開発法（昭和 37 年法律第 134 号）
17	新都市基盤整備法（昭和 48 年法律第 86 号）
18	旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（昭和 36 年法律第 109 号）
19	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和 33 年法律第 98 号）
20	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和 39 年法律第 145 号）
21	流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）
22	都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）
23	幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号）
24	集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）
25	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号）
26	港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）
27	住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
28	公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）
29	農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
30	宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
31	都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
32	自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）
33	河川法（昭和 39 年法律第 167 号）
34	特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
35	海岸法（昭和 31 年法律第 101 号）
36	砂防法（明治 30 年法律第 29 号）
37	地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）
38	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 33 年法律第 57 号）
39	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）
40	森林法（昭和 26 年法律第 249 号）
41	道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
42	全国新幹線鉄道整備法（昭和 45 年法律第 71 号）
43	土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）
44	文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
45	航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
46	自衛隊法（昭和 29 年法律第 165 号）
47	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
48	土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
49	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）

上記のほか、土地基本法に掲げられる理念については、常に配慮すべきである。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	総務省(総務省所管法令一覧(地方自治))	地方自治法等所管法令一覧	発表主体：総務省 発表年月： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_hourei/c_gyousei.html	
2	地方自治法の概要 第3次改訂版		発表主体：松本英昭著 発表年月：2009年4月 備考：学陽書房刊
3	要説地方自治法 第6次改定版	新地方自治制度の全容を解説	発表主体：松本英昭著 発表年月：2009年5月 備考：(株)ぎょうせい
4	公有財産管理の実務 取得・管理・処分の実 際 第2次改訂版	公有財産の管理内容を解説	発表主体：大喜多武男著 発表年月：昭和62年1月 備考：学陽書房刊
5	国土交通省所管補助 事業等に係る財産処 分承認基準について	・ 国土交通省所管補助事業等に係る各局の 財産処分承認基準について	発表主体：国土交通省 発表年月： 備考：
		http://www.mlit.go.jp/about/kanbo05_hy_000009.html	
6	文部科学省所管一般 会計補助金等に係る 財産処分承認基準	・ 趣旨 ・ 承認の手続 ・ 国庫納付に関する承認の基準 ・ 財産処分納付金の額	発表主体：文部科学省 発表年月： 備考：
		http://www.mext.go.jp/b_menu/hakusho/nc/08080812/001/001.htm	
7	補助金等に係る予算 の執行の適正化に関 する法律第22条に基 づく財産処分の承認 基準について	・ 厚生労働省所管一般会計補助金等に係る 財産処分について ・ 各部局の承認基準の特例等について	発表主体：厚生労働省 発表年月：平成20年4月21日 備考：
		http://www.mhlw.go.jp/topics/2008/04/tp0421-1.html	
8	補助事業等により取 得し、又は効用の増 加した財産の処分等 の承認基準について	・ 補助事業等により取得し、又は効用の増 加した財産の処分等の承認基準について	発表主体：農林水産省 発表年月：平成20年5月23日 備考：
		http://www.maff.go.jp/j/aid/pdf/kizyun3.pdf	
9	補助事業等により取 得し又は効用の増 加した財産の処分等 の取扱いについて	・ 基本的考え方 ・ 財産処分の定義 ・ 財産処分の承認の基準について ・ 国庫納付額の算定について ・ 承認申請等の特例について	発表主体：経済産業省 発表年月：平成22年4月28日(最終改 正) 備考：
		http://www.meti.go.jp/org/downloadfiles/kaikei2.pdf	
10	防衛施設周辺地域の 生活環境等の整備等 に係る補助対象財産 の処分について(通 知)	防衛施設周辺地域の生活環境等の整備等に係 る補助対象財産処分承認基準について	発表主体：防衛省 発表年月：平成20年7月28日 備考：
		http://www.mod.go.jp/rdb/tokai/oshirase/3-kikaku/taisaku-zaisansyobun.pdf	
11	「補助対象施設の転 用等の弾力化」に関 するリーフレット	各府省において進めている補助対象施設の転 用手続きの弾力化に関する制度改正の内容を 市町村をはじめとする関係者に広く知らせる ためのリーフレット	発表主体：内閣府 発表年月：2009年1月 備考：
		http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/0128/item090128_01.pdf http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/0128/item090128_02.pdf	

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
12	不動産用語集	不動産の基本的用語は網羅されている、ホームページ上の用語集。	発表主体：(社)不動産流通経営協会 発表年月： 備考：
		http://www.homenavi.or.jp/yougosyu.html	
13	宅地建物取引の知識 平成 23 年版	宅地建物の取引に関連する私法上の権利義務、公法上の諸制限、関係諸税、需給状況、価格の評定、取引の実務、宅地建物取引業法など、宅地建物の取引上必要な諸知識を総合的に体系化したもの。	発表主体：不動産取引研究会編／(株)住宅新報社 発表年月：2010 年 12 月 備考：
14	不動産関係法令集平成 21 年版－不動産取引に関わるすべての人に－	不動産売買・賃貸をする場合を知っておかなければならない法令を収録し、不動産取引の実務や不動産知識の研修に役立つように編集されている。	発表主体：(株)住宅新報社 発表年月：2009 年 8 月 備考：
15	不動産トラブル事例データベース	不動産の取引に関する紛争等を累計的に取りまとめ、不動産取引に係る紛争事例案を判例、特定紛争、行政処分といった事例ごとに、要旨、概要、紛争の結末や留意点などの情報を入手することができる。	発表主体：国土交通省 発表年月：2008 年 4 月 備考：
		http://www.retio.jp/	

(2) 公有財産に関する条例及び規則等

□ PRE 戦略上の活用のポイント

- 地方公共団体が規定する公有財産に関する条例及び規則は、公有財産の管理及び処分に関して具体的に規定している。
- 公的不動産の利活用の際して、これら公有財産に関する条例及び規則を理解することは条例及び規則に則った利活用方策を実践するために重要である。

□ 本項目の概略的説明

1. 公有財産に関する条例及び規則等の概要

不動産の管理及び処分に関して、具体的な条例・規則等を掲げると、以下のとおりである。

(1) 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

地方自治法第 238 条の 4 第 1 項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない（地方自治法第 237 条第 2 項）。しかし、公有財産についてこれを絶対に認めないこととすると、公益目的又は地方公共団体の財務運営上不都合な場合があるので、そのような場合には、議会のコントロールの下に弾力的な実情に応じた取り扱いができる途が開かれている（地方自治法第 96 条第 1 項 6 号）。この場合において、どのような範囲のものを条例で定めるかが問題となる。公益目的又は地方公共団体の財務運営上からみて、そのような運用ないしは処分をすることが一般的に必要な場合、又はそのような処理をすることに疑義の生ずるおそれのないものについては、予め条例をもって規定しておくことが適当な取り扱いである、と考えられている。このような趣旨の下に制定される条例が「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」である。

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例は、地方公共団体において規定しており、内容も概ね変わらない。

(2) 行政財産の使用料に関する条例

この条例は、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定により許可を受けてする行政財産のいわゆる用途目的外使用の対価として徴収する使用料について定めるものである（地方自治法第 225 条・第 228 条）。

行政財産の使用料に関する条例は、地方公共団体によって「行政財産使用料条例」・「使用料、手数料条例」等若干の名称の違いはあるが、地方公共団体において規定しており、内容も概ね変わらない。

(3) 公有財産に関する規則

地方自治法の昭和 38 年改正により、それまで、各地方公共団体の条例の規定に委ねられていた公有財産の取得、管理及び処分に関する事項に係る規定は、そのほとんどが地方自治法及び同法施行令中に規定された。なお、具体的な内部事務処理手続き等については、地方公共団体が定める条例とともに従前どおり地方公共団体の長又は教育委員会が定めることとされている（地方自治法施行令第 173 条の 2）。

地方公共団体の定める公有財産の取得、管理又は処分に関する規則等については、次に述べるものがある。

表 地方自治法の定める管理又は処分に関する規則等

	効 力
1. 地方公共団体の長の権限に属する公有財産に関する規則	2. で述べる教育委員会規則の規定事項以外の公有財産の取得、管理及び処分に関する手続き規定は、すべて地方公共団体の長の制定する規則の規定対象となる。
2. 教育財産の管理に関する規則	教育財産の管理権は、教育委員会に属するので、教育財産の管理に関する規則は、教育委員会が、教育委員会規則をもって定めることとなる（地方教育行政の組織及び運営に関する法律第 14 条第 1 項）。
3. 公有財産の扱いに関する通達	実際の事務運営に当たっては、事務処理上の方針等を示す等の指揮をしたり、疑義を解明する等の指導をするための通達その他の諸規定を定める場合がある。これらの通達その他の諸規定も、上記の規則と一体的関係において、公有財産の取得、管理及び処分に関する事務の取扱手続き等を規制する規範としての性質を有する。

公有財産に関する規則は、地方公共団体によって「公有財産規則」・「財務規則」等若干の名称の違いはあるが、地方公共団体において規定しており、内容も概ね変わらない。

(4) その他の基準・要領

- 公有財産貸付基準

この基準は、公有財産の貸付の範囲及び貸付料を定めることを目的とする。

- 普通財産貸付事務処理要領

この要領は、普通財産の有償貸付に関する貸付料等の基本的な事項を定め、もって貸付事務の合理化及び処理促進を図ることを目的とする。

- 普通財産売払い要領

この要領は、普通財産の売払いに関する基本的な事項を定める。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	東京都 公有財産規則	当該規則の条文	発表主体：東京都 発表年月： 備考：
		http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_honbun/g1010633001.html	
2	東京都 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例	当該条例の条文	発表主体：東京都 発表年月： 備考：
		http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_honbun/ag10106291.html	
3	東京都 行政財産使用料条例	当該条例の条文	発表主体：東京都 発表年月： 備考：
		http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_honbun/g1010633001.html	

(3) 上位計画

□ PRE 戦略上の活用のポイント

- 各地方公共団体では当該都市の将来像を示す基本構想等の上位計画を策定している。
- PRE 戦略の実践にあたっては、これら上位計画を十分に把握した上で整合を図ることが重要である。
- 必要に応じて上位計画を改定する等、相互に連携を図ることも重要である。

□ 本項目の概略的説明

地方自治法（第2条第4項）では「市町村は、その事務を処理するに当たっては、議会の議決を経てその地域における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想を定め、これに即して行うようにしなければならない」と規定し、市町村の土地利用、福祉、教育、産業等、まちづくりの最も基本的な指針となる「基本構想」の策定義務を定めている。一般に、当該規定により定める「基本構想」と、基本構想に基づいて具体的施策をまとめた「基本計画」及び「実施計画」を合わせ、市町村の「総合計画」と呼ぶ。また、地方自治法等に規定はないものの、多くの都道府県では、市町村の総合計画に準じた計画を策定している。

基本構想は、市町村の土地利用、福祉、教育、産業等に係る中長期的な発展方向を示し、当該市町村の目標となる将来像を描き、その実現に向けた基本的な考え方を示すものである。

基本計画は、基本構想を実現していくための施策の基本的な方向を体系的に表し、土地利用、福祉、教育、産業等の分野別施策を示すものである。

実施計画は、基本計画を受けて行政施策を計画的に実施するために定めるものであり、社会経済状況の変動に対応した短期の事業計画を示す。

計画の期間は、基本構想が10ヶ年、基本計画が5ヶ年であり、実施計画は毎年度ローリング方式*により見直しながら3ヶ年とするのが一般的であるが、基本構想を15年間とし、基本計画を前・中・後期としている市町村もあれば、基本構想・基本計画ともに5年間とする市町村もある。

総合計画は、市町村のあらゆる施策の基本となるもので、今後取り組むべき施策を明らかにし、計画的な市政運営をするための道しるべとなる計画であり、市町村はこの総合計画に沿って事業を行う。また、総合計画は、市の最上位の計画で、この計画のもとに、土地利用、福祉、教育、産業等各分野の計画を定めることとなる。

総合計画に基づく施策の意義としては、「土地利用、福祉、教育、産業等に係るまちづくりに計画性を示し、まちの効果的運営を図る」「まちの将来像、長期目標を定めることにより、住民や企業・団体の公共的行動目標と手段を示し、そのための理解と協力を得ることができる」「対外的にまちの意思表示をすることにより、地方公共団体が各種の地域計画を策定し事業を行うにあたっての指針となる」等があげられる。

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	地方自治法の概要 第3次改訂版	地方自治法の概要を解説	発表主体：松本英昭著 発表年月：2009年4月 備考：学陽書房刊
2	都市計画運用指針	地方公共団体が都市計画制度適用にあたっての指針であり、国土交通省による地方自治法245条の4の規定に基づく技術的な助言の性格を有する。 http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/unyou_shishin/index.htm	発表主体：国土交通省 発表年月：2008年12月 備考：
3	実務者のための新都市計画マニュアルⅠ (総合編)	日本都市計画学会「都市計画法の運用に関する特別研究委員会」による、実例を交え上記「都市計画運用指針」の補足した解説書	発表主体：(社)日本都市計画学会 発表年月：2002年9月 備考：
4	不動産マネジメント 入門	不動産の評価を中心とするコンサルティングノウハウをもとに、100のテーマ別に不動産に関する諸問題を解くヒントを示す。	発表主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：2006年4月 備考：

(4) 公的不動産の売却・貸付条件と担保方法

PRE 戦略上の活用のポイント

○PRE 戦略の実践において、地方公共団体が公的不動産をまちづくり等各種施策の実現のために条件を付して売却又は貸し付ける場合には、当該売却又は貸付条件の担保方法及びその強制力等について十分理解しておく必要がある。

本項目の概略的説明

地方公共団体の施策（目的）別に売却又は貸付条件の具体的な例をあげると次のとおりである。


表 施策（目的）別売却条件等の例

地方公共団体の施策（目的）		売却又は貸付条件の例
都市基盤の整備等	公共施設の整備	区画道路整備
		都市公園整備
	公開空地の確保	歩道状空地の整備
		広場の設置
土地利用の制限 （民間設置・運営）	活性化用途の導入	商業・業務・ホテル・スポーツ施設等の設置
		住宅の設置
		芸術・文化施設等の設置
	公益的施設の導入	高齢者施設（特養・老健等）の設置
		高齢者住宅（高優賃、高専）
		病院，保育園（民設・民営）の設置
環境・景観の保全	環境の保全	樹林地・樹木等の保全
		緑化等の上乗せ基準
	景観の保全・復元	絶対高さの制限
		歴史的建築物の保全・復元

このような売却又は貸付条件を担保する方法としては、契約行為により条件付けする方法のほか、地区計画等の都市計画や任意のガイドラインとして事前に定める方法等がある。主な担保方法と各担保方法の特徴は次のとおりである。

表 主な担保方法

主な担保方法		特 徴
土地利用規制等策定による方法	地区計画方針 地区整備計画	・ 条例に基づくものであり、第三者に対する対抗力を有する。
		・ 都市計画が変更されない限りにおいては永続性を有する。
		・ 縦覧・意見書提出等、合意形成にかかる一定の手続きが必要となる。
	建築協定	・ 民法上の制限であり、第三者に対する対抗力を有する。
		・ 協定を結ぶ区域内の全員の合意により成立するが、過半の合意によって廃止が可能である。
都市計画マスタープラン ・ガイドライン・要綱	・ 行政指導であるが、強制力がない。	
	・ ただし、契約条件とすれば民法上の対抗力が生じる。	
契約行為による方法		・ 民法上の契約行為であり、善意の第三者に対する対抗力がない。

 参考情報リスト

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	公有地の徹底活用術	公有地の活用に関わる公共団体、建設業、設計業、コンサルタントなどに必携の書。売却、貸付、コンバージョンの先進 32 事例を詳細に解説。	発表主体：国土交通省住宅局・(社)再開発コーディネーター協会 発表年月：平成 20 年 7 月 20 日 備 考：(株)創樹社発行

3. 不動産評価関連情報

(1) 不動産評価概説

PRE 戦略上の活用のポイント

- 不動産を取得、所有、売却、賃貸借するいずれの場面でも、経済的行為の基礎として必要になる統一尺度は不動産の有する時価である。
- PRE戦略の実践にあたっては、時価の適切な把握・活用が重要である。
- 地方公会計制度改革による4表作成または公的不動産の利活用等のため、固定資産税評価額等の公的評価の利用や、不動産の市場価値を求める不動産鑑定評価の活用など、目的に応じた評価が必要となる。

本項目の概略的説明

1. 不動産鑑定評価制度概要

不動産の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準*」（国土交通省）及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（以下、「価格等調査ガイドライン」という。）」（国土交通省）等に基づき、不動産鑑定士が行うものである。不動産の鑑定評価の基本は、まず対象となる不動産について、物的範囲、権利の内容やいつ時点の評価であるか（価格時点*）等を確定し、次に価格等に影響する対象不動産の属する地域を分析し、不動産の物的な瑕疵、権利の瑕疵など対象不動産個別の事情を、現地を実際に見分、調査、分析した上で、評価手法を適用して算出するものである。不動産の評価手法は、他の財の評価手法と同様に、かかった費用から求める原価方式（コストアプローチ）、価格や賃料の事例から求める比較方式（マーケットアプローチ）、将来生み出す収益から求める収益方式（インカムアプローチ）の3つの方式を基本にしている。

また、通常は、鑑定評価基準において「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」と定義される、「正常価格*」（いわゆる市場価格）で評価する。ただし、隣の土地を買う場合や、借地人が底地*を買う場合など、2つの不動産を併合する取引を想定し、併合後に価値の増分が認められるような場合に、その増分価値を考慮した、隣地を買う人や、底地を買う借地人にとっての合理的な価格（正常価格より高い）である「限定価格」という種類の価格を求める場合がある。

このように、不動産の評価は、単純には求められない場合があり、基本プロセスを怠ると思わぬ落とし穴にはまることもあるため、不動産鑑定評価制度によらない評価を行う場合においても、不動産鑑定評価の基本プロセスにできるだけ近付けることが望ましい（特に、基本的な物的及び法的調査を行っていない不動産評価は避けるべきである）。

【参考】 価格等調査ガイドラインについて

不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行う場合、不動産鑑定評価基準に則って行うことが原則であるが、依頼者のニーズの多様化や企業会計における不動産の時価評価の一部義務化等を背景に、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査のニーズの増大が想定される。

一方で、このような業務では低廉かつ短期間で結果を得たいが為に、依頼目的や結果の利用範囲等に見合わない簡便なものが依頼されたり、簡便な価格等の調査が不動産鑑定士・不動産鑑定業者が認識していた範囲を超えて利用され、トラブルが発生する可能性をはらんでいる。

このような状況から、平成 21 年 3 月 31 日に取りまとめられた国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」において、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドラインを策定すべき」とされた。

この報告書を踏まえ、国土交通省では、今般、不動産鑑定士が行う価格等調査全般について、その適正な実施を図るためのルールである「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（価格等調査ガイドライン）」を策定した。

当該規程は、平成 22 年 1 月 1 日から施行されている。

2. 不動産評価のポイント

不動産の評価は、不動産の種別・類型に応じて行われる。不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類概念であり、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。不動産の類型とは、不動産がわれわれの日常生活や生産活動にどのように組み込まれ、どのような形でその有用性を発揮しているかについて、有形的利用と権利関係の態様の二面から分析するために設けられた分類概念であり、大きく「宅地」と「建物及びその敷地」に分類される。

(1) 土地（更地、借地権）価格評価

宅地の類型は、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられるが、ここでは代表的な類型として更地と借地権について扱う。

更地とは、「建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地」をいう。更地そのものの鑑定評価は、「更地」の鑑定評価、土地・建物複合不動産のうち土地の独立したものとして評価する場合（独立鑑定評価という）は、「更地として」の条件付の鑑定評価になる。

借地権の価格は、借地人に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む。）を貨幣額で表示したものであり、借地人に帰属する経済的利益とは、「土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地人の安定的利益、および借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離（賃料差額）及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分」と、不動産鑑定評価基準では定義されている。

(2) 建物価格評価

鑑定評価において、建物価格を求める手法には、原価法*、取引事例比較法*、収益還元法*があるが、建物の原価性に着目し、再調達原価*を査定し、それに適切な減価修正を行って試算価額を求める原価法が広く適用される。

なお、一般には土地の効用が最高度に発揮される使用（最有効使用という）に基づく建物を建てるべきであり、土地の地域性や個別性と、建物の構造・用途・ボリューム等が均衡を失った状態にあることは、資産価値の維持、収益性や効率性の確保等が阻害されることとなる。

新築の建物価格は財務諸表上の簿価になるが、建物が竣工し土地と一体となることにより、建物の評価は、かかった費用そのものではなく、土地・建物一体としての不動産価格の一部分の評価となる場合がある。したがって、同じコストをかけた同等のビルでもその立地によって建物価格は異なることになる。極端な場合、新築の建物でもビルの立地が非常に不良の時は、取り壊し時の残材価値しか認識できない時がありうる。

また、文化財の指定を受けた建造物、宗教的建造物または現況による管理を継続する公共公益施設等のように、一般的に市場性を有しない建物を評価する場合は、上記減価修正のうち経済的減価や機能的減価を考慮外とし、物理的減価のみを考慮した積算価格を中心に建物の価格を求めることになる。（この場合でも土地建物価格の内訳としての建物価格に変わりはない。なお、このような、文化財、公共公益用施設の価格を求める評価における価格の種類は、不動産鑑定評価基準では「特殊価格」という。）

(3) 建物およびその敷地の評価

一般に建物は単独で取引の対象となることはなく、敷地の利用権と結合して取引の対象となる。建物およびその敷地は、土地と建物が結合している状態の類型であり、建物の利用形態（自用、貸家）と敷地の利用権（所有権、借地権等）などに応じて、自用の建物およびその敷地、貸家およびその敷地、借地権付建物、区分所有建物およびその敷地等に分けられる。

鑑定評価における評価手法としては、原価法、取引事例比較法、収益還元法がある。土地・建物一体としての複合不動産の価格を求めることとなるため、建物が最有効使用でない場合は、土地・建物の価格をそれぞれ単独で評価（独立鑑定評価）して求めた価格の合計よりも低くなることに留意すべきである。また、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合の価格は、更地としての土地価格を下回る場合もある。

(4) 賃料評価

不動産の賃料を求める鑑定評価の手法は、新規賃料*にあつては積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等があり、継続賃料*にあつては差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法がある。

① 新規賃料

元本価値である所有権価格（基礎価格という）に期待利回りを乗じ、必要諸経費を加算して求める手法（積算法）、類似の賃貸事例を集め、それらとの比較によって求める手法（賃貸事例比較法）、テナントである企業の収益から賃料負担力の観点で求める手法（収益分析法）がある。

②継続賃料

実際に支払われている賃料と新規賃料との差額を、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、貸主、借主に配分して求める手法（差額配分法）、元本価値である所有権価格（基礎価格）に前回改定時の利回り等乗じ、必要諸経費を足して算出する手法（利回り法）、現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じ、必要諸経費等を加算して求める手法（スライド法）がある。なお、不動産取引実務における地代を査定する簡便法として、固定資産税、都市計画税の何倍かという視点で評価する手法（公租公課倍率法）、地価に対する支払地代年額割合（平均的活用利子率法）から求める手法がある。

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の特徴	発行情報
1	不動産鑑定評価基準	不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて制定された、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行う際に拠り所とする統一的基準。鑑定評価の基本概念、基本的事項、評価手法、評価の手順、鑑定評価報告書の必要記載事項等、を含む	発表主体：国土交通省 発表年月：1964年3月制定、1990年、2002年全面改定、2007年4月一部改正、2009年8月一部改正 備考：
			http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/02/20090828ki_jun_zenbun.pdf
2	新・要説不動産鑑定評価基準	上記不動産鑑定評価基準の解説書	発表主体：(社)日本不動産鑑定協会調査研究委員会鑑定評価理論研究会編著／(株)住宅新報社 発表年月：2007年11月 備考：
			http://www2.jutaku-s.com/
3	価格等調査ガイドライン	不動産鑑定士が、その所属する不動産鑑定業者が業として価格等調査を行う場合に、当該価格等調査の目的と範囲等に関して依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等について定めている。	発表主体：国土交通省 発表年月：2010年1月施行 備考：
			http://tochi.mlit.go.jp/kantei/20090828kakaku_zenbun.pdf
4	わかりやすい土地読本	社会経済の変化と土地市場の動き及び様々な土地政策の紹介をとおり、我が国の土地についての現在の社会的な在り方を捉え、土地市場の整備並びに土地の適正な利用を促すことを目的として、幅広い分野をわかりやすく紹介している	発表主体：(財)土地情報センター 発表年月：2010年9月 備考：
			http://www.lic.or.jp/pdf/doc2011.pdf
5	建物の鑑定評価必携	建物事例データ集。建物の用途別・構造別・規模別に建設事例を収集し、建物評価の基本的な考え方、建物コスト情報を活用した評価上の留意点、建物評価に関する有用な統計・データを紹介している	発表主体：(財)建設物価調査会 発表年月：2006年3月 備考：
6	財産評価基準書の相続税路線価図	路線価地域の借地権割合は、路線価図に路線ごとに路線価の右脇に表示しており、慣行的借地権割合の目安として活用できる	発表主体：国税庁 発表年月：1月1日時点/毎年 備考：
			http://www.rosenka.nta.go.jp/
7	借地権割合と底地割合	借地権と底地に係る権利の割合に関する検討報告書。単に鑑定評価理論にとどまらず、両当事者の権利の本質に迫り、売買、利害調整、再開発などにおけるコンサルティングにおいて、理論的バックグラウンドを与える	発表主体：(社)日本不動産鑑定協会法務鑑定委員改編／判例タイムズ社 発表年月：2006年4月 備考：

(2) 不動産鑑定評価の依頼と価格賃料情報

PRE 戦略上の活用のポイント

- 不動産は公共団体の所有する資産のうち固定資産として大きな地位を占めており、通常その資産価値変動は財務戦略に大きな影響を与える。PRE戦略の実践においても極めて重要な事項である。
- 不動産の評価は、PRE戦略の内部検討のため、あるいは公的不動産の売却のためなど、様々な目的で行われ、その目的・用途等に応じた適切な評価が必要である。
- 少なくとも、一定以上の精度を必要とする場合や住民等に評価結果を開示する場合など、不動産鑑定業者に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を依頼するにあたっては、適正な鑑定評価の依頼及び鑑定評価結果の利用等が必要である。

本項目の概略的説明

1. 不動産鑑定業者を利用する際の留意点

(1) 不動産鑑定業者の選定方法

地方公共団体等の所有する公的不動産には、住宅（宿舎）や事務所（庁舎）など一般的な用途の不動産以外に病院や学校、工業用地など特殊な用途の不動産も多い。そのため、不動産鑑定業者の選定にあたっては、地域精通性のほか、対象となる不動産の用途に関する評価実績なども考慮すべき点として重要である。

また、鑑定評価は原則として前項に掲げたような不動産鑑定評価基準に則ったプロセスを経て行われるものであるため、一定の期間を要するものであることを認識し、特に「大量・広域・一括需要」に係る鑑定評価で、統一された規格で大量又は広域に渡る案件を迅速に処理することが必要な場合には、不動産鑑定業者の処理体制なども検討すべき要素となりうる。

（多数の不動産鑑定士を有するなど一業者で適切に処理を行える体制を備えている場合のほか、不動産鑑定業者間の分業により適切に処理を行える体制を備えている場合もある。）

さらに、対象不動産及びその関係者と不動産鑑定業者・担当鑑定士の間に利害関係・縁故関係がある場合には、価格の信頼性に注意を要する必要があることにも留意が必要である。

なお、国土交通大臣又は都道府県知事に登録された不動産鑑定業者でなければ、不動産鑑定業を営むことができないことから、選定の際には登録の確認にも留意すべきである。

(2) 不動産鑑定評価依頼時

不動産の鑑定評価プロセスや評価結果はその鑑定評価の目的や前提となる条件等によって異なる場合が往々にしてあるため、評価を依頼するに当たっては、評価の目的や評価書の開示範囲、対象不動産の活用・処分等方針などについて明確にし、これらを不動産鑑定業者に

伝えるほか、以下の点等に関して不動産鑑定業者と事前に十分協議のうえ、依頼することが重要である。

- ① 価格時点（予見困難な将来となっていないかどうか）
- ② 不動産の種別・類型、賃料の区分（詳細については前記「(1)不動産評価概説」参照）
- ③ 評価条件（非現実的な条件となっていないかどうか）
- ④ 価格・賃料の種類（正常価格かどうか）

また、鑑定評価の適正な実施には、鑑定評価業務を行う不動産鑑定士の独立性の確保が重要である。

(3) 不動産鑑定評価書の受領、結果の利用時

不動産鑑定評価書を受領する際には、依頼目的・内容に沿ったものとなっているか確認することが重要である。また、評価結果の利用に当たっては、その評価が行われた目的、前提条件や、価格の種類・性格等を十分認識し、これらを踏まえた上で、適正に利用するよう留意しなければならない。

2. 価格賃料情報

土地価格の第一次情報を取得する上で、国が公表している土地に関する評価の情報を活用することは有用である。土地は他の周辺土地とともにその利用用途・形態等に応じて同一の価格水準を形成するものであり、地域的に標準的な価格を共通とする性質を有しているからである。以下に、公的評価として公表されている「地価公示価格」、「相続税評価」、「固定資産税評価」について概略的に比較検討する表を掲げる。

また、賃料情報のうち、家賃については様々な民間機関がインターネットで情報提供しており、これを活用し、いわゆる相場賃料を把握することが有効である。

表 公的評価の比較

区 分	地価公示価格	相続税評価	固定資産税評価
目的等	1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士の鑑定評価の規準 3 公共用地の取引価格等の算定の規準	1 相続税、贈与税及び地価税課税のため 2 相続又は贈与の際に課税 地価税については、毎年課税 (平成 10 年から課税停止)	1 固定資産税課税のため 2 毎年課税
評価機関	国土交通省土地鑑定委員会	国税局長	市町村長
価格時点	1 月 1 日 (毎年公示)	1 月 1 日 (毎年評価替)	1 月 1 日 (3 年に一度評価替)
評価方法	標準地について 2 人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定し公示	1 市街地的形態を形成する地域にある宅地…路線価方式 2 その他の宅地…固定資産税評価額倍率方式 公示価格、精通者意見価格、売買実例価額を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基として各路線、各地域のバランスをとって路線価又は倍率を評定 (地価公示価格水準の 8 割程度)	売買実例価額から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定 この場合、市街地的形態を形成する地域にあつては路線価方式によって、その他の地域にあつては標準宅地の評価額に比準する方式によって評価額を算出 (地価公示価格の 7 割程度を目標)
根拠法	地価公示法第 2 条第 1 項 「土地鑑定委員会は、…一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する」	相続税法第 22 条 「相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価による。」 地価税法第 23 条 「土地等の価額は、…課税時期における時価による。」	地方税法第 341 条第 5 号 「価格 適正な時価をいう。」
標準地数	約 2.8 万地点	約 38 万地点	約 46 万地点

出所:「不動産鑑定評価基礎知識《改定版》」((財)日本不動産研究所編集・発行)

□ 参考情報リスト

① 土地価格

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	地価公示	一般の土地取引の指標となり、公共用地の適正な補償金額の算定基準となり、適正な地価の形成に資することを目的とする。(時価水準)	発表主体：国土交通省 発表年月：1月1日時点/毎年 備考：
		http://tochi.mlit.go.jp/	
2	都道府県地価調査	都道府県知事が基準地を選定し、その標準価格を判定・公表する。国の地価公示とあわせて一般の土地取引の指標となるもの(時価水準)	発表主体：各都道府県 発表年月：7月1日時点/毎年 備考：
		http://tochi.mlit.go.jp/	
3	主要土地の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。	発表主体：国土交通省 発表年月：四半期毎 備考：
		http://tochi.mlit.go.jp/	
4	相続税路線価	相続税及び贈与税算定のため財産評価基準に従い、路線価方式においては路線ごとの土地単価が路線価図に記載される(時価の8割)	発表主体：国税庁 発表年月：1月1日時点/毎年 備考：
		http://www.rosenka.nta.go.jp/	
5	固定資産税路線価	固定資産評価基準により宅地の評価においては、3年ごとの基準年度において、前年の地価公示価格及び不動産鑑定士による鑑定評価から求めた価格の7割を目途とする	発表主体：各市町村 発表年月：1月1日時点/基準年度3年毎 備考：
		http://www.chikamap.jp/	
6	土地取引価格情報	アンケート調査により取引事例の成約価格を調査・公表。ただし取引事例が特定されないように公表している。	発表主体：国土交通省 発表年月：四半期 備考：
		http://tochi.mlit.go.jp/	
7	市街地価格指数	都市内の宅地価格の平均的な変動状況を全国的マクロ的に観察することに適し、戦前からの長期継続データとして長期的な変動傾向をみることができる	発表主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：3月末・9月末時点/半期 備考：
		http://www.reinet.or.jp/?page_id=168	

② 建物価格

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	建設物価建築費指数	「建築物価」及び「建築コスト情報」掲載の工事費、資材価格、労務費等を再構築して作成した建築工事費に関する指数。東京を基準とし、1995年が基準になっている。一部建物種類については都市間格差指数も作成している	発表主体：(財)建設物価調査会 発表年月：毎月 備考：ホームページでの公表は最新月のみ
		http://www.kensetu-navi.com/pdf_backnumber/shisu/index.php	
2	建設工事費デフレーター	建設工事にかかる名目工事費額について平成12年を基準年度とした実質額に換算して毎月公表しているもの。建築工事費を構成する労務費や個々の資財費の価格指数をそれぞれの構成比（ウエイト）をもって総合する投入コスト型で算出する手法をとっている	発表主体：国土交通省 発表年月：毎月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/statistics/details/kkoji_list.html	
3	ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション（JBCI）	建設会社、設計事務所等から収集した建築コストデータを収集し、建築プロジェクトの企画構想・基本設計段階において必要とするマクロ的工事費の傾向を示したデータ	発表主体：(財)建設物価調査会 発表年月：毎年 備考：
		http://jbci.kensetu-navi.com/	

③ 地代等

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	継続地代の実態調べ	1974年の第1回から3年ごとに東京23区及び周辺の地域を主として継続地代にかかる事例を収集し、用途別・地区別等に分けて集計・分析している。地代水準、地価に対する地代（支払賃料）の割合（活用利率）、地代の変動状況等を発表	発表主体：日税不動産鑑定士会 発表年月：2006年10月（3年毎） 備考：
		http://www.kanteinichizei.com/research01.htm	

④ 家賃
(オフィス賃料)

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	シービーリチャードエリス(株)ホームページ	国内主要都市のオフィスビル市場の動向をヒアリングし、エリアごとの平均預託金、平均募集賃料、空室率等の情報を年4回公表している	発表主体：シービーリチャードエリス(株)、シービーリチャードエリス総合研究所(株) 発表年月：年4回公表 備考：
		http://www.cbre.co.jp/JP/	
2	三鬼商事(株)ホームページ	全国主要地域のオフィス賃料について賃料相場、平均賃料の変化、空室率のデータをまとめている	発表主体：三鬼商事(株) 発表年月：随時 備考：
		http://www.e-miki.com/data/index.html	
3	三幸エステート(株)ホームページ	全国の主要都市の賃料相場データを各ビジネスエリアのビル規模ごとにまとめている	発表主体：三幸エステート(株) 発表年月：毎月 備考：
		http://www.websanko.com/market/	
4	全国賃料統計(オフィス賃料)	全国主要都市におけるオフィス賃料の動向を示す賃料指標を作成 全国規模の定点調査で、最有効使用の観点からモデル建物を想定し、鑑定評価の手法に準じて実質賃料を求めて指数化しているのが特徴	発表主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：9月末時点/毎年公表 備考：
		http://www.reinet.or.jp/?page_id=170	

(倉庫賃料)

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	ウェアハウスマーケットレポート	国内主要都市の倉庫施設の動向をヒアリングし、エリアごとの平均預託金、平均募集賃料等の情報を年2回公表している	発表主体：シービーリチャードエリス(株)、シービーリチャードエリス総合研究所(株) 発表年月：年4回公表 備考：
		http://www.cbre.co.jp/JP/	
2	e-sohko.com (ホームページ)	物流倉庫・貸し倉庫総合サイト。物件情報のほか、全国主要都市の市ごとの相場賃料を公表している	発表主体：イーソーコ(株) 発表年月：随時 備考：
		http://www.e-sohko.com/	

(住宅賃料)

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	リクルート住宅価格 指数マンスリーレポート	首都圏エリア（1都3県）における住居系不動産の価格、賃料指数	発表主体：(株)リクルート 発表年月：毎月 備考：
		http://www.jresearch.net/house/jresearch/rrpi/index.html/	
2	首都圏沿線・駅別賃料 データ(at home web)	首都圏については沿線・駅別ごとに、地方についてはエリアごとに、種目・間取りタイプ別に賃料相場データを公表している	発表主体：アットホーム(株) 発表年月：随時 備考：
		http://www.athome.co.jp/atweb_static/kanren/	
3	民営家賃（消費者物価 指数）	消費者物価指数調査の中の財・サービス分類指数の一項目。全国及び都区部の指数が公表されている	発表主体：総務省 発表年月：毎月公表 備考：
		http://www.stat.go.jp/data/cpi/index.htm	
4	東京都区部消費者物価 指数（家賃指数）	東京都区部物価について総務省の消費者物価指数の公表を受け、さらに詳細に分析したもの	発表主体：東京都 発表年月：毎月公表 備考：
		http://www.toukei.metro.tokyo.jp/bukka/bk-index.htm	
5	全国賃料統計（共同住宅 賃料）	全国主要都市における共同住宅賃料の動向を示す賃料指標を作成 全国規模の定点調査で、最有効使用の観点からモデル建物を想定し、鑑定評価の手法に準じて実質賃料を求めて指数化しているのが特徴	発表主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：9月末時点/毎年公表 備考：
		http://www.reinet.or.jp/?page_id=170	

(3) 不動産関連指標

□ PRE 戦略上の活用のポイント

- PRE戦略の実践にあたっては、地域の人口動態、工業、商業等の産業動向、地域の工業団地の概要、企業誘致策、交通の状況等のマクロ、エリア指標を基礎的検討項目として活用し、公的不動産の利活用方策等を検討する必要がある。
- 公的不動産の売買（賃借）の際には、不動産マーケットがどのような状況かを計る指標を収集分析し、影響を把握することも有益である。
- 不動産投資インデックスは不動産投資の合理性を判断し、評価するための指標として必要であり、こうしたインデックスの活用によって潜在的な価値の把握や、拠点の統廃合、賃借物件の借り換え等の戦略的な不動産利活用を実現することが重要である。

□ 本項目の概略的説明

以下は、公的不動産の利活用方法を検討する際のマクロ、エリア指標等となりうるものである。

1. マクロ・エリア指標

(1) 人口・世帯関係

基本的な統計のほか、年齢別人口構成比（15-29歳、33-44歳、45-64歳、65歳以上）、昼夜間人口比、年齢（5歳階級）、男女別将来推計人口推計などが含まれる。人口動態や将来人口推計は、地域の成熟度の基本的な指標である。

(2) 地域産業一般

地域産業の従業者数、売上、出荷などの統計は、地域の産業成熟度、インフラの整備度、協力業者の存在等の指標になる。

(3) 工業関係

工場総数、工業製造品年間出荷額等、工場立地件数、各工業団地の概要（立地、業種、地価水準、売り出し価格、雇用環境、税などの優遇策）などが含まれる。これらは工場用地の売却方針検討などにおける主要な検討事項である。

(4) 商業関係

小売業総商店数、業種別小売業商店数、商店年間販売額、小売業従業者数、大規模卸売店、大型小売店、コンビニエンスストア等の業態別、都道府県別、商品別販売額等が含まれる。商業者は人口、小売商業店舗数、年間販売額等を、店舗出店の際の商圈分析、競合者の分析の参考にすることから、公的不動産を商業施設用地として売却する場合には、当該用地の需要を判断する際の指標として有効である。

(5) 交通・運輸

鉄道の輸送人員や駅別乗換駅別・会社線別乗降者数の推移、道路網の状況、高速道路へのアクセス等、地域の産業を支える交通インフラの整備度合も、輸送・配送、流通経路の利便性や、駅を中心とした商圈分析、従業者の通勤利便性等の重要な指標となる。

(6) その他

金融機関店舗数、預貯金残高、銀行融資残高、地方税額、乗用車所有台数、学校、図書館等教育・文化施設インフラ、医療福祉関係施設インフラなどが、地域の経済力、生活インフラの充実度を示す指標となりうる。

2. 不動産マーケットに関する指標

(1) ストック

5年ごとに行われる「土地基本調査*」や「住宅・土地統計調査」等では、法人、個人がどのような不動産所有、利用をしているかを公表している。（主要なオフィスマーケットにおいては、大手賃貸仲介会社、専門調査会社を中心に調査されている。）

(2) フロー（新規供給）

建築着工戸数や住宅着工戸数は景気の重要な指標の一つでもある。

① 建築着工戸数

建築主別（公共、民間）、民間の中での居住用、非居住用別、用途別（鉱業、建設業用、製造業用、情報通信業用、卸売・小売業用、金融・保険業用、不動産業用、飲食店・宿泊業用、医療・福祉用、その他のサービス業用）、使途別（事務所、店舗、工場、倉庫）に集計された、時系列的、地域別の統計である。

② 住宅着工戸数

地域の（建替等も含む）新規住宅の需給状況を表すもので、利用関係別、持家、分譲（マンション、一戸建）、貸家、利用資金別（民間資金、公的資金）、建て方別（プレハブ、ツーバイフォー等）に集計された、地域別（市レベルまでの細分化された地域）、時系列別の統計である。

③ マンションの販売戸数

特に新規に販売されたマンションの、販売初月における販売率は、直近の客足、需要の動向をつかむ指標の一つとされている。オフィスの場合、専門調査会社による調査がある。

(3) フロー（中古物件売買流通）

新規物件の需給とあわせて、中古物件の成約件数、成約平均価格などが、地域の不動産マーケットを表す指標の一つである。

(4) 賃貸借市場

賃料、空室率など地域の賃貸借市場の情報が指標となる。主なものとしては前記の「3. (2) 不動産鑑定評価の依頼と価格賃料情報 参考情報リスト ④家賃」が参考となる。

3. 不動産投資インデックス等

不動産を合理的に判断し投資成果を評価するための指標を指し、不動産投資の収益性を平均して収益率で表し、指数化したものである。実物不動産を対象とする実物不動産インデックスと、J-REITなど不動産証券化商品を対象とした不動産証券化商品インデックスがある。

一定の範囲における(例えば東京23区など)投資対象となる不動産市場全体の動きを示し、投資戦略の策定や資産配分の検討に用いられる「マーケット・インデックス」と実際の投資成績を評価する場合やファンドマネージャーの実績評価の指標として用いる「ベンチマーク・インデックス」がある。

不動産投資の収益には、賃料収入等から得られるインカムゲインと不動産価値の変動から得られるキャピタル・ゲインがあるが、それらを分子とし、不動産の現在価値を分母としてインカム収益率とキャピタル収益率を求める。また両者を合計したものが総合収益率であり、これを指標にしているインデックスが多い。

出所:不動産証券化ハンドブック2006-2007((社)日本不動産証券化協会編集・発行)

日本における主な不動産投資インデックス

- ① ARES J-REIT Property Index ((社)不動産証券化協会)
- ② IPDジャパン不動産投資インデックス
- ③ MUTB-CBRE不動産投資インデックス(旧MTB-IKOMA不動産投資インデックス)
(三菱UFJ信託銀行(株)、シービー・リチャードエリス総合研究所(株))

住宅価格指数

- ①住宅マーケットインデックス((株)ケンコーポレーション、アットホーム(株)、(財)日本不動産研究所)
- ②RRPI(リクルート住宅価格指数)((株)リクルート、(株)IPDジャパン)

欧米における不動産投資インデックス

- ①(米国)NCREIFインデックス(米国不動産投資受託者協会National Council of Real Estate Investment Fiduciaries)
- ②(英国)IPDインデックス(Investment Property Databank.Ltd.)

不動産証券化商品インデックス

- ①東証REIT指数((株)東京証券取引所)
- ②QUICK REIT Index((株)QUICK)

4. 土地関連市場に関する国の情報提供

国土交通省では、土地関連市場に関する情報を網羅的かつ時系列的に開示することを目的に、「土地関連市場マンスリーレポート」を毎月ホームページ上に掲載し、提供している。また、先行的な地価動向を把握することを目的として、「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」を四半期ごとにホームページ上に掲載し、提供している。このような総合的かつ、継続的な指標・情報は、PRE戦略の実践にあたっての最も基礎的な情報として、十分に活用する必要がある。

【マクロ・エリア指標】

①人口・世帯

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	国勢調査（基本集計）	[世帯員に関する事項] 氏名、性別、国籍、就業状態、就業時間等（世帯に関する事情）世帯の種類、世帯員の数、家計の収入、住居の種類、住宅の床面積の合計、住宅の建て方等	発表主体：総務省 発表年月：2010年（5年毎） 備考：
		http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/index.htm	
2	住民基本台帳人口移動報告	市町村の区域ごとに住民票に記録されている人口と世帯 ・年齢別人口構成比 ・転入人口、転出人口	発表主体：総務省 発表年月：毎年3月31日時点のものを公表 備考：
		http://www.stat.go.jp/data/idou/index.htm	
3	将来推計人口	全国、都道府県別、市町村別の将来推計人口データ	発表主体：国立社会保障・人口問題研究所 発表年月：2007年5月 備考：
		http://www.ipss.go.jp/site-ad/index_Japanese/population.html	
4	統計でみる都道府県・市区町村（社会・人口統計体系） （各都道府県のホームページにも類似のデータ資料あり）	人口・世帯、自然環境、経済基盤、行政基盤等国民生活全般の実態を示す地域別統計データを収集・加工したもの 昼夜間人口比、人口集中地区人口比率等人口・世帯に関するデータ	発表主体：総務省 発表年月：2010年1月（年報） 備考：
		http://www.stat.go.jp/data/ssds/index.htm	
5	人口動態統計	出生児数、死亡者数、婚姻件数、離婚件数等人口動態事象に関するデータ	発表主体：厚生労働省 発表年月：2010年1月1日（年報） 備考：
		http://www.mhlw.go.jp/toukei/list/81-1.html	

②地域産業一般

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	就業構造基本調査	15歳以上の世帯員について、教育の状況、1年前の常住地、ふだんの就業・不就業状態、職業訓練・自己啓発の有無、職業訓練・自己啓発の内容及び9月末1週間の就業・不就業状態に関するデータ	発表主体：総務省 発表年月：2008年7月 備考：
		http://www.stat.go.jp/data/shugyou/2007/index.htm	
2	事業所・企業統計調査	民営総事業所数、民営サービス業事業者数、民営事業所総従業者数等、全国の事業所を対象とした基本データ。	発表主体：総務省 発表年月：2009年7月（毎年） 備考：
		http://www.stat.go.jp/data/e-census/2009/index.htm	

③工業関係

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	工業統計調査	「産業編」、「品目編」、「市区町村編」、「工業地区編」、「用地・用水編」及び「企業統計編」の各編からなり、産業別、従業者規模別、都道府県別に集計している ・工場総数 ・工業製造品年間出荷額等 ・品目別出荷額 等工業の実態データ	発表主体：経済産業省 発表年月：2010年2月(毎年) 備考：
		http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kougyo/index.html	
2	工業立地動向調査	・工業団地内立地件数、敷地面積、雇用予定従業者数等、工業立地の実態を明らかにするもの	発表主体：経済産業省 発表年月：2010年3月(毎年) 備考：
		http://www.meti.go.jp/statistics/tii/ritti/index.html	
3	各都道府県、市区町村ホームページ等	各工業団地の概要（立地、業種、地価水準、売り出し価格、雇用環境、税などの優遇策）（各都道府県ホームページ）	発表主体：各都道府県等 発表年月： 備考：

④商業関係

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	商業統計表 産業編 (市区町村表、都道府県表)	産業別、従業者規模別、地域別等に従業者数、商品販売額等を公表 ・小売業総事業所数 ・業種別小売業事業所数 ・年間商品販売額 ・従業者数 ・売場面積 など、業種別マーケット	発表主体：経済産業省 発表年月：2009年12月(本調査は5年毎、本調査の2年後に簡易調査) 備考：
		http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syougvo/index.html	
2	日本スーパー年鑑	GMS、スーパーマーケット、生協・農協、ドラッグストア、ディスカウントストア、ホームセンター、衣料スーパーの7業態について店舗数平均月商などのデータを整理	発表主体：(株)商業界 発表年月：毎年発表 備考：参考図書
		http://www.shogyokai.co.jp/meikan/index.html	
3	商業動態統計調査	・大規模卸売店 ・大型小売店 ・コンビニエンスストア 業態別、都道府県別、商品別販売額等	発表主体：経済産業省 発表年月：毎月 備考：
		http://www.meti.go.jp/statistics/tvo/svoudou/index.html	

⑤交通・運輸

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	鉄道輸送統計調査 航空輸送統計調査	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道年間輸送人員 ・路線別営業キロ及び旅客数量 (JR) ・航空輸送人員等 	発表主体：国土交通省 発表年月：毎年年報公表(月報公表もあり) 備考：
		http://www.mlit.go.jp/k-toukei/tetsuyu/tetsuyu.html	
		http://www.mlit.go.jp/k-toukei/koukuu/koukuu.html	
2	駅別乗降者数総覧	駅別データ <ul style="list-style-type: none"> ・路線別駅順乗降者数 ・乗換駅会社線別乗降者数 ・乗降者数ランキング ・五十音順駅別構成路線等 	発表主体：(株)エンタテイメントビジネス総合研究所 発表年月：2009年(毎年) 備考：参考図書

⑥その他

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	全銀協金融関連統計	金融機関の概要等 <ul style="list-style-type: none"> ・全国銀行 預金貸出金 ・全国銀行 財務諸表分析 等 	発表主体：全国銀行協会 発表年月：項目によって毎月又は年1・2回 備考：
		http://www.zenginkyo.or.jp/stats/	

【不動産マーケットに関する指標】

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	土地関連市場マンスリーレポート	1. 土地所有権移転 2. 住宅市場（住宅着工・新築マンション市場・中古マンション市場・賃貸マンション市場） 3. オフィス賃貸市場 4. 不動産証券化市場、それぞれの動向 http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/785	発表主体：国土交通省 発表年月：月次 備考：
2	主要土地の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。 http://tochi.mlit.go.jp/	発表主体：国土交通省 発表年月：四半期毎 備考：
3	土地基本調査法人土地基本調査	(1) 法人の土地所有状況、法人の土地所有の概況、業種別、組織形態および資本金別にみた土地所有状況、土地規模、法人と所有土地との位置関係等 (2) 法人の所有する宅地などの状況、宅地などの利用現況、平均面積、取得時期、所有形態、宅地などの貸付等 (3) 都道府県別にみた法人の土地所有状況等 http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/kihon-chousa	発表主体：国土交通省 発表年月：2003年度 備考：
4	土地基本調査世帯に係る土地基本統計	(1) 世帯の土地所有状況、世帯の土地所有の概況、家計を主に支えるものの従業上の地位別、年齢、収入階層別土地所有状況等 (2) 世帯の所有する宅地などの状況、宅地などの利用現況、所有規模、取得時期、等 (3) 都道府県別にみた世帯の土地所有状況等 http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/kihon-chousa	発表主体：国土交通省 発表年月：2003年度 備考：
5	総務省統計局「住宅・土地統計調査」	土地建物ストックの状況について 住宅・世帯の概況（住宅数、世帯数等）、住宅の現状（建築時期、住宅の所有関係等）、現住居の敷地、世帯の居住状況、居住水準の状況、世帯の住居移動、世帯の住宅・土地所有の概況、高齢者のいる世帯の居住状況、住環境 http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/index.htm	発表主体：総務省 発表年月：2008年（5年毎） 備考：
6	建築着工統計調査	民間、公共別、 居住用、非居住用、 用途別（製造業用、金融業用、医療福祉用等） 使途別（事務所、店舗、工場、倉庫等） http://www.mlit.go.jp/statistics/details/index.html	発表主体：国土交通省 発表年月：毎月、翌月末公表 備考：
7	住宅着工戸数	・住宅着工戸数 利用関係別：持家、貸家、分譲住宅（一戸建等、共同建）、給与住宅 ・住宅着工面積 構造別、㎡あたり工事予定額 ・地域別、建築工法別 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/index.html	発表主体：国土交通省 発表年月：毎月、翌月末公表 備考：

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
8	「首都圏マンション市場動向」「近畿圏マンション市場動向」	マンション市場(首都圏、近畿圏): 新規供給戸数、販売月契約率、全売却戸数、分譲中戸数 (期末)、一戸あたり平均価格、分所単価、専有面積	発表主体：(株)不動産経済研究所 発表年月： 備考：
		http://www.fudousankeizai.co.jp/	
9	月例マーケットウォッチ	「指定流通機構」登録売り物件(新規登録、期末登録、成約件数) 成約平均価格、成約平均単価の動向	発表主体：(財)東日本不動産流通機構 ほか 発表年月：毎月 備考：
		http://www.reins.or.jp/	
10	法務統計月報 (登記統計)	売買による土地・建物の所有権移転登記件数 など	発表主体：法務省 発表年月： 備考：
		http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html	

4. 不動産リスク情報

(1) 土壌汚染

PRE 戦略上の活用のポイント

- 不動産の流動化・証券化など、不動産を取り巻く状況は大きく変化しており、不動産リスクを把握する観点から不動産評価の重要性が高まってきている。
- 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）の施行、減損会計や資産除去債務の導入とも関連して、土壌汚染リスクに対する意識が高まっている。
- PRE戦略の実践にあたっては、土壌汚染への適切な対応が、公的不動産を取得・売却する場合だけでなく、所有する不動産の資産価値の低下防止、健康被害等の可能性の低減の観点からも、重要である。

本項目の概略的説明

1. 概要

我が国では、1990年代より環境問題が大きくクローズアップされてきたのを機に、土壌汚染とその浄化が社会的な課題となってきた。土壌汚染は、有害物質が蓄積され、汚染が長期間にわたるため生態系、人の健康へ深刻な影響を与えるのみならず、農作物や植物の生育を阻害する。近年は環境基準を超える土壌汚染の判明事例も増えているが、土壌汚染が発覚すると調査・対策費用が多額となり、利活用計画が頓挫し、社会的な信用を失う可能性もある。企業においてもISO*取得や時価評価等への対応に伴い、自主的に土壌調査を行う企業が増えており、また不動産取引を行う際、購入時点で土壌汚染についての十分な調査（デュー・ディリジェンス*）を行うことが不可欠となっている。現在は、不動産取引の前に専門家による客観的な調査を行うべきであるとする考え方が主流になりつつある。2003年には土壌汚染対策法が施行され、土地の土壌汚染調査や安全対策を行う義務が盛り込まれるとともに、土壌汚染を不動産評価に反映させる不動産鑑定評価基準の改正がなされた。

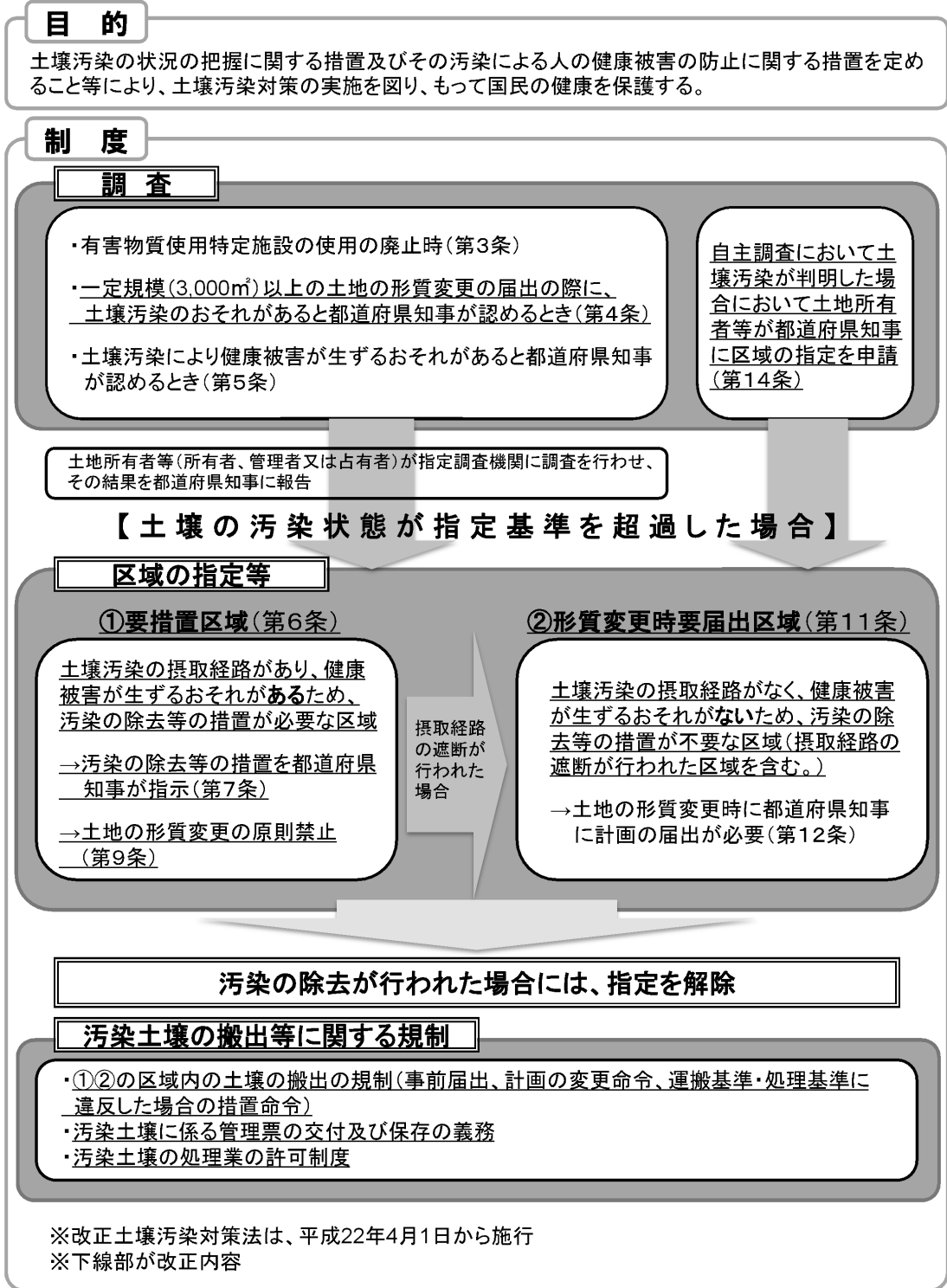
民間企業は、減損会計や資産除去債務の導入とも関連して、工場を閉鎖する場合や土地を売買する場合だけでなく、所有する土地の資産価値の低下防止、将来のリスク顕在化等の可能性の観点からも的確な対応が求められる。

地方公共団体は、公的不動産の所有者としての立場と、土壌調査や措置（処理対策）の指導を通じて住民の健康を守る立場の両面を持つこともあり、公的不動産の土壌汚染対策にはとくに的確な対応が求められる。

2. 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号、「土壤汚染対策法の一部を改正する法律」（平成 21 年法律第 23 号）により改正）の目的は、土壤汚染状況の把握と土壤汚染による健康影響の防止に関する措置を定める事等により土壤汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することである。本法律においては、土壤汚染調査は原則として土地所有者が行うとされ、調査の契機としては、まず有害物質使用特定施設の使用の廃止時（第 3 条調査）と、一定規模以上の土地であって土壤汚染のおそれのある土地の形質変更時（第 4 条調査）、人の健康被害が生ずるおそれがあると知事が認める場合（第 5 条調査）が定められている。また健康被害のリスクとしては、含有する汚染土壤の直接摂取（摂食又は皮膚接触）と汚染地下水の摂取（汚染された地下水の飲用）があり、それぞれ土壤含有量基準*（9 物質）と土壤溶出量基準*（25 物質）が定められている。調査の方法は、地歴（土地利用の歴史）及び有害物質の使用履歴から判断して、土壤汚染が存在するおそれに応じて、調査対象物質及び調査範囲を設定する。調査範囲は、汚染の可能性がある土地と汚染の可能性が少ない土地に分けて、それぞれ調査を行う。（汚染対象物質の種類により調査方法が異なる。）土壤汚染状況調査の結果、基準値を超える汚染土壤があった場合、都道府県知事は当該土地区域を①土地の形質変更時に届出が必要な区域（形質変更要届出区域）または②盛土、封じ込め等の対策が必要な区域（要措置区域）に指定し、公示すると共に要措置区域の台帳及び形質変更時要届出区域の台帳に記載し公衆に閲覧する。人の健康被害が生じるおそれがある場合には、都道府県知事は土地所有者に対し、将来の土地利用を勘案した上で、汚染の拡散防止等の必要な措置を命ずる事ができる。土壤含有量基準を超過した場合、汚染土壤の直接摂取リスクを低減するため、盛土等の措置を行う。また、土壤溶出量基準を超過した場合、汚染地下水の飲用リスクを低減するため、原位置封じ込め等の措置を行う。指定区域内において土地の形質の変更をする場合には、事前に都道府県知事への届出が必要で、また、区域外に汚染土壤を搬出する場合には、汚染が拡散しないよう適正な処分が必要である。

図 改正土壤汚染対策法の概要



出所：環境省中央環境審議会 土壤農薬部会土壤制度小委員会（第13回）配付資料

3. 土壤汚染対策にあたっての留意事項

(1) 土壤汚染対策法に該当しない場合の対応

土壤汚染対策法の調査の契機に該当するのは限られたケースである。土壤汚染対策法施行日以前に有害物質使用特定施設を廃止した土地については、土壤汚染対策法に基づく調査は必要ないものの、汚染の可能性の有無を確認し、必要に応じて土壤調査を実施することが望

ましい。また、土壌汚染に関する独自の条例や指導要綱を制定している地方公共団体があり、土壌汚染対策法に定める 25 物質以外の物質や、独自の規定による調査が必要になる場合があるので注意を要する。

表 土壌汚染対策法と「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」との比較

	土壌汚染対策法	都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
調査の契機	有害物質使用特定施設の廃止時	① 工場・事業場(有害物質使用)の廃止時 ② 3,000 m ² 以上の土地の改変時
調査の実施者	土地所有者	① 事業場の事業者 ② 土地改変を行う者（開発事業者等）
調査の実施時期 (報告の期限)	廃止後 120 日以内	廃止の 30 日前まで

(2) 不動産売買・賃貸借を行う際の契約条件

不動産売買で土壌汚染が発覚した場合、買主は民法の瑕疵担保責任に基づき損害賠償や契約解除の請求ができるが、民法の規定のみでは、当事者の汚染による瑕疵の認識・理解に差が大きく生じ、土壌汚染の定義や費用負担等をめぐって当事者間で調整がつかず、訴訟に発展するケースもある。一方で売主は、土地売買後であっても土壌汚染の発覚に際して、所有者または汚染原因者責任を追及される可能性が残ることになる。このため、売買契約に際しては、あらかじめ特約で売主の責任を明確にしておくことが望ましい。

土壌汚染対策法や条例、指導要綱よりも詳細な調査を行う場合や、土壌汚染対策法に基づく封じ込め措置ではなく浄化措置を行う場合等の具体的な条件設定は契約当事者間の協議によるが、ポイントは以下の通りとなる。

- ① 汚染の定義
- ② 調査方法の設定（調査対象とする範囲・物質及び調査密度）
- ③ 措置方法の設定（汚染の除去を行うか、封じ込めで十分か等）
- ④ 調査実施、契約締結及び引渡し時期の設定
- ⑤ 重大な汚染が発見された場合の特約事項
- ⑥ 引渡し後に汚染が発見された場合の対応

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	土壌汚染による環境リスクを理解するために	土壌汚染リスクの周知資料	発表主体：環境省、(財)日本環境協会 発表年月：2009年2月 備考：
		http://www.jeas.or.jp/dojo/business/promote/booklet/02.html	
2	土壌汚染状況調査・対策に関する実態調査結果(平成21年度)	土壌汚染調査・対策事業を行っている企業で構成される(社)土壌環境センターが会員企業の協力を得て、2009年度における土壌汚染調査・対策事業の受注件数、受注高等の実績を取りまとめたもの	発表主体：(社)土壌環境センター 発表年月：2010年10月 備考：
		http://www.gepc.or.jp/04result/press21.htm	
3	土壌汚染対策法について(法律、政令、省令、告示、通知)	土壌汚染対策法に関連する法・施行令・施行規則以下の関連法規、参考資料等を列挙掲載している	発表主体：環境省 発表年月：法2002年5月公布 備考：
		http://www.env.go.jp/water/dojo/law.html	
4	土壌汚染対策法のしくみ	土壌汚染に関する法律のうち、特に土壌汚染対策法の概要をわかりやすく解説。土壌汚染の対象物質、調査・対策の方法、支援策等を紹介している	発表主体：環境省、(財)日本環境協会 発表年月：2009年1月 備考：
		http://www.jeas.or.jp/dojo/business/promote/booklet/01.html	
5	公共用地取得における土壌汚染への対応に関する基本的考え方(最終報告)	土壌汚染対策法の施行状況、公共用地取得や宅地取引の実態、更には各方面からの意見等を踏まえながら、公共用地取得における土壌汚染への対応について、当時の一定の考え方を整理したものの	発表主体：国土交通省 発表年月：2004年3月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/01/010330_html	
6	土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン暫定版	「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説」の改正土壌汚染対策法対応版ともいべきもので、同法に基づいた調査及び措置を実施する場合のバイブルとなるもの。	発表主体：(社)土壌環境センター 発表年月：2010年7月 備考：
		http://www.gepc.or.jp/books/guideline.html	
7	土壌汚染対策法の施行状況及び土壌汚染調査・対策事例等に関する調査結果	土壌汚染対策法の施行状況及び都道府県市が把握している土壌汚染事例を把握し整理することにより土壌汚染対策の現状について公表するとともに今後の対策の推進に資する資料として取りまとめられたもの	発表主体：環境省 発表年月：毎年 備考：
		http://www.env.go.jp/water/dojo/chosa.html	
8	土壌汚染対策法の施行状況及び主要な課題について	土壌汚染対策法の概要や、直近4ヶ年の同法3条調査の施行状況、汚染対策の実施内容などや今後の課題についてまとめられている	発表主体：環境省 発表年月：2007年6月 備考：
		http://www.env.go.jp/water/dojo/sesaku_kondan/01/05.pdf	
9	搬出汚染土の処理の実態について	平成18年度「汚染不適正処理に関する実態調査」の結果報告及び、汚染土の想定される不適切な処理例及び不適切な実例をまとめている	発表主体：環境省 発表年月：2007年6月 備考：
		http://www.env.go.jp/water/dojo/sesaku_kondan/01/07-1.pdf	
		http://www.env.go.jp/water/dojo/sesaku_kondan/01/07-2.pdf	
10	油汚染対策ガイドライン	油漏れなどで油を含む土ができ、その場所の油臭や、敷地内の井戸水に油膜がある場合に、どのように考え、調査・対策を行えばよいかを検討する際のガイドラインが示されている	発表主体：環境省 発表年月：2007年3月 備考：
		http://www.env.go.jp/water/dojo/oil/full.pdf	

番号	資料名	資料の概要	発行情報
11	土壌汚染をめぐる ブラウンフィールド問題の実態等について	「土壌汚染の存在、又はその懸念から、本来その土地が有する潜在的な価値よりも著しく低い用途あるいは未利用となった土地」のことを、ブラウンフィールドという。この問題についてその実態の中間報告がまとめられている	発表主体：環境省 発表年月：2007年3月 備考：
		http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=8300	
12	(財)日本不動産研究所ホームページ 土壌汚染関連	不動産の鑑定評価の考え方における、土壌汚染に関するリスクについて、同研究所が取り組んでいる事業や理論を紹介し、客観的な立場から当問題に取り組んでいる	発表主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：随時 備考：
		http://www.reinet.or.jp/?page_id=58	
13	土地取引と土壌汚染問題への対応	国土交通省によって設けられた「宅地・公共用地に関する土壌汚染対策研究会」による「土地取引における土壌汚染問題への対応の在り方に関する報告書」をはじめ、関係する法令や資料等が体系的に編纂され、土地取引等に際しての指針となる	発表主体：国土交通省監修、(財)土地総合研究所編集／(株)ぎょうせい 発表年月：2003年12月 備考：
14	土壌汚染に関する リスクコミュニケーションガイドライン	事業者が土壌汚染対策を実施する際、周辺住民とのリスクコミュニケーションを適切に進めるためのガイドライン	発表主体：環境省 発表年月：2008年6月 備考：
		http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=9903	
15	自治体職員のための 土壌汚染に関する リスクコミュニケーションガイドライン(案)	土壌汚染対策の円滑な推進を図るため、利害関係者による本格的なリスクコミュニケーションが必要とされ、自治体職員が取るべき考え方や行動の指針が示されている	発表主体：環境省、(社)環境情報科学センター 発表年月：2004年7月 備考：
		http://www.env.go.jp/water/dojo/guide/index.html	

(2) 建物耐震

PRE 戦略上の活用のポイント

- 公共施設は、多数の利用者が見込まれるほか、地震災害等の発生時には災害応急対策の実施拠点や避難所になるなど、防災拠点としても重要な役割を果たしている。
- 地震から生じる地盤の液状化や建物の倒壊等のリスクに対して、耐震対策のコストに見合う不動産価値向上を図ることが重要である。
- PRE 戦略の実践にあたっては、業務継続計画（BCP）を考慮した上で、地震から生じる地盤の液状化や建物の倒壊等のリスクに対して、適切で費用対効果の高い耐震化計画を策定することが重要である。

本項目の概略的説明

1. 耐震化対策

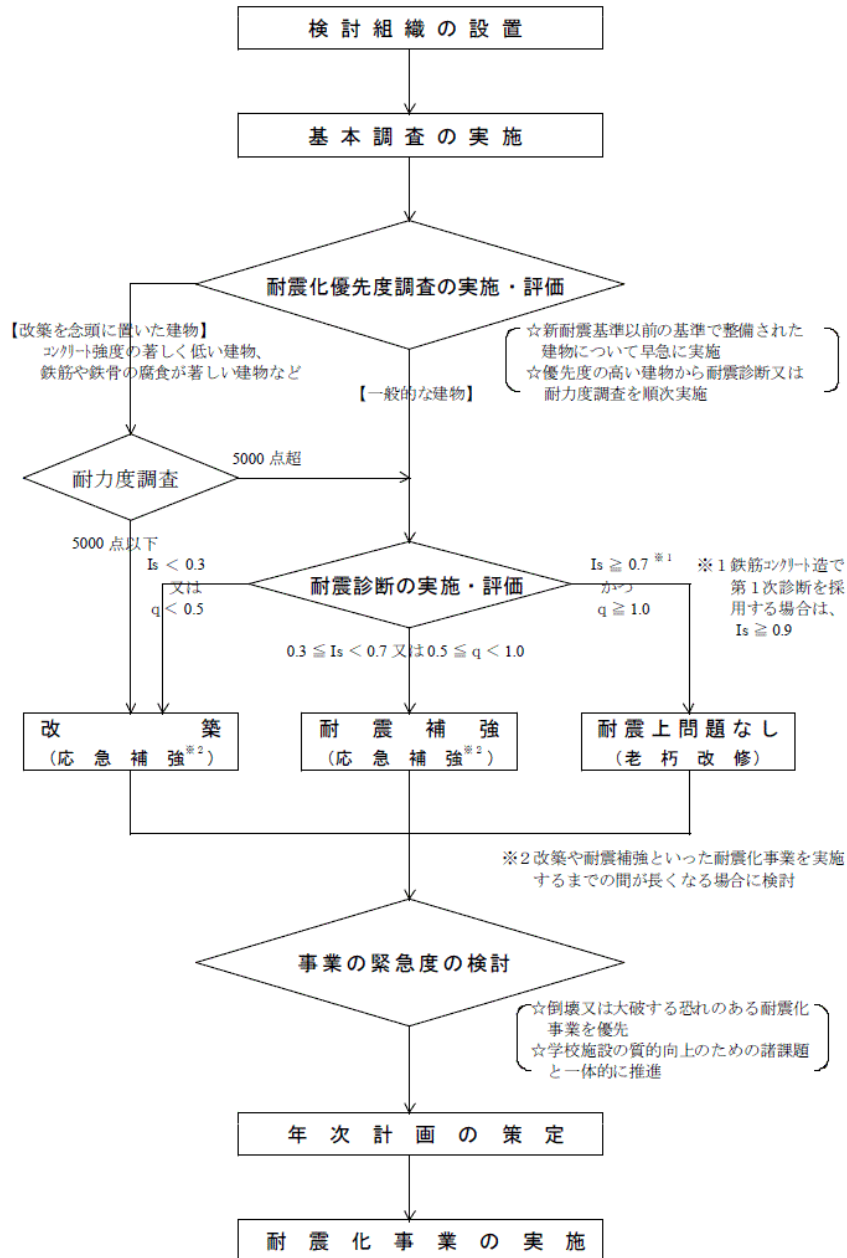
1995年1月に発生した阪神・淡路大震災では、1981年以前の建築物（「新耐震」以前の建築物）に被害が集中した。そのため、1981年以前に建設された建築物の耐震診断や耐震補強によって建築物の耐震安全性の向上を図ることの重要性が認識され、1995年12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）」が施行された。その後、2004年10月新潟県中越地震、2005年3月福岡県西方沖地震、同年7月千葉県北西部地震、同年8月宮城県沖地震が発生し、今後、東海地震、東南海・南海地震、首都直下地震等がいつ発生してもおかしくない状況にあることを受けて、建築物の耐震化について社会全体の国家的な緊急課題として全国的に緊急かつ強力に実施することになり、2006年1月改正建築物の耐震改修の促進に関する法律が施行されている。その後も2007年3月能登半島地震、同年7月新潟県中越沖地震が発生し、2008年6月には、学校施設の耐震化に対する国の緊急措置を大幅に拡大することを内容とした地震防災対策特別措置法（平成7年法律第111号）の改正が成立した。

大きな地震が発生した場合、建物の崩壊や地盤の液状化といった現象は、社会活動に大きなマイナスの影響を与えている。そのため不動産の所有者（管理者）にとって、安全で安心な建造物を建設・維持管理・改修することは社会的使命であるともいえる。特に多数の人間が集まる学校、病院、劇場、店舗、事務所、集合住宅等にあっては必要に応じて耐震・制震・免震技術を取り入れた耐震改修等の適切な対策が望まれている。これらの対策は、人命はもとより建物自体や建物内の大切な資産を守ることに貢献し、快適な社会をいつまでも持続することが可能になる。

図 耐震化対策のフローの例

参考資料 既存学校施設の耐震化推進計画策定フロー

注) 本フローは、耐震化推進計画策定の一般的な流れを例示したものである



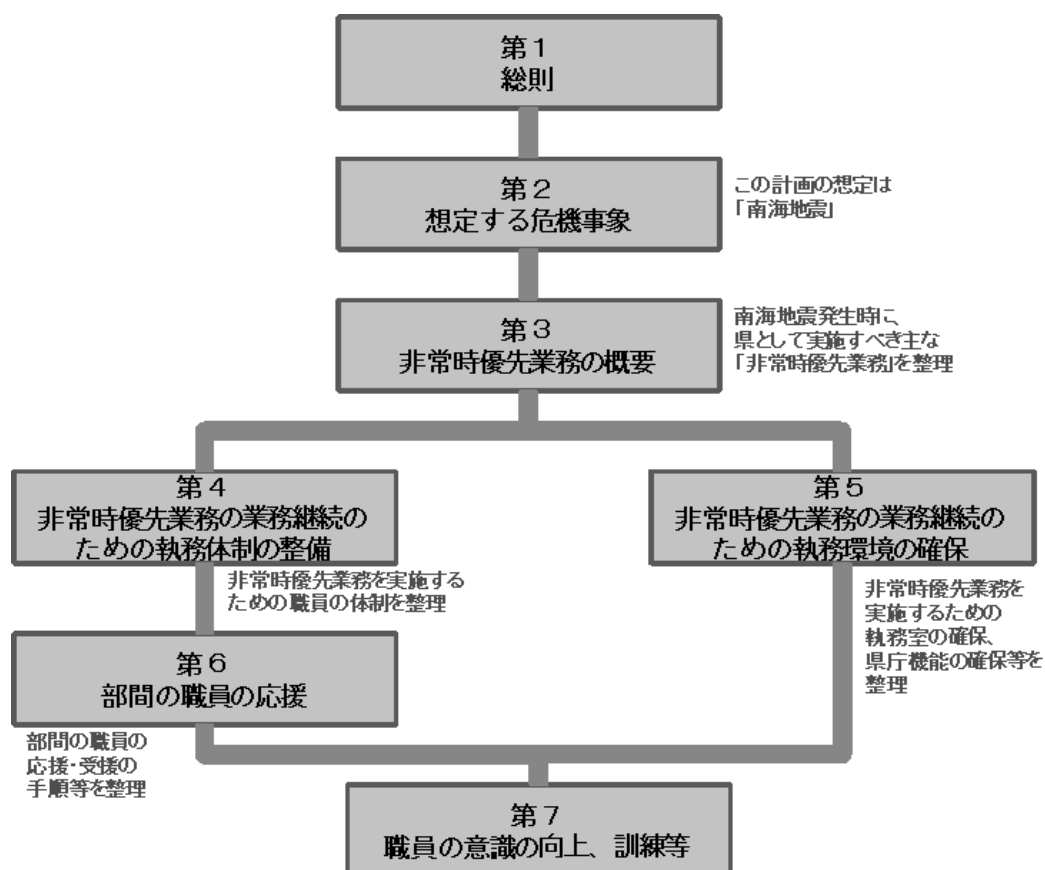
出所：文部科学省「学校施設耐震化推進指針」より引用

2. 業務継続計画（BCP: Business Continuity Plan）

地方公共団体は、災害時において、地域住民の生命、身体の安全確保、被災者支援、企業活動復旧等地域経済の維持・復興のために、災害応急業務、復旧業務及び平常時から継続しなければならない重要な業務を実施していく責務を負っている。このような責務に対応していくためには、緊急時に維持すべき業務を明確にするとともに、そのために執るべき措置を定めた計画を策定する必要がある。

この計画を、官公庁では「業務継続計画」「事業継続計画」、民間企業では「事業継続計画」等と呼んでいる。なお、米国ではBCP（Business Continuity Plan）と呼ばれ、特に官公庁の業務継続計画をCOOP（Continuity of Operations）呼ぶこともある。

図 BCPの構成例



出所：徳島県「徳島県業務継続計画 Ver1.0」より引用

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	内閣府 防災情報のページ (地震対策)	東海地震や首都直下地震等今後発生が予想される大規模地震の被害想定や各種の対策に関する情報がまとめられている。	発表主体：内閣府 発表年月： 備考：
		http://www.bousai.go.jp/	
2	地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に関する補助制度の整備状況について	耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に関する補助制度の整備状況について、都道府県別、市区町村別にまとめられている。	発表主体：国土交通省 発表年月：2008年5月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000010.html	
3	大規模地震対策の現状と今後の対策について	建築物の耐震改修の促進に関する法律概要等、支援制度のある地方公共団体の耐震診断・耐震改修支援事業一覧等の情報が掲載されている。	発表主体：国土交通省 発表年月：2008年5月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/retrofitting.html	
4	防災拠点の耐震化促進資料	消防庁舎や学校施設などの防災拠点となる公共施設等の耐震診断・改修工事の必要性やその効果的な実施方法について記述するとともに、実際に耐震補強工事が行われた事例や地方公共団体の耐震化促進事例（耐震予算化優先順位の検討方策）を収録した資料	発表主体：総務省消防庁 発表年月：2007年12月 備考：
		http://www.fdma.go.jp/neuter/topics/taishin/index-j.html	
5	学校施設耐震化推進指針	学校施設の耐震化に係る基本的な考え方を述べ、耐震化優先度調査や耐震診断等の結果による耐震化事業の緊急度の判定方法などを始めとする耐震化推進計画の策定手法及び留意点を提示したもの	発表主体：文部科学省 発表年月： 備考：
		http://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/bousai/taishin/03061201.htm	
6	改正耐震改修促進法のポイント及び関連制度の概要	改正耐震改修促進法の概要、改正のポイント、特定建築物の定義、耐震改修促進法をめぐる最近の動き、耐震診断・改修に係る支援制度の概要等についてコンパクトにまとめている	発表主体：国土交通省 発表年月：2006年1月 備考
		http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070125_4/01.pdf	
7	マンション耐震化マニュアル	マンションの耐震診断、改修実施に関し、管理組合及び区分所有者にとっての留意点を解説し、専門家の関与、行政の役割等を掲げ、耐震化実現の合意形成を促進することを目的とする	発表主体：国土交通省 発表年月：2007年6月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070622_.html	
8	中央省庁業務継続ガイドライン	中央省庁の業務継続計画策定作業を支援するために内閣府が作成したガイドライン。ホームページでは、各中央省庁の業務継続計画のほか、地方公共団体の業務継続計画の事例も紹介している。また業務継続に関連するリンク集が充実している。	発表主体：内閣府 発表年月：2007年6月 備考：
		http://www.bousai.go.jp/jishin/gyomukeizoku/index.html	
9	地方公共団体におけるICT部門の業務継続計画（BCP）策定に関するガイドライン	地震やそれに派生する火災及び水害等の二次被害等により、情報システムに障害が発生した場合であっても、地方公共団体の業務の中断を防止し、また、それを早期に復旧することを目的としたガイドライン	発表主体：総務省 発表年月：2008年8月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/s-news/2008/080821_3.html	

番号	資料名	資料の概要	発行情報
10	地震ハザードステーション	「全国を概観した地震動予測地図」の各種地図が閲覧できる。また、各種数値データ等のダウンロードも可能である	発表主体：中小企業庁 発表年月：2006年2月 備考：
		http://www.j-shis.bosai.go.jp/	
11	防災基礎講座「自然災害について学ぼう」	台風や地震などによる自然災害が、どのようにして発生するか、危険な場所はどこか、どのような被害が生じているか、どのように防いだらよいかなどについて、災害の具体例を示しながら、基礎的な知識を解説している	発表主体：(独)防災科学技術研究所 発表年月：随時 備考：
		http://dil.bosai.go.jp/workshop/01kouza_kiso/manabou/index.html	
12	地震調査研究推進本部ホームページ	地震調査研究推進本部地震調査委員会が現在進めている、全国活断層調査結果及びそれらに基づく最新の地震ハザードマップほかの情報が掲載されている	発表主体：(独)防災科学技術研究所 発表年月：随時 備考：
		http://www.jishin.go.jp/main/index.html	

(3) アスベスト、PCB

PRE 戦略上の活用のポイント

- PRE 戦略の実践にあたっては、アスベストやPCB等の有害物質等への適切な対応が必要である。
- これらは、建物を取り壊す場合や不動産を売買・賃貸する場合だけではなく、所有する不動産の資産価値の低下防止、健康被害等の可能性の低減の観点からも重要である。

本項目の概略的説明

1. アスベストとは

アスベスト（石綿）の種類には、アクチノライト、アモサイト、アンソフィライト、クリソタイル、クロシドライト及びトレモライトがあることとされ、すべての種類の石綿及びこれをその重量の0.1%を超えて含有するものが、石綿障害予防規則等に基づく規制の対象とされている（2006年8月までは重量の1%が規制対象だった）。

アスベストは、不燃性、耐熱性、耐腐食性などに優れているため、建材製品等に幅広く使用されてきた。アスベストの国内輸入量は、ピーク時で1974年に35万tだったが、原則使用禁止となった2004年には0.8万tまで減少している。しかし、1970年代から90年代にかけて多くのアスベストが輸入されており、この時期の建築物にはアスベスト製品が多く使用されているため、その対策が喫緊の課題である。

建築物に対する直接の規制としては、建築基準法に基づいて使用が禁止されており、既存建築物についても、増改築時には原則として石綿除去が義務付けられる。但し、増改築部分の床面積が増築前の床面積の1/2を超えない場合は、増改築部分以外については、封じ込めや囲い込みの措置を許容する。

総務省が地方公共団体所有の建築物のうち平成8年度以前に竣工（改修工事を含む。）した建築物で他省庁調査との重複を除いたものを対象に実施した「地方公共団体が所有する施設におけるアスベストの除去状況及び今後の使用実態調査の予定に関する調査」（2009年6月30日）によると、使用実態調査の進捗率は97.6%で、調査が終了した箇所のうち、97.0%はアスベストの含有がない。アスベストの含有が判明したもの（3.0%）についても、その99.9%が除去、封じ込め等の処理、立入禁止措置などにより、ばく露のおそれなしとされている。

アスベストに対しては2006年の関係法令の改正等により規制が強化されている。主なポイントは以下のとおりである。

(1) 解体時のアスベスト飛散防止における関係法令遵守の徹底

建設工事を実施するにあたってのアスベストの取り扱いについては、次表の法律等により規定されている。

法律	主な規定
労働安全衛生法	石綿の事前調査、作業計画の作成、工事計画届、防塵装置など
大気汚染防止法	特定粉塵排出等作業の実施の届出、規制対象の規模要件の撤廃など
廃棄物処理法	アスベスト廃棄物の取り扱い規定など
建設リサイクル法	吹付けアスベスト等特定建設資材に付着するものの事前除去等
石綿障害予防規則	解体・改修等に従事する関係労働者の健康障害防止対策に関する規定

(2) 関係法令等の改正

- ① 石綿の飛散等による人の健康又は生活環境に係る被害を防止するため「石綿による健康等に係る被害の防止のための大気汚染防止法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 5 号）が 2006 年 2 月に公布されている。

【参考】2006 年 9 月には、労働安全衛生法施行令と石綿障害予防規則が改正され、2006 年 10 月には、建築基準法、大気汚染防止法、廃棄物処理法が改正されている。

法律	主な規定
建築基準法 (国土交通省)	吹付けアスベスト、アスベスト含有吹付けロックウール等の使用の規制
大気汚染防止法 (環境省)	アスベストを使用している工作物の解体等の作業時における飛散防止対策の実施を義務付ける。
廃棄物処理法 (環境省)	アスベスト廃棄物について、溶融による無害化処理を促進・誘導するため、国の認定による特例制度を創設する。
地方財政法 (総務省)	地方公共団体が行う公共施設等に係るアスベストの除去に要する経費について、地方債の起債の特例対象とする。

- ② 建材中のアスベスト含有率の分析方法は、規制対象となる含有率の変更（2006 年 9 月）や 6 種類の分析調査の徹底（2008 年 2 月）等に伴い、数次にわたり変更が行われている。そのため、アスベストの使用の有無の判断にあたっては、最新の分析方法による再調査や追加調査が必要となる場合があることに留意が必要である。

2008 年 10 月現在では、6 種類のアスベストを対象にした JIS A 1481*「建材製品中のアスベスト含有率測定方法」に基づく調査が最新の調査方法である。

2. ポリ塩化ビフェニル（PCB）対策

ポリ塩化ビフェニルは絶縁性、不燃性などの特性により電気機器等幅広い用途に使用されていたが、その毒性が社会問題化したため 1972 年以降その製造が中止されている。一方、PCB の処理については処理施設の設置に関する理解が得られず結果として保管が長期にわたり環境汚染が懸念されている。

PCB 廃棄物を処理する体制を整え確実かつ適正な処理を推進するため関係法律が施行され、同廃棄物を所有する事業者に対して保管状況などの届出、一定期間内での適正な処分が義務付けられることになった。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	アスベスト問題への対応について	アスベスト関係法令、通知等（建築基準法関係）、石綿（アスベスト）除去に関する費用、国家機関や民間建築物における吹付けアスベスト等に関する調査結果などの情報提供をしている。	発行主体：国土交通省 発表年月：随時 備考：
		http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/asubesuto/top.html	
2	アスベスト問題への対応について	アスベスト問題における国の対応、地方公共団体が所有する施設におけるアスベスト使用実態調査結果などの情報提供をしている。	発行主体：総務省 発表年月：随時 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_seisaku/gyoumukanri_sonota/asbest/index.html	
3	アスベストに起因する健康被害の救済と対策	アスベストに起因する健康被害の救済と対策についての動向、建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策、災害時のアスベスト対策、最新情報などを提供している	発行主体：環境省 発表年月：随時 備考：
		http://www.env.go.jp/air/asbestos/#top	
4	東京都アスベスト情報サイト	アスベストに関する基礎知識、アスベストを含有する建材の種類と用途、アスベストの飛散防止対策、「建築物の解体等に係るアスベスト飛散防止マニュアル(改定版 2009)」に関する情報を入手することができる。先進的なアスベスト対策をリードする東京都の施策が確認でき、実用的な資料が多い	発行主体：東京都 発表年月：随時 備考：
		http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/air/air_pollution/asbestos/index.html	
5	(社)日本石綿協会ホームページ	石綿に係る法規等、製造・使用等が許可されている石綿工業製品の实態調査結果、アスベスト対策環境展 2007 講演資料など幅広い情報提供をしている	発行主体：(社)日本石綿協会 発表年月：随時 備考：
		http://www.jaasc.or.jp/	
6	目で見るアスベスト建材	建築物の構造・用途に応じた、アスベストの状態の種類（吹付け材・保温材等・成形板等）ごとの使用状況を写真や図で解説し目視確認の助けとなる	発行主体：国土交通省 発表年月：2008年4月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010425_3/01.pdf	
7	アスベスト情報	石綿リスクのある作業や労災補償制度、閣議決定事項、健康診断等の情報リンク先を提供している	発行主体：厚生労働省 発表年月：随時 備考：
		http://www.mhlw.go.jp/new-info/kobetu/roudou/sekimen/index.html	
8	(社)日本作業環境測定協会サイト	作業環境中に有害な因子が存在する場合に、その有害な因子を除去する等により、労働者の健康障害を未然に防止することが必要である。その対策が有効であるかどうかを定期的（又は適宜）見直して改善する「作業環境管理」について関連情報を総合的にまとめている	発行主体：(社)日本作業環境測定協会 発表年月：随時 備考：
		http://www.jawe.or.jp/	
9	不動産調査月報 アスベスト問題－不動産の視点から－	不動産の視点からアスベスト問題を捉えることを目的に、法律の研究者、実務専門家、行政担当者の知識・経験・知見を伺うセミナー内容の紙上再掲版	発行主体：(財)日本不動産研究所 発表年月：2006年8月 備考：
		http://www.reinet.or.jp/pdf/report-syosasshi/lib_338_339.pdf	

番号	資料名	資料の概要	発行情報
10	建築物の解体等に伴う有害物質等の適切な取り扱い	建物解体時の、アスベストのみならずダイオキシン、PCB、その他の多くの有害物質の取り扱いについて幅広く解説している	発行主体：建設副産物リサイクル広報推進会議 発表年月：2005年10月 備考：
			http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/region/recycle/pdf/yuugai.pdf
11	ポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物処理	ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理に関する特別措置法、処理に関する案内書、PCB廃棄物の保管等の届出の全国集計結果、PCB廃棄物収集・運搬ガイドラインなど、PCBに関する一連の情報と動向を入手することができる	発行主体：環境省 発表年月：随時 備考：
			http://www.env.go.jp/recycle/poly/index.html
12	PCBのページ	PCBについて、PCBの処理について、都の指導要綱、PCBの適正な管理等について解説している	発行主体：東京都 発表年月：随時 備考：
			http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/resource/industrial_waste/special_management/pcb/index.html
13	事業の仕組み	PCB廃棄物処理特別措置法に基づくPCB廃棄物処理事業の仕組み、各都道府県市等の処理計画、PCB関連法令を紹介している。	発行主体：日本環境安全事業(株) 発表年月：随時 備考：
			http://www.jesconet.co.jp/business/scheme/index.html

5. 利活用手法関連情報

(1) 利活用方法

PRE戦略上の活用のポイント

- 平成18年法改正により、行政財産である土地について、貸付等ができる場合が拡大するとともに、建物及びその敷地の一部についても、用途・目的を妨げない限度において、貸付又は私権の設定が可能となった。
- 普通財産と行政財産では、適用可能な利活用方法が異なる点に留意が必要である（第2章. 2. 「(1) 地方自治法・国有財産法等」参照。）

本項目の概略的説明

公的不動産の利活用手法は、「売却」「貸付」「建替」「転用」「継続使用」等に類型化することができる。以下に、各利活用類型の具体的な内容を、土地及び施設(建物・構築物等)ごとに整理する。

1. 土地

土地についての利活用手法は、(1)売却、(2)貸付に大別することができ、それぞれの内容を整理すると以下ようになる。

(1) 売却（セールス・アンド・リースバック等を含む）

利活用方法	概要
単純売却	<ul style="list-style-type: none">・公募(抽選)、一般競争入札、指名競争入札、随意契約(競争入札によらずに行う契約)等に大別されるが、地方公共団体の契約は原則として一般競争入札によるとされ(地方自治法第234条第2項)、指名競争入札及び随意契約は法に定められた場合のみ行うことができる(地方自治法施行令第167条、第167条の2)。・一般競争入札とは、入札情報を公告して参加申込を募り、希望者同士で競争に付して契約者を決める方式である。・指名競争入札とは、希望者すべてを入札に参加させる一般競争入札と異なり、特定の条件により指名した者同士で競争に付して契約者を決める方式である。・購入先探索、物件説明等の業務を宅建業者に委託することにより、事務作業負担及び取引リスク等を軽減できる場合がある。・最近では、インターネットを活用したオークションによる売却の試みもみられるが、この場合、必ずしも買受希望者に対して直接的な物件説明等を実施することができないことから、後日、物件の瑕疵や契約方法等について、トラブルとならないよう、物件説明等の掲載内容について特に留意する必要がある。

利活用方法	概 要
条件付き売却	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの観点等から、土地利用等の条件を付して資産を売却する方法である。 ・大規模地、取得経緯、立地条件等の対象資産の性格によって、処分価格の多寡のみで相手先を決定するのではなく、処分後の土地利用方法に一定の条件を設ける等の必要性が生ずることがある。 ・条件を付すことにより、売却価額が低減する場合があるが、民間の創意を活かしてまちづくり等の目標を達成することが期待できる。 ・売却先の選定方式として、価格固定プロポーザル方式、総合評価方式、条件付一般競争入札等がある（後記「(2)事業者等選定方式」参照）。
一括売却 (バルクセール)	<ul style="list-style-type: none"> ・個別に資産を売却するのではなく、複数の資産を一括して売却する方法である。 ・市場性が見込めない物件（単独では買い手が現れそうもない物件）を魅力的な物件と抱き合わせることにより、効率的に売却することが可能となる。 ・反面、一括することにより、物件毎の評価額の積み上げと比較して、売却価額が低減する場合がある。
不動産の流動化 (証券化)	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する資産を、オリジネーター(原資産保有者)の倒産リスクから隔離された特別目的会社* (SPC) に譲渡し、オリジネーターはSPCから譲渡代金を得る。 ・SPCは、社債を発行し一般投資家から資金調達を行ったり、社債発行に替えて金融機関から借入を行うことによって、オリジネーターから当該資産を購入するための資金調達を行う。 ・オリジネーターは、バランスシートのスリム化(資産の売却)と資金調達及び借入金の返済等を同時に達成することができる。
セール・アンド・リースバック	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の所有者が不動産を売却した後も賃料を支払って譲受人から当該不動産を賃借し、引き続き使用方法である。 ・従前の利用形態を変えずに売却代金を獲得（資金調達）できるほか、バランスシートのスリム化（資産圧縮）ができるメリットがある。売却代金を一時金で得ることができ、各種保有コストの負担を回避できる反面、毎期の賃料支払いが発生する。 ・不動産の所有権が民間事業者等に移転したことにより、当該民間事業者等に対して新たに不動産保有税等が課税されることとなるが、賃借人である地方公共団体が支払う賃料には当該税額分が転嫁される可能性がある。 ・上記「不動産流動化(証券化)」スキームと組み合わせる（資産の売却先をSPCにする）ことも考えられる。

利活用方法	概 要
処分型土地信託	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託銀行が、信託された土地に付加価値を付けた後、第三者へ売却を行う手法。売却代金から信託報酬を差し引いた額が信託銀行(受託者)より受益者(原資産保有者)に支払われる。土地を効率的かつ価値を高めて売却することが可能であり、既に公的不動産を対象とした多数の活用実績がある。 ・ 処分型土地信託を活用することにより、下記ア.～ウ.のような応用が図れる。 <ul style="list-style-type: none"> ア. 宅地造成型(一括卸又は分譲) <ul style="list-style-type: none"> ・ 受託者(信託銀行)が受託した土地を造成し、宅地分譲する。委託者(原資産保有者)は、分譲利益から信託報酬を除いた金額を信託配当として受ける。 イ. マンション・オフィス分譲型 <ul style="list-style-type: none"> ・ 受託者(信託銀行)が受託した土地に建物(マンション・オフィスビル等)を建築し、当該建物を分譲(又は一括売却)する。委託者(原資産保有者)は、分譲利益から信託報酬を除いた金額を信託配当として受ける。 ウ. 処分竣工型土地信託(後記「2. 施設等(1)売却」にて詳述。)
不動産流動化(証券化)及び賃貸型土地信託の仕組みを活用したセール・アンド・リースバック	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産流動化(証券化)スキームを活用し、原資産保有者が賃貸型土地信託(後記「(2)貸付(貸地)」参照)の当初委託者となり、直後に受益権をSPCへ売却。 ・ 原資産保有者は信託銀行との間に予定建物に係る賃貸借予約契約を締結。建物竣工後、完成建物に原資産保有者(当該地方公共団体)が入居(セール・アンド・リースバックの一種)。 ・ SPCが社債、ノンリコースローン等の借入主体となるため、公債とは異なり、当該地方公共団体の債務にならない。一方、予定建物のテナントが地方公共団体であるため、資金調達が有利な場合が多い。 ・ 当初信託財産である土地分の受益権譲渡に係る売却代金を一時金で得ることができ、不動産保有税や各種保有コストの負担を回避できる反面、毎期の賃料支払いが発生する。

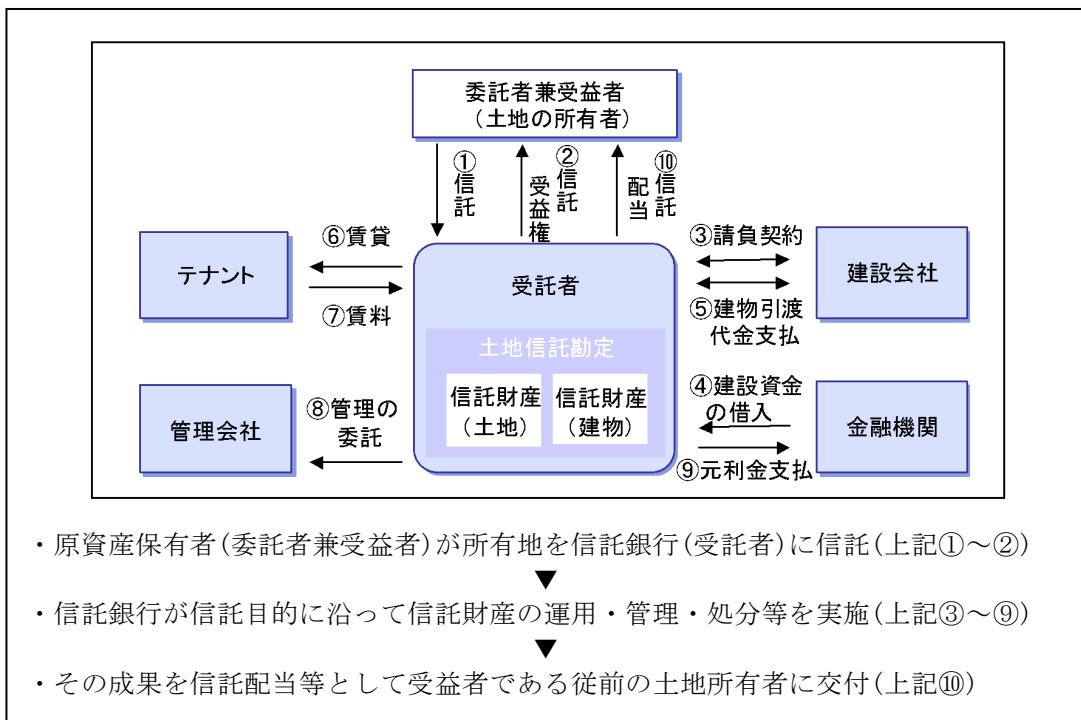
(2) 貸付（貸地）

利活用方法	概 要
暫定的な貸付 (使用許可・一時貸付)	<ul style="list-style-type: none"> ・行政財産に係る地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定（「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。」）に基づく暫定的な貸付方法、または、普通財産に係る地方自治法第 238 条の 5 第 1 項の規定（「普通財産は、これを貸し付け、…（中略）…又はこれに私権を設定することができる。」）に基づく暫定的な貸付方法である。 ・一般的に上記のうち、前者を「使用許可」、後者を「一時貸付」という。 ・使用許可は、借地借家法の規定が適用されず、また、原則として私法上の契約関係としてではなく、使用許可という行政処分として公法関係において容認される。 ・また、行政財産における使用許可による使用期間は、許可に当たって明示された期間だけであり、建物買取請求権等も発生せず、事情変更による使用料の減額請求権もない。
貸地（借地権の設定）	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体が所有する資産（土地）に借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）を設定し、地代収入を得る。 ・借地権には、更新拒絶に正当事由を要する「普通借地権」と、法定更新がない「定期借地権」があり、さらに定期借地権は「一般定期借地権」「建物譲渡特約付借地権」「事業用定期借地権」に区分される（後記「表 借地権の種類」参照）。
条件付き貸地	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの観点等から、土地利用等の条件を付して資産を貸し付ける方法である。 ・大規模地、取得経緯、立地条件等の対象資産の性格によって、貸付額（賃料）の多寡のみで相手先（借受事業者）を決定するのではなく、貸付後の土地利用方法に一定の条件を設ける等の必要性が生ずることがある。 ・条件を付すことにより、貸付額が低減する場合があるが、民間の創意を活かしてまちづくり等の目標を達成することが期待できる。 ・借受事業者の選定方式として価格固定プロポーザル方式、総合評価方式、条件付一般競争入札等がある（後記「(2) 事業者等選定方式」参照）。
賃貸型土地信託	<ul style="list-style-type: none"> ・土地信託は、土地所有者が土地の有効活用を図るために、専門的ノウハウを有する信託銀行等に土地を信託して収益を享受する制度である。 ・一般的な賃貸型土地信託(収益目的の土地信託)の仕組みは、後掲「一般的な賃貸型土地信託の仕組み」とおりであるが、賃貸型土地信託のバリエーションの 1 つとして、収益施設に公共施設を併設し収益施設からの賃貸収入によって公共施設の整備費等を賄う方式（「公共・収益施設併設型土地信託」）等がある。

表 借地権の種類

種類	普通借地権	定期借地権		
		一般定期借地権	建物譲渡特約付定期借地権	事業用借地権
存続期間	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上50年未満
借地の利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	事業用
契約の型式	制限なし	書面	事実上書面	公正証書
特徴	貸主に正当事由がない限り更新を拒絶できない	期間満了で、契約消滅し、建物買取請求もできない	期間満了で、契約消滅し、貸主は建物を買収する	期間満了で、契約消滅し、建物買取請求もできない
根拠条文	借地借家法3条	借地借家法22条	借地借家法23条	借地借家法24条

【一般的な賃貸型土地信託の仕組み】



2. 施設等

施設等の利活用手法は、(1)売却、(2)貸付(運用等を含む)、(3)転用、(4)建替、(5)継続使用等に分類することができ、それぞれの内容を整理すると以下ようになる。

(1)売却(セール・アンド・リースバックを含む)

利活用方法	概 要
単純売却	<ul style="list-style-type: none"> 前記「1. 土地」における「一般的な売却方法」に準ずる。
条件付き売却	<ul style="list-style-type: none"> 前記「1. 土地」における「条件付き売却」に準ずる。
一括売却 (バルクセール)	<ul style="list-style-type: none"> 前記「1. 土地」における「一括売却(バルクセール)」に準ずるが、施設等の場合は土地に比べて用途・仕様等の面で個別性が強いいため、売却物件の組合せを適切に行う必要がある。 また、老朽化が進んだ施設等については、設備等に瑕疵を含んでいる可能性もあるため、後日、瑕疵担保責任等についてトラブルになることのないよう、事前に当事者間で施設等の状況を十分確認しておくことが必要である。
不動産の流動化 (証券化)	<ul style="list-style-type: none"> 前記「1. 土地」における「不動産の流動化(証券化)」に準ずる。 ただし、施設等のうち建物のみを対象とする流動化(証券化)を実施する場合には、土地上に借地権を設定する必要があり、その場合、将来的な建物処分等に係る難易度が増す可能性があるため、投資家や金融機関が当該リスクを懸念し、SPCの資金調達が困難になる場合がある。
セール・アンド・リースバック	<ul style="list-style-type: none"> 前記「1. 土地」における「セール・アンド・リースバック」に準ずる。 なお、不動産信託を用いたセール・アンド・リースバックでは、委託者(地方公共団体)から受託者(信託銀行)への信託譲渡によって、法的な所有権は信託銀行に移るが、会計上は当該地方公共団体の帰属のままであることを留意が必要である。そのため、信託譲渡後、譲渡代金の授受は発生せず、地方公共団体の地位は受益者兼賃借人になり、賃料の支払いが発生する。施設等の管理責任は信託銀行に移るが、信託譲渡により新たに所有者が民間事業者である信託銀行になるため、公租公課の納税義務が発生し、当該地方公共団体が支払った賃料を原資とする信託配当は、当該公租公課及び信託報酬分ロスが生ずることになる。

(2) 貸付（貸家）

利活用方法	概要
暫定的な貸付 (使用許可・一時貸付)	・前記「1. 土地」における「暫定的な貸付（使用許可・一時貸付）」に準ずる。
貸家 (借家権の設定)	・地方公共団体が所有する資産（建物）に賃貸借（借家権）を設定し、家賃収入を得る。 ・借家権は、更新拒絶に正当事由を要する「普通借家権」と、契約期間が終われば契約が終了する「定期借家権」がある（表 借家権の種類参照）。
条件付き貸家	・前記「1. 土地」における「条件付き貸地」に準ずる。

表 借家権の種類

	普通借家権	定期借家権
契約の方法	制限なし（口頭、書面による契約ともに可能）。	公正証書等の書面による契約に限る。「更新が無く期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に書面を交付して予め説明しなければならない。
賃貸借期間	当事者の合意による（但し、1年未満の契約期間を定めた場合は、契約期間を定めなかったものとされる）。	制限なし。1年未満の契約も有効。
契約の更新	正当事由がない限り、貸主は更新を拒絶することができない。	期限到来と事前通知により契約終了し、更新はない（終了通知が必要）。継続する場合は、再契約。
借主からの申し出による中途解約	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う。	原則不可だが中途解約に関する特約があればその定めに従う。但し、居住用で延床面積が200㎡未満であり、転勤、療養、親族の介護等で借家人が自己の生活の本拠として使用が困難となった場合には、法律により1ヶ月前の通知により解約が可能。
賃料の改定	貸主・借主ともに、賃料の増減を請求できる。但し、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。	賃料の増減は、契約の定めに従う。
立退料の存在	正当事由の補完として、明け渡し時期に立退料が必要となるケースが多い。	なし
その他	平成12年3月1日以前に締結された借家契約は、従前どおり普通借家権となる。また、平成11年改正借地借家法の施行前に締結された居住用の建物賃貸借については、たとえ当事者の合意に基づき、その賃貸借契約を終了させ、引き続き新たに同一の建物を対象として定期借家権に切り替えたとしても、当分の間は普通借家権とみなされる。	

(3) 転 用

利活用方法	概 要
コンバージョン	<ul style="list-style-type: none"> ・コンバージョンとは、現状の建物用途を変更して、新たな用途で建物を再生、利活用する手法である。 ・コンバージョンは、建替事業に比べて、短期間かつ経済的にPRE戦略に合致した用途の建物として更新することができるメリットがある。

(4) 建替・取得（賃借含む）

利活用方法	概 要
自己建設方式	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体が自ら庁舎等の公共施設等を建設する方式。
P F I	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体が所有する土地に、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用し、公共施設等を建設する方法である。 ・施設の維持管理・運営等についても民間の経営及び技術的能力の活用を図る。 ・事業コストの削減、公共サービスの効率的かつ効果的な提供が図れる。
交換 (民有地との交換)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備を前提として、新たに公的不動産として取得を図る民有地と、既に所有する公的不動産（等価）とを交換する方式。 ・土地の集約化や、未利用地の処分と施設適地の取得とを同時に図る方策として有効である。
等価交換方式	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者（地方公共団体）が土地を提供し、デベロッパーが建物を建築し、完成した資産を土地所有者及びデベロッパーが土地評価額及び建築資金負担額に応じて取得する方法である。 ・土地の一部を処分することになるが、建物建築費を調達する必要がない。
処分竣工型土地信託	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化している施設等を新たな財政負担なく再整備することを目的として、敷地の一部を売却して必要な事業資金を調達し、当該資金によって新施設等を建築し、完成させることまでを一体的に実施する土地信託。処分型土地信託の応用である。
賃 借	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設及び地方公共団体の活用施設として、民間が所有する建物等を賃借する。 ・形態として、借家（普通借家権・定期借家権）、リース方式がある。 ・施設を新たに整備する場合等、当該施設が竣工までの間の執務スペース確保に係る費用の削減が図れるため、暫定的な施設等の設置において特にメリットがある。

(5) 継続使用

利活用方法	概要
広告事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的不動産を広告媒体として有効活用し、民間事業者の広告を掲示することによって、広告料収入を得る。 ・ 新たな財源の確保のほか、市民サービスの向上及び地域経済の活性化を図るメリットがある。 ・ 行政財産については、広告事業によって本来の機能を損なうことがないように留意する必要がある。
ネーミングライツ (命名権)	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツ施設や文化施設等の公的不動産に対し、企業名・製品名・商品名等のブランド名を付けることのできる権利を設定する。 ・ 権利設定代金を当該施設の建設や運営資金調達等に充てることにより、財政負担を軽減するメリットがある。 ・ なお、ネーミングライツは法的に確たる見解が確立されておらず（商標権とする見解、スポンサーフィーとする見解等様々）、各地方公共団体の裁量、判断により実施されているのが現状であり、慎重な対応が必要とされる。 ・ ネーミングライツは、行政財産の機能を阻害しない範囲において設定できるものであり、また、頻繁な名称変更により市民生活に混乱を招かないよう留意する必要がある。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	都市・建築・不動産企画開発マニュアル 2007～2008デジタルBOOK版	「都市再生の最新動」「不動産バリューアップ戦略」「企画開発マーケティングファイル」「企画開発キーワードファイル'07～'08」により構成	発表主体：(株)エクスマレッジ 発表年月：平成19年12月15日 備考：
2	P F I ホームページ	内閣府民間資金等活用事業推進室（P F I 推進室）によるホームページであり、P F I 関連法令・ガイドライン等について掲載する。 http://www8.cao.go.jp/pfi/index.html	発表主体：内閣府 発表年月： 備考：
3	Tax&Law 不動産有効活用の実務と対策	法務面では土地建物に関する諸法を説明するとともに、税務面では不動産の取得・所有・譲渡に大別し詳説する。加除式。	発表主体：優和公認会計士共同事務所 発表年月：平成3年11月 備考：

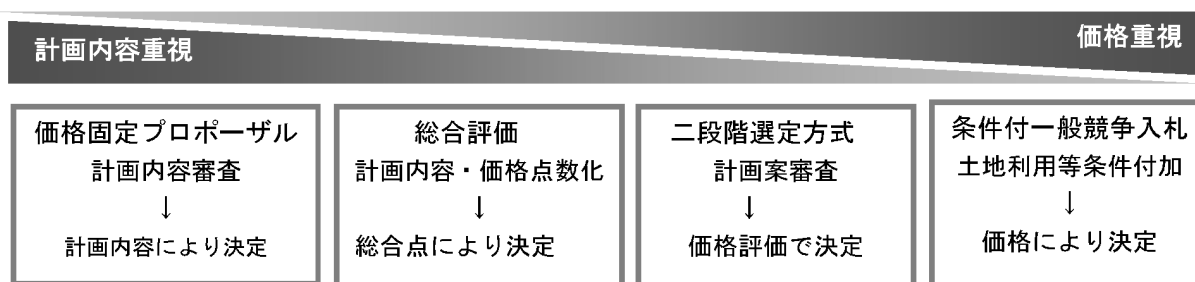
(2) 事業者等選定方式

PRE戦略上の活用のポイント

- PRE戦略の実践において、資産（土地等）を条件付で譲渡・貸付するためには、譲渡・貸付先である事業者等の選定方式を定める必要がある。
- 選定方式は一般に以下の方式があり、「計画内容」及び「売払価格・貸付料」の両観点から検討することとなる。
 - ・ 価格固定プロポーザル方式
 - ・ 計画＋価格の総合評価方式
 - ・ 二段階一般競争入札方式
 - ・ 条件付一般競争入札方式

本項目の概略的説明

図 事業者選定方式イメージ



出所：国土交通省にて作成

各選定方式の進め方及びその特色・課題は、以下のとおりである。

表 選定方式の概要

選定方式及び一般的な進め方	特色と課題
価格固定プロポーザル方式 （随意契約） ①対象とする土地等の望ましい利用の目標やそれを評価する基準（計画案、事業の安定性等）を設定。 ②鑑定評価等により売払価格・貸付料を設定。 ③案を公募。計画案評価で買請人・借受人を決定。	【特色】 ・民間の創意を活かし、まちづくりその他の対象土地等の利用目的に合った最も適切な案や事業者が選択できる。 【課題】 ・売払価格・貸付料は、立地や土地利用の条件に応じた適正な価値で設定されとしても、競争性の発揮により市民共有財の処分価格・貸付料の極大化を図ることができない。

選定方式及び一般的な進め方	特色と課題
<p>計画＋価格の総合評価方式 (随意契約^{※1})</p> <p>①対象とする土地等の望ましい利用の目標やそれを評価する基準、売払・貸付の最低価格等の条件を設定。</p> <p>②計画及び価格の評価について点数化を行い評価の基準を公表。</p> <p>③提案(案＋価格)を公募、総合点が最大のものを買受人・借受人として選定。</p>	<p>【特色】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「計画、価格の両要素を勘案し、総合的に優れたものを選定する。」との理念は、半公共性をもった土地利用目的の売払・貸付方式としては説得力がある。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格と計画案の相互評価方法について定式化された指標がなく(点数の重み付け等によって結果が左右される。)、評価内容に対する異議申立てに対し、客観的説明(定量的な説明)が行いにくい。(PFI事業ではこの方式が一般的。価格上限はVFMがプラスとの客観指標があるため異議申立ては少ない。)
<p>二段階一般競争入札方式 (条件付一般競争入札)</p> <p>①対象とする土地等の望ましい利用の目標やそれを評価する基準、売払・貸付の最低価格等の条件を設定し、内容公表。</p> <p>②提案(案＋価格)を公募。第一段階では計画案のみを評価し、一定水準以下の案をふるいに掛ける。</p> <p>③一次選定案を価格のみで選定^{※2}</p>	<p>【特色】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用の内容は、売払・貸付条件の充足に加え、計画案審査により、一定水準以上の内容が期待できる。 ・譲渡・貸付先決定は、価格でなされるため透明性が高い。(説明が容易) <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二次評価は価格のみでなされるため、一定水準を満たしていれば、計画評価上差が大きく価格差が少ない場合でも高い価格を示したものが選定されることとなる。(一次審査の審査基準に左右される。)
<p>条件付一般競争入札方式</p> <p>①対象とする土地等の利用、計画条件を制限として設定。併せて、鑑定評価等により最低価格を設定。</p> <p>②条件付の売払・貸付として取得者を公募し、入札で買受人・借受人を選定。</p>	<p>【特色】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条件の設定が適正であれば最も透明な形で処分価格・貸付料の極大化が図れる。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用、形態規制(高さ制限、壁面後退、空地整備等)等の一般的ルールに限られる。(取得者の整備する施設内容の優劣が売払・貸付目的達成に大きな影響を及ぼす場合不向き。)

※1 PFI事業(公共団体の支出の原因となる契約)の一環として余剰地処分が行われる場合は、会計規則上、総合評価方式の一般競争入札として扱われる。

※2 二次選定段階でも計画内容評価を継承し、計画＋価格で総合評価を行う方法もあるが、この場合、特色と課題は総合評価方式と同一となる。(不良案を価格要素がよくても選定されないようにふるいにかける効果はあり。)会計規則上は随意契約の扱いとなる。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	公有地の徹底活用術	公有地の活用に関わる公共団体、建設業、設計業、コンサルタントなどに必携の書。売却、貸付、コンバージョンの先進32事例を詳細に解説。	発表主体：国土交通省住宅局・(社)再開発コー ディネーター協会 発表年月：平成20年7月20日 備考：(株)創樹社発行

(3) 補助等支援メニュー

PRE戦略上の活用のポイント

- まちづくり等を目的とした事業に対しては、国土交通省等によって多様な補助等支援措置が設けられている。
- PRE戦略の実践にあたっては、これらの補助等支援メニューの活用可能性について検討すべきであり、そのためには、各補助等支援メニューの内容を十分理解しておく必要がある。

本項目の概略的説明

国土交通省では、認定中心市街地活性化基本計画に基づく以下の取組に対して重点的な支援を実施している。

A. 市街地の整備改善

面としての中心市街地の機能向上、環境改善、防災機能の向上等に資するよう、区画整理、再開発等の活用により面的な整備を推進する。

中心市街地を支える道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業を推進する。

B. 都市福利施設の整備

暮らし・にぎわい再生事業等を活用し、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設等を含めた、多様な都市機能の集積促進を図る。

C. 街なか居住の推進

街なか居住再生ファンド等を活用し多様なニーズに対応した優良な住宅の供給を促進する。

優良な住宅整備を行う事業と併せて、住宅市街地を総合的に整備し、居住環境の向上を推進する。

D. 商業の活性化

再開発や都市再生整備計画事業を活用し、商業基盤施設の整備やイベントの開催を通じて、商業の活性化を図る。

E. 公共交通機関、特定事業等

公共交通機関や交通結節点等の整備を進め、中心市街地へのアクセスや中心市街地内の移動の利便性の向上を図る。

上記目的別に補助等支援措置を整理すると次表のとおりである。本表では、国土交通省以外の省庁による支援措置も含めて整理した。なお、本表は平成23年7月時点で整理したものであるため、平成23年8月以降の支援措置については別途確認が必要である。

目的	認定中心市街地活性化基本計画と連携した支援措置
A 市街地の整備改善	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生整備計画事業 ・民間都市開発推進機構による民間都市開発事業の支援 ・市街地再開発事業等 ・都市再生土地区画整理事業 ・都市開発資金（用地先行取得資金（中心市街地活性化促進用地）） ・道路事業（区画） ・道路事業 ・道路事業（街路） ・都市・地域交通戦略推進事業 ・都市公園事業 ・下水道事業、都市水環境整備下水道事業 ・みなとまち活性化支援 ・河川事業 ・住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業 ・住宅市街地基盤整備事業 ・バリアフリー環境整備促進事業 ・都市環境維持・改善事業融資 ・優良建築物等整備事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・地域住宅計画に基づく事業 ・まちづくり計画策定担い手支援事業
B 都市福祉施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・暮らし・にぎわい再生事業 ・都市再生整備計画事業
C 街なか居住の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・街なか居住再生ファンド ・都市再生整備計画事業 ・優良建築物等整備事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・地域住宅計画に基づく事業

目的	認定中心市街地活性化基本計画と連携した支援措置
D 商業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生整備計画事業 ・戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（経済産業省） ・中心街再生事業における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金））（経済産業省） ・中小小売商業高度化事業の用に供する土地を譲渡した際の譲渡所得の特別控除（経済産業省） ・中心市街地商業活性化診断・サポート事業（経済産業省） ・中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業（経済産業省） ・中心市街地活性化ソフト事業（総務省） ・中心市街地再活性化特別対策事業（総務省）
E 公共交通機関・特定事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生整備計画事業 ・都市・地域交通戦略推進事業 ・道路事業（街路） ・都市環境改善支援事業

前表にて整理した各種支援措置の中から、土地の利活用の観点から代表的な支援メニューとして、「都市再生整備計画事業」「暮らし・にぎわい再生事業」「街なか居住再生ファンド」「優良建築物等整備事業」「住宅市街地総合整備事業」「地域住宅計画に基づく事業」及び「住宅市街地基盤整備事業」を選定し、その概要を以下に整理した。

●都市再生整備計画事業

1. 支援策の概要

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする制度です。

平成 16 年度に、「まちづくり交付金」制度として創設され、平成 22 年度より社会資本整備総合交付金の基幹事業として位置付けられています。

2. 支援策の内容

(1) 概要：都市再生特別措置法第 46 条第 1 項に基づき、市町村が都市再生整備計画を作成し、都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付金を交付。

① 都市再生整備計画の作成

市町村は地域の特性を踏まえ、まちづくりの目標と目標を実現するために実施する各種事業等を記載した都市再生整備計画を作成。

② 交付金の交付

交付金を年度ごとに社会資本総合整備計画単位で一括交付。

③ 事後評価

交付期間終了時、市町村は、目標の達成状況等に関する事後評価を実施し、その結果等を公表。

(2) 交付対象事業

都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象。

- ・道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等
- ・地域優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
- ・市町村の提案に基づく事業、各種調査や社会実験等のソフト事業

(3) 交付期間

概ね 3～5 年

(4) 国費率

事業費に対して概ね 4 割（交付金の額は一定の算出方法により算出）

※平成 21 年度より認定中心市街地活性化基本計画等に関連する一定の要件を満たす地区については、交付率の上限を 45%（通常 40%）として重点的に支援。

3. 問合せ先

国土交通省 都市局 市街地整備課

phone 03-5253-8111(内線 32-763) fax 03-5253-1591

●暮らし・にぎわい再生事業

1. 支援策の概要

中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図ります。

2. 支援策の内容

(1) 交付事業者

- ・地方公共団体
- ・独立行政法人都市再生機構*
- ・中心市街地活性化協議会*
- ・民間事業者 等

※個別補助金による支援

(2) 対象地域

認定中心市街地活性化基本計画の区域内において作成された、暮らし・にぎわい再生事業計画の区域

(3) 交付対象

- ・都市機能まちなか立地支援（調査設計計画費、土地整備費、まちなか立地に伴い追加的に必要となる施設整備費、賑わい交流施設整備費、施設購入費（賑わい交流施設、施設内通行部分等）、事務費）
- ・空きビル再生支援（調査設計計画費、改修工事費、共同施設整備費、賑わい交流施設整備費、施設購入費（賑わい交流施設、施設内通行部分等）、事務費）
- ・賑わい空間施設整備（調査設計計画費、建築物除却費、公開空地整備費、施設購入費、事務費）
- ・計画コーディネート支援（再生事業計画の作成に要する費用、コーディネート業務に要する費用）
- ・関連空間施設整備（駐車場の整備費、緑化施設等の整備費、施設購入費）

(4) 国費率

1 / 3。ただし、都市機能まちなか立地支援及び空きビル再生支援については、一定の要件を満たす場合、1 / 1.5加算。

(5) その他

平成24年度末までは、「認定基本計画に位置付けられた」を「認定基本計画に位置付けられ、又は位置付けられることが確実と見込まれる」と読み替える経過措置を設けています。

3. 問合せ先

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

phone 03-5253-8111(内線 32-553) fax 03-5253-8406

国土交通省 都市局 市街地整備課

phone 03-5253-8111(内線 32-745) fax 03-5253-1591

国土交通省 住宅局 市街地建築課

phone 03-5253-8111(内線 39-654) fax 03-5253-1631

●街なか居住再生ファンド

1. 支援策の概要

認定中心市街地において、小規模な遊休地等を核として行われる民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資により支援します。（（社）全国市街地再開発協会にファンドを設置）

2. 支援策の内容

(1) 事業主体

対象事業を主な目的として設立される株式会社等

(2) 対象地域

認定中心市街地、一定の要件を満たすニュータウン、景観計画区域等

(3) 出資対象

・街なか居住の再生に資する住宅等の整備事業(既存建築物の改修によるものを含み、原則として当該事業により整備される床面積の合計の2分の1以上を住宅の用に供するものに限る。)

・街なか居住の再生に資する活動拠点等の整備事業（既存建築物の改修によるものを含む。）

(4) 出資額等

通常補助対象としている共同施設整備費等事業費相当額を上限とし、かつ、出資を受ける対象事業者の出資総額の2分の1未満とします。また、同ファンドの出資分は、最劣後である地権者出資分より優先するものとします。

(5) 支援方法

次のいずれかとし、対象事業への出資にあたっては、信託会社等の機能を活用。

イ) 一定の地域を対象として街なか居住再生ファンド及び地方公共団体等の資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して出資を行う(地域ファンド方式)。

ロ) 地方公共団体が独自の助成(注)を行う場合に、街なか居住再生ファンドの資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して出資を行う(直接支援方式)。

(注) 以下の場合については、地方公共団体の独自支援なしで出資可能とする。

① 中心市街地活性化基本計画の区域、都市再生整備区域内で行われる事業で、地方公共団体が当該出資対象事業の周辺で公共施設整備を行う場合

② 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律に基づき、都道府県知事の登録を受ける高齢者円滑入居賃貸住宅の整備を行う場合

(6) その他

平成25年3月31日までの間は、従来の事業要件を適用することができる経過措置を設けています。

3. 問合せ先

国土交通省 住宅局 市街地建築課

phone 03-5253-8111(内線 39-654) fax 03-5253-1631

●優良建築物等整備事業

1. 支援策の概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備に対し支援を行います。

2. 支援策の内容

(1) 対象者

地方公共団体

独立行政法人都市再生機構※

地方住宅供給公社

民間事業者等

※個別補助金で支援

(2) 対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、地方拠点都市地域、中心市街地、市街地総合再生計画区域 等

(3) 事業タイプ

イ 優良再開発型

a 共同化タイプ 2人以上の地権者が敷地の共同化により建築物を整備する事業

b 市街地環境形成タイプ 良好な景観の形成等に配慮した協調的な建築物を整備する事業

c マンション建替タイプ 区分所有者が老朽化した共同住宅を建替する事業

ロ 市街地住宅供給型

a 住宅複合利用タイプ 地価負担の軽減のため住宅を他の施設と複合的に整備する事業

b 中心市街地共同住宅供給タイプ

ハ 既存ストック再生型 既存建築物ストックを、現在の居住ニーズにあったストックに再生するもの

(4) 交付対象

- ・調査設計計画費
- ・土地整備費
- ・共同施設整備費 等

(5) 国費率

1/3

3. 問合せ先

国土交通省 住宅局 市街地建築課

phone 03-5253-8111(内線 39-654) fax 03-5253-1631

●住宅市街地総合整備事業

1. 支援策の概要

中心市街地等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等について総合的に助成を行います。

2. 支援策の内容

(1) 事業主体

地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

(2) 対象地域 (要件)

〈整備地区の要件〉

- ①重点整備地区を一つ以上含む地区であること。
- ②面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)であること。
- ③原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区(連坦して土地利用転換が見込まれる地区を除く)であること。(街なか居住再生型を除く)

〈重点整備地区の要件〉

- ①面積が概ね1ha以上(重点供給地域は概ね0.5ha以上)であること。
- ②次のいずれかの要件に適合すること。
 - a. 拠点開発型(三大都市圏の既存市街地等において、原則として概ね1ha以上かつ面積20%以上の拠点的開発を行う区域を含むこと)
 - b. 密集住宅市街地整備型(換算老朽住宅戸数50戸以上(重点供給地域は25戸以上)で、住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上であること)
 - c. 街なか居住再生型(中心市街地において、概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備が見込まれること(ただし面積は概ね30ha以下))

(3) 交付対象

- ①整備計画策定(整備計画、事業計画策定等)
- ②市街地住宅等整備(調査設計計画、共同施設整備、公共空間整備等)
- ③居住環境形成施設整備(老朽建築物除却、地区公共施設整備等)
- ④耐震改修促進(耐震改修等)
- ⑤延焼遮断帯形成事業(調査設計計画、土地整備、延焼遮断機能整備)
- ⑥防災街区整備事業(調査設計計画、土地整備、共同施設整備)
- ⑦関連公共施設整備(道路、都市公園、下水道、河川等)
- ⑧都市再生住宅等整備(調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等)
- ⑨公営住宅等整備(公営住宅、地域優良賃貸住宅の整備等)
- ⑩住宅地区改良事業等(住宅地区改良事業、改良住宅等改善事業等)
- ⑪街なみ環境整備(地区施設、修景施設等の整備等)

(4) 国費率

事業主体により国費率が異なります。

(3) 国費対象番号①: 国費率 [1/3・1/2・2/3・3/4]

②, ③: " [1/3・1/2]

④, ⑤: " [1/3]

⑥: " [1/3・1/2・45%]

⑧: " [1/3・1/2・2/3]

⑦, ⑨~⑪: " [通常事業の国費率に準ずる]

3. 問合せ先

国土交通省 住宅局 市街地建築課 市街地住宅整備室

phone 03-5253-8111(内線 39-679) fax 03-5253-1631

●地域住宅計画に基づく事業

1. 支援策の概要

地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進することを支援するため、交付金を交付します。

2. 支援策の内容

(1) 交付対象者

地方公共団体（都道府県、市町村）、地域住宅協議会

(2) 交付対象事業

地域住宅計画に基づき実施される以下の事業等

①基幹事業

- ・ 公営住宅整備事業等
- ・ 住宅地区改良事業等
- ・ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
- ・ 都心共同住宅供給事業
- ・ 市街地再開発事業
- ・ 優良建築物等整備事業
- ・ 住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・ 住宅市街地基盤整備事業
- ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- ・ 災害公営住宅家賃低廉化事業

②提案事業

地方公共団体の提案に基づく地域の住宅政策の実施に必要な事業等。

- (例) ・ 民間住宅の耐震改修・建替え
- ・ 公営住宅等と社会福祉施設等の一体的整備
 - ・ 住宅相談・住宅情報提供

(3) 国費率

国費算定対象事業費の概ね 45%を助成

3. 問合せ先

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

phone 03-5253-8111(内線 39-345) fax 03-5253-1628

●住宅市街地基盤整備事業

1. 支援策の概要

住宅及び宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏の重点供給地域等における住宅建設事業及び宅地開発事業並びに既存の住宅ストックを有効活用するための改善事業の推進を図るため、基幹的な公共施設整備と併せて居住環境基盤施設整備、鉄道施設整備等の、住宅宅地事業及び住宅ストック改善事業に関連する公共施設等の整備に対して総合的に支援を行います。

2. 支援策の内容

(1) 事業主体

地方公共団体等

(2) 対象地域

住生活基本計画に定める重点供給地域、中心市街地等において計画的に開発された住宅地のうち住生活基本計画等に位置づけられた地域 等

(3) 交付対象

公共施設整備 等

(4) 国費率

公共施設整備：通常の国庫補助事業と同じ交付率 等

3. 問合せ先

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

phone 03-5253-8111(内線 39-339) fax 03-5253-1628

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の詳細	発行情報
1	国土交通省の主な支援策	中心市街地活性化のまちづくりに係る国土交通省の支援策を取りまとめる。 http://www.mlit.go.jp/crd/index/government/	発表主体：国土交通省 発表年月： 備考：
2	経済産業省・まちづくりの推進施策について	経済産業省のまちづくりの推進施策の概要について取りまとめる。 http://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/town_planning/index.html	発表主体：経済産業省 発表年月： 備考：

6. 公民連携関連情報

PRE戦略上の活用のポイント

- PRE戦略を成功に導くためには、公民連携としてのPPPの考え方、すなわち、VFM評価や公民双方向のコミュニケーションが、極めて重要なキーコンセプトとなる。
- 民のコミットにより公有資産からキャッシュフローを生み出す事業の創出を図るためには、民のニーズを的確に把握し、民が事業参画したいと考える枠組み設定が必要である。
- VFMの評価にあたっては、経済的な尺度でははかることができないものの、市民(納税者)にとっては重要な価値といったものも的確に評価することがPRE戦略の目的でもある市民(納税者)にとっての価値の最大化につながる事となる。
- このようにPRE戦略を構築するにあたり、PPPについての的確な理解をもつことは、その成功に向けての重要な要素であるといえる。

本項目の概略的説明

1. PPPの定義

日本以外では、PFIも含み公民が連携して公共サービスの提供等を行うスキームをPPP*と呼んでいるのが一般である。

EU委員会が公開したグリーンペーパー^{※1}では、「PPPという用語はEUレベルでは統一されていない。一般的には、この用語はサービスを提供するインフラの資金供給、建設、更新、運営、維持管理を行う民間と公共の協力の形態をいう」とされている。

また、IMFが平成16(2004)年3月にまとめたPPPに係わる報告書^{※2}では、要約が以下のとおり示されており、民営化とは別異の概念として、PPPを位置づける一方、公的セクターと民間セクターが連携して持続的なサービス提供を行うものとし、コンセッション方式*をその概念に含むとしている。

「1980年代より、英国等を中心に小さな政府が標榜され、従来公的セクターが行ってきた事業につき民営化(Privatization)が進められたが、民営化された後の企業の市場独占的な位置づけをすべての国で規制することに成功したわけではなく、その意味で民営化は全世界的な大きな潮流にはなりえなかった。1990年代に入り、民営化がその初期のモーメンタムを失いつつある中で登場したのがPPPである。PPPは、民間の資金とそのインフラ投資に係わる民間の経営ノウハウを活用する手法として、いわば民営化の隘路となっていた点に係わる代替案として登場した。その一方で初期の民営化と同様、PPP推進の原動力は、経済的、社会的効率を高めることだけではなく、現行の公的会計制度の未整備な点に着目し、このような

^{※1} 出典：European Commission, April 2004, “Green Paper on Public-Private Partnerships and Community Law on Public Contracts and Concessions

^{※2} 出典：International Monetary Fund, March 2004, “Public-Private Partnerships”

歳出を公的会計の外枠で実施することを可能とすることにあつた。」

「PPPについて、何が構成要素であり、何が構成要素でないという明確なコンセンサスは無いが、PPPについては大きな二つの重要な特徴がある。一つは、リスクを公的セクターから民間セクターに移転することにより、施設整備や運営、維持管理の個別の業務を一括して民間が受託し、民間は公共に対して（個別の業務を行うのではなく）サービスの提供を行うこととしたことにある。もう一つは、民営化やアウトソーシングとの大きな相違であるが、公的セクターと民間セクターが連携して持続的なサービスの提供を行うことである。この意味でいわゆるコンセッションもPPPの一形態である。」

2. PPPのキーコンセプト

PFI^{※1}、指定管理者制度^{※2}、市場化テスト、公設民営（DBO）方式^{※3}、さらには下水道の維持管理等において導入されている包括的民間委託^{※4}、自治体業務のアウトソーシング等がこのような公共サービスの提供を民間に委ねる手法に含まれる。また、独立採算型BOT^{*}、フランス等において、上下水道等について一般的なアップエルマージュ^{*}、コンセッション方式^{※5}、英国において既存の公有財産の有効利用を促進するWMI^{※6}もこの中に含まれる。また、自治体業務を包括的にアウトソーシングしていくことも、PPPの手法の一つである。米国においては、ジョージア州サンディスプリングス市で実施されているように、市の業務を一括して包括的に民間企業にアウトソーシングしている事例もあり、今後の展開が注目される^{※7}。

※1 我が国における PFI は、平成 11 年に制定された民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律の規律に服している。

※2 平成 15 年に改正された地方自治法により公の施設の管理について指定管理者制度が導入され、民間事業者が公の施設を管理する道が開かれた。

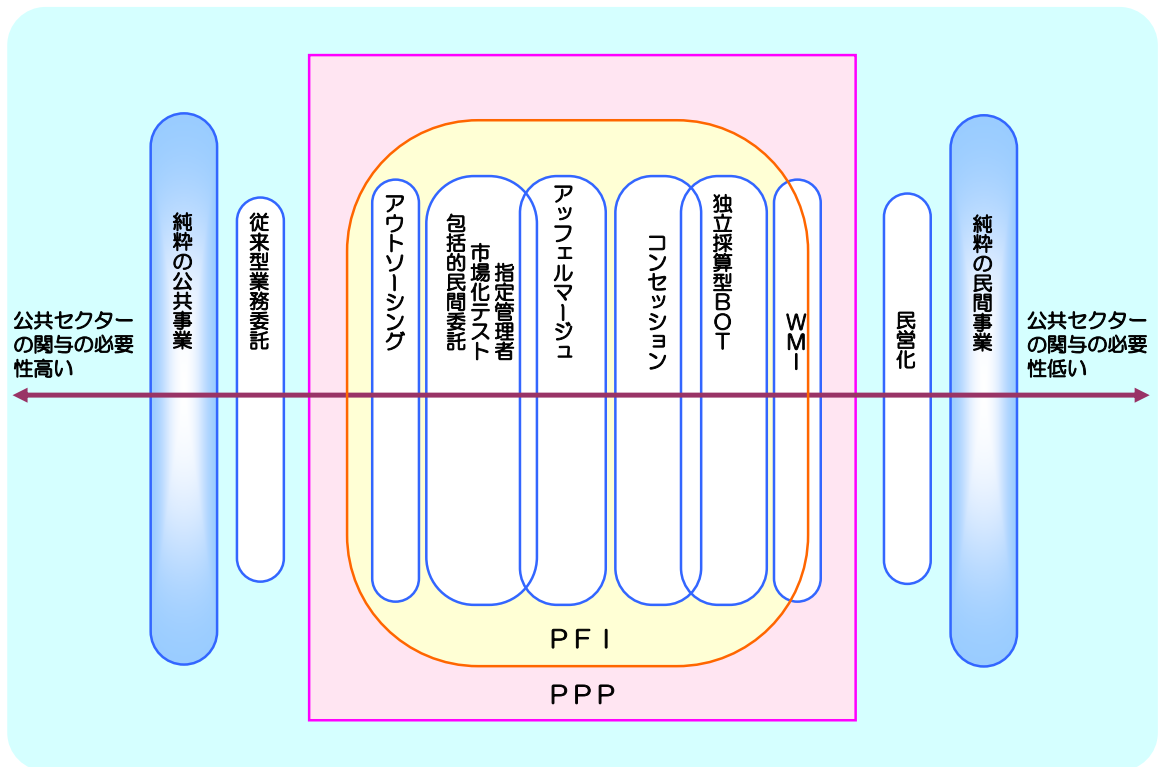
※3 Design-Build-Operation の略。設計施工を行う民間事業者と維持管理・運営を行う事業者について、別々に発注を行い、民間事業者も異なることが一般である。施設の所有権は公共が留保する。Design-Build-Finance-Operation について一事業者に委託し、施設の所有権も民が所有するケースのある PFI とはこの点が異なる。

※4 平成 13 年に国土交通省都市地域整備局下水道管理指導室から発出された「性能発注の考え方に基づく民間委託のためのガイドライン」に基づき実施されている。

※5 コンセッションとは、20 年から 30 年にわたる長期間の契約に従い、施設の建設から運営、改築更新等に至るまでを料金収入で賄う独立採算型の事業でいわば事業の特許を民に与えるもの。アップエルマージュは建設は対象範囲からはずれるが、運営と改築更新は行う。

※6 Wider Market Initiative の略。公有資産について商業利用を図ることにより、キャッシュフローを生み出す手法（運河を商業用にも利用する等）。

※7 詳しくは、公民連携白書（時事通信社）第Ⅱ部第 5 章、第 7 章を参照。



(出所) 野田由美子「PFIのドメイン」を参考にして作成

このような手法の最も代表的な例がPFIである。PFIの前提となる考え方は、両当事者が対等な契約主義、リスクの明確化と分担である。

具体的には、公民は対等な両当事者として透明性が確保された契約関係にあること、このうらはらとして、既存の契約によくある両当事者間に紛争が生じた際に甲乙協議して決めるという極めて不透明な枠組みではなく、可能な限り、想定されるリスクを洗い出し、明確化した上で、両当事者の間の分担を客観的に決めていくべきというものである。

従来型契約に典型的な契約条項例

予期することができない特別の事情により、施設費が著しく不相当となった場合において、施設対価の変更額については、甲乙協議して決める。

PFI契約に典型的な契約条項例

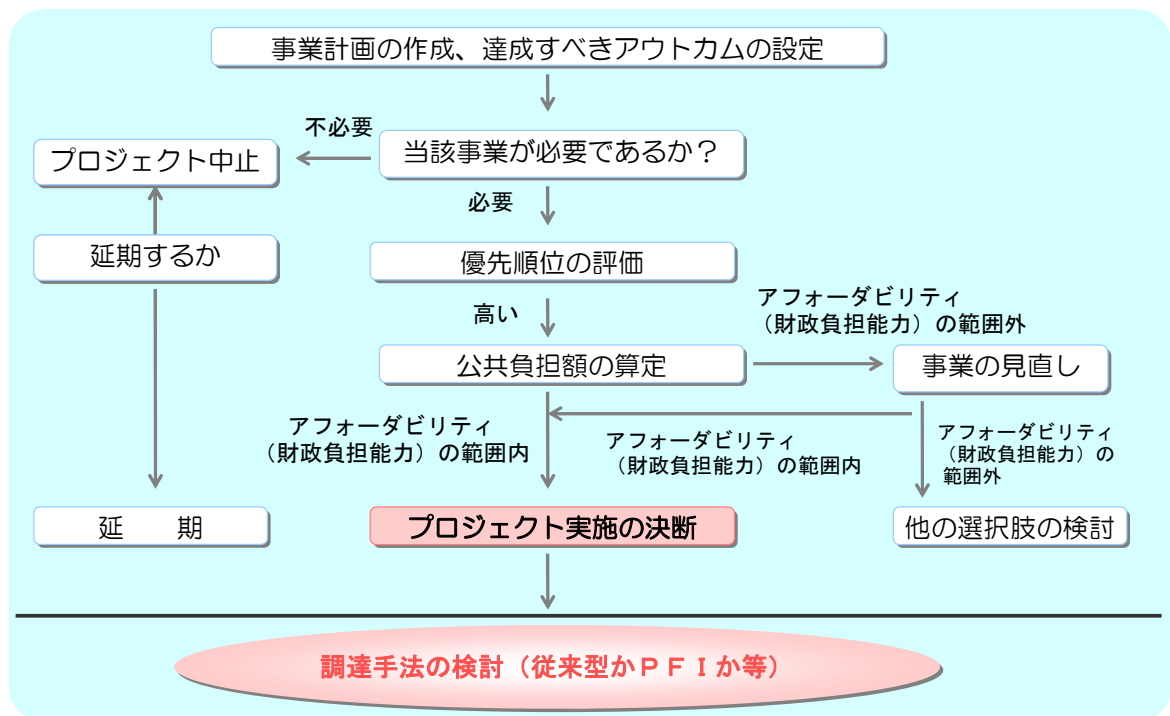
第〇条に規定する法令変更等に基づいて増加費用が発生する場合の費用負担の割合は以下のとおりとする。

① 本事業に直接影響を与える法令変更のうち（項目を特定）

〇〇円以下の部分	0%
〇〇円を超え〇〇円未満の部分	[]%

また、この手法は、あくまで、公共調達的手法にすぎないということに留意すべきである。すなわち、達成すべきアウトカム（成果）をまとめ、優先順位をつけ、アフォーダビリティ（後年度財政負担能力）の枠内かどうかを判断すること、すなわち政策を立案し事業を実施するかどうかの意志決定はあくまで公の責任においてなされるものであり、これらのPPPの手法は、この判断を前提にして調達をする際の手法にすぎないということである。

公共サービスの提供を民間にゆだねる手法の事業決定プロセス



政策に関わる意思決定がなされた後に、PFI等の手法を適用すべきかどうかをチェックする際の基準がVFM*（Value for Money）の有無の判断になる。PPPを行う究極の目的は、納税者、公共サービスの受益者に対するサービスの価値を最大化することであり、VFMはこのような観点から基準として用いられ、その評価は単なるコストの削減でなく、サービスの価値の最大化の観点から評価がなされるべきものである。サービスの質の向上と効率性の確保、いわば「よりよいサービスをより安く」というのがVFMの基本的な理念である。この場合、PFIの手法を用いた場合はVFMはでないが、別の手法を用いた場合にはVFMがでるということがあり得、VFMはどの手法を活用するかを判断する際の基準となるものである（3.（3）①参照）。

民は事業の実施を行い、公は定量的な要求水準を基準とし、モニタリング（監視）を行い、その結果を踏まえて支払額を増減させ、サービスの提供段階において民により適切なサービスが提供されるようコントロールすることとなる。

また、入札公示前段階からサービスの提供段階に至るまで、情報公開を行い透明性の高いプロセスを確保することが求められる。モニタリング結果についても、民の機密に属することを除き公表し、市民（納税者）の目線で事業の監視を行うことが必要である。

3. 一般的になりつつあるより包括的なPPP（公民連携）のコンセプト

（1）背景 ―国、地方公共団体の経営の観点からみた課題―

国、地方公共団体の状況をみると、厳しい財政状況のもと、増加する行政需要に対応せざるをえない実態が明らかとなってくる。例えば横浜市の場合、少子化等による人口減少の影

響を受け税収の長期的通減は不可避であり、また、人口減少によりインフラ（道路等の産業インフラ、学校等の社会インフラを含む 以下同じ。）を利用するユーザー（市民）も減少することとなり、これらのインフラの総量の調整が不可欠となつてきている。

その一方で、高度経済成長期に投資したインフラが劣化し、改築更新が必要となつてきているほか、高齢化に対応した福祉関係の経費の増等も含め、財政需要の増加が不可避となつてきている。

このような地方公共団体を取り巻く状況に加え、行政が取り組むべき課題も多様化し、もはや、公のみで行政サービスを担うことは、財政、マンパワー両面からもはや不可能となつつつある。

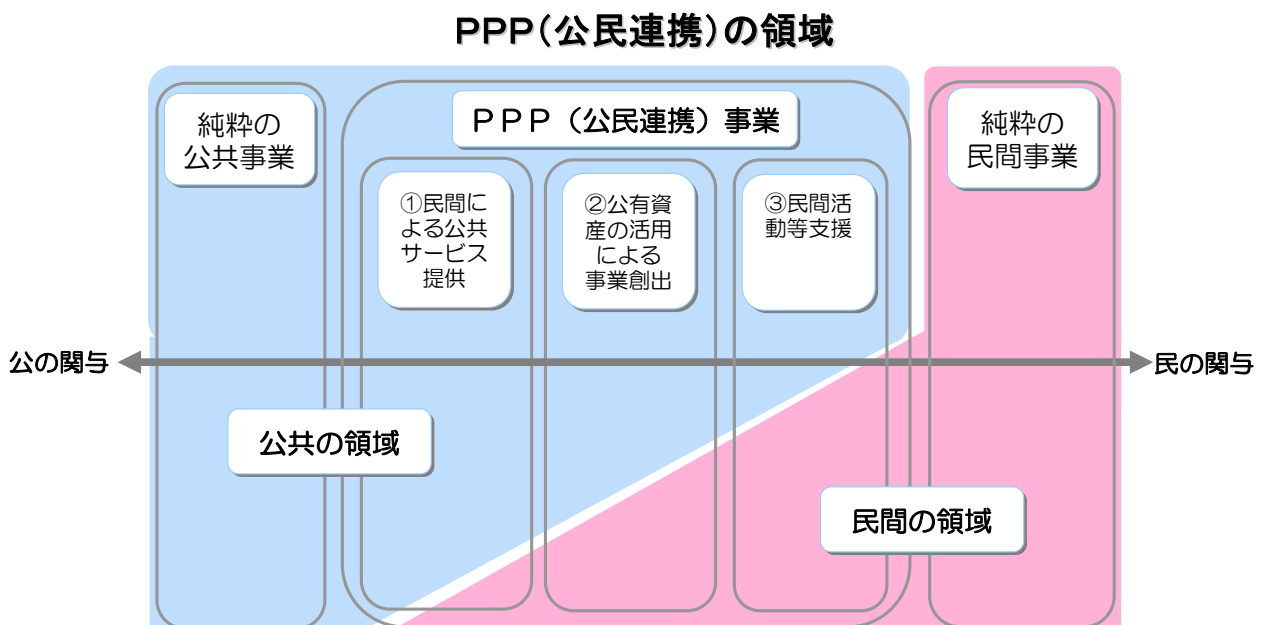
今後、公はさらにスリム化し、その一方、NPO、NGO等、新たな担い手も成長してきていること等を踏まえると、民間、市民に対する行政サービスを一定の水準に保持していくためには、国、地方公共団体のステークホルダー*である民間、市民を巻き込んで国、公共団体経営を行うことが不可欠である。

このような問題認識から、公と民が協働し、今後、想定される所与の変化に適切に対応できるよう、民間による公共サービスの提供に限らず、より多岐にわたるメニューを含む包括的なPPP（公民連携）のあるべき姿について整理する必要性が認識されつつある。

横浜市においては、このような問題認識のもと、包括的なPPP全体を所掌する組織を設置し、全体を通じた共通の考え方を整理した上で、それを踏まえて適切な手法を選択する制度的な枠組みを構築する試みが行われている。

(2) 課題解決策としての包括的なPPP（公民連携）の領域

一般的には、公のコミットの割合が大きいカテゴリーの順に大きく以下の三つに分けることが多い。



① 民間による公共サービス提供

PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらには下水道の維持管理等において導入されている包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等もこのカテゴリーに含まれる。また、独立採算型BOT、アップエルマージュ、コンセッション方式もこの中に含まれる。

② 公有資産の活用による事業創出

公有資産を、民の力を活用して有効に活用し、キャッシュフローを生み出していくビジネスモデルである。

③ 民間活動等支援

民間の活動を主体とし、公が、補助金、税制等で民を支援したり、規制緩和により、民の活動を容易にすること等により、民間の力を最大限に引き出すものが、これに含まれる。

(3) 包括的なPPP（公民連携）を成功に導くキーコンセプト

公民連携手法について、(2)に示すように、多様な選択肢が存在する今日、個別の政策課題について、どのように公民連携手法を選定するか、また、民との対話の中でどのような方向に向かって導いていくかについて、判断の基準となる考え方を示す必要がある。

① 共通の判断基準としてのVFM

包括的なPPP（公民連携）を行う究極の目的は、納税者、公共サービスの受益者に対するサービスの価値を最大化することであり、PFIにおいてこのような観点から基準として用いられていた Value for Money（VFM）評価をこれらの公民連携手法について共通の判断基準として汎用化していく必要がある。

英国においては、PFIのみならず、広く行政支出が適切か否かを判断する際の基準として広く一般的に活用されている。一例を挙げると我が国の会計検査院にあたるNAOが国の行政支出の適正さを判断する際にはVFMがあるか否かを基準としている。

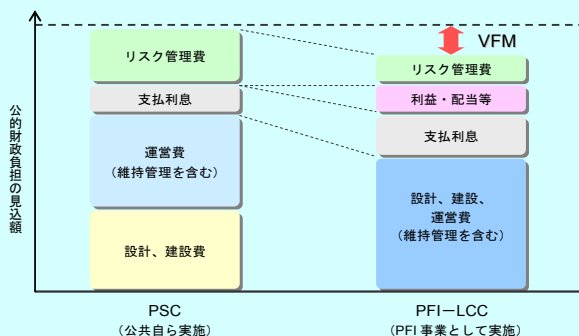
「Money」は、納税者の税金、利用者の利用料であり、このような納税者等の負担に対し最大のValue（価値）を生み出しているかどうかを基準とするということである。いわば「よりよいサービスをより安く」というのがVFMの基本的な理念である。

「価値」とは、納税者、利用者にとっての価値であり、例えば、防災性の向上であるとか、地域のアイデンティティを高めるものなど、金銭的な評価はできないものの納税者にとって価値の高いもので保持すべきものである等の価値が含まれる。

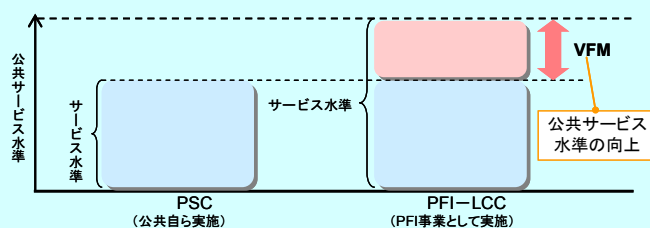
この考え方は、同一の価値をより安いコストで生み出す際の基準となるとともに、同一のコストでより大きな価値を生み出す際の基準ともなるものである。PFIについては、内閣府PFI推進委員会が定めたVFMのガイドラインで明確にこのように定義している。

PFIの例

同一の公共サービスの提供水準の下で評価する場合
(同一の価値の下で評価する場合)



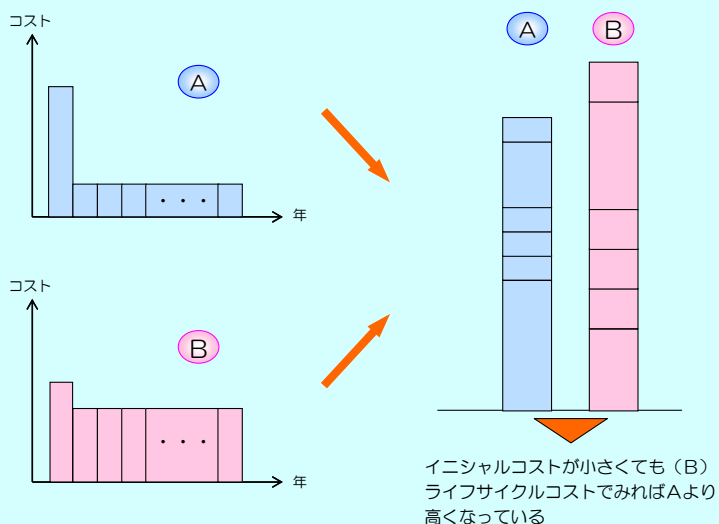
PSCとPFI事業のLCCが等しい前提の下で評価する場合
(同一のコストの下で評価する場合)



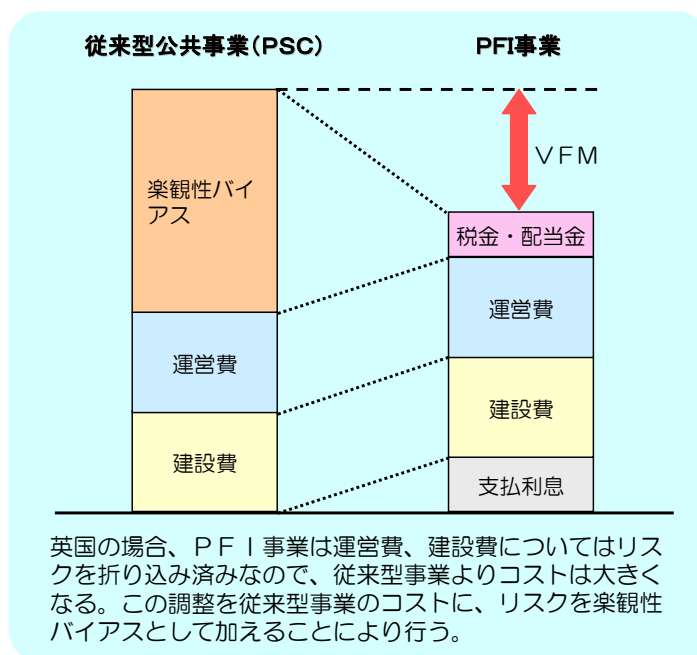
英国におけるPFIについては、例えば、学校プロジェクトについては、同一の予算の枠組みのもとで、学校の利用者にとって最大の価値を創出するプロジェクトが最もVFMが高いとされ、このような事業が採択されている。

さらにVFMは、事業のライフサイクルで評価すべきものであり、また、事業に伴うリスクを明確化し、数量化した上でコストに参入するものである。したがって初期的な投資コストがかかっても、運営段階のコストがそれにより低減すればLCCは他の選択肢に比較して少額となる可能性がある。

ライフサイクルコストの比較



英国におけるPFIについては、リスクは帰納的に集められた経験値として定量化されており、VFMの評価はリスクをコストに参入したうえで行われている。



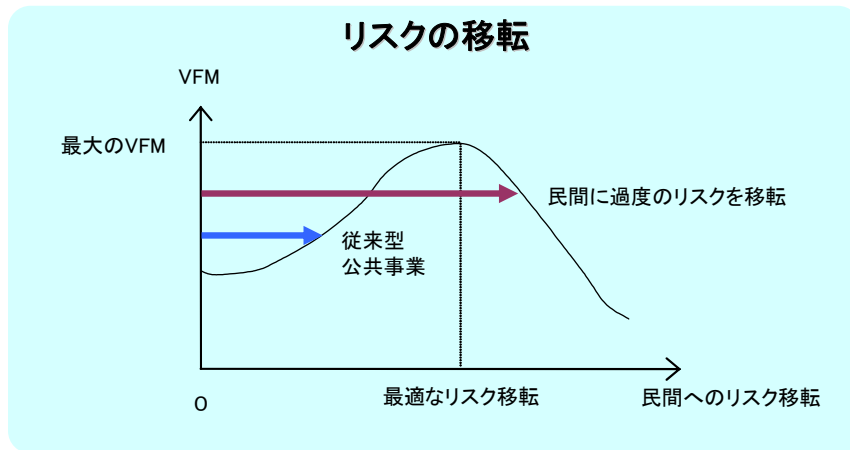
②VFMを最大化するためにPFIによりもたらされたブレークスルーの活用

VFMを最大化するためにPFIによりもたらされたブレークスルーとして、性能発注に基づくライフサイクルの一元管理、リスクの最適配分、業績連動支払い等がある。

性能発注によるライフサイクルの一元管理とは、インプットベースで細かく仕様を決めてその仕様通りに民間につくらせるのではなく、アウトカムを可能な限り定量的なアウトプットベース（性能ベース）におとしこみ、その性能を満たす解決策を民に提案させる枠組みである。このような枠組みが民の経験、アイデア、経営ノウハウを引き出し、イノベーションをもたらすこととなるというものである。

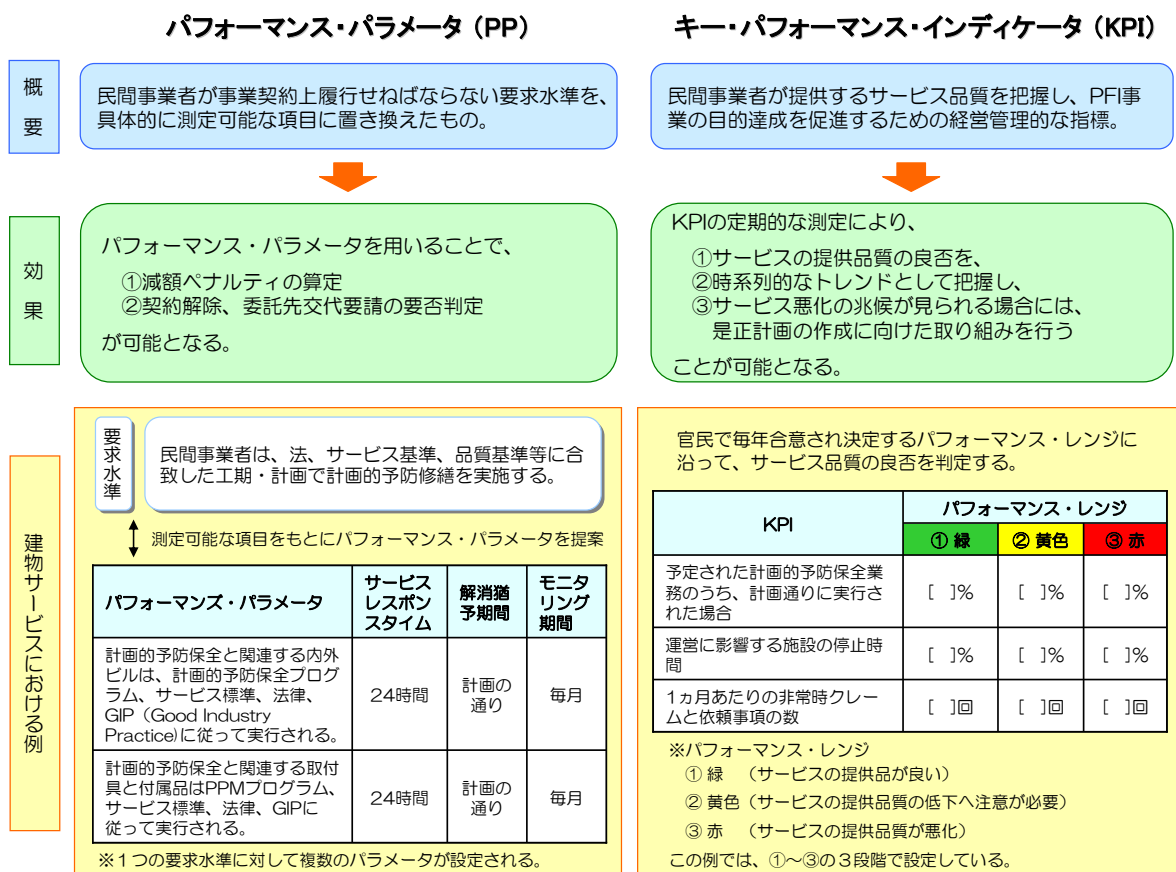
また、ライフサイクルの一元管理を行うことにより、建設、維持管理・運営といった事業のライフサイクルを通じた一気通貫のプロセスの改善による効率性の向上ということも可能となり（プロセスリエンジニアリング）、これもまた、民の知恵によりイノベーションをもたらすこととなる。

リスクの最適配分とは、リスクを最適にコントロールできる主体がそれぞれのリスクを管理することによって、事業全体のリスクコストが低減するという考え方に基づいている。一つの例を挙げると、民間にとって事業のリスクが不透明であると民間は必要以上に予備費を計上することになり、委託費用が増大してしまう。このような事態を避けるためには、あらかじめ、どのようなリスクが発生しうるのか、発生する確率はどの程度あるのか、その経済的影響はどのくらいか等を厳密に分析・把握した上で、公と民の管理能力に応じて、個々のリスクを配分し、各々が責任をもってリスク管理を行うようにする枠組みが必要である。



(出典)「Partnerships for Prosperity」The Private Finance Initiative (2002年)
(TREASURY TASKFORCE)

業績連動払いとは、PFIにおいて当初想定されたVFMが実際の事業の実施の段階で適切に創出されるために、アウトプット仕様である要求水準書においてサービス水準が数値的な基準により明確に示され、このサービス水準が運営段階で確保されているかどうかをモニタリング（監視）し、確保されていない場合、支払い対価の減額等支払いメカニズムの発動を行う枠組みのことをいう。これが適切に機能すれば、民間が当初想定されたパフォーマンスを保つインセンティブとなる。この場合サービス水準が確保されているか否かを要求水準に即して判断できるよう客観的な評価指標（パフォーマンスパラメータ、KPI（キーパフォーマンスインディケーター））を使用することが一般である。



これら三つの枠組みは、VFMが実際の事業の実施の段階で適切に創出されるためのいわばVFMの源泉である。これらは、PFIの制度の枠組みに組み込まれているものであるが、それぞれの公民連携手法にフィットする限りで多少の変容はありうるものの、共通の判断基準としてVFMを活用していく限り、これらの枠組みをそれぞれの公民連携手法にも適用していくことが必要不可欠である。

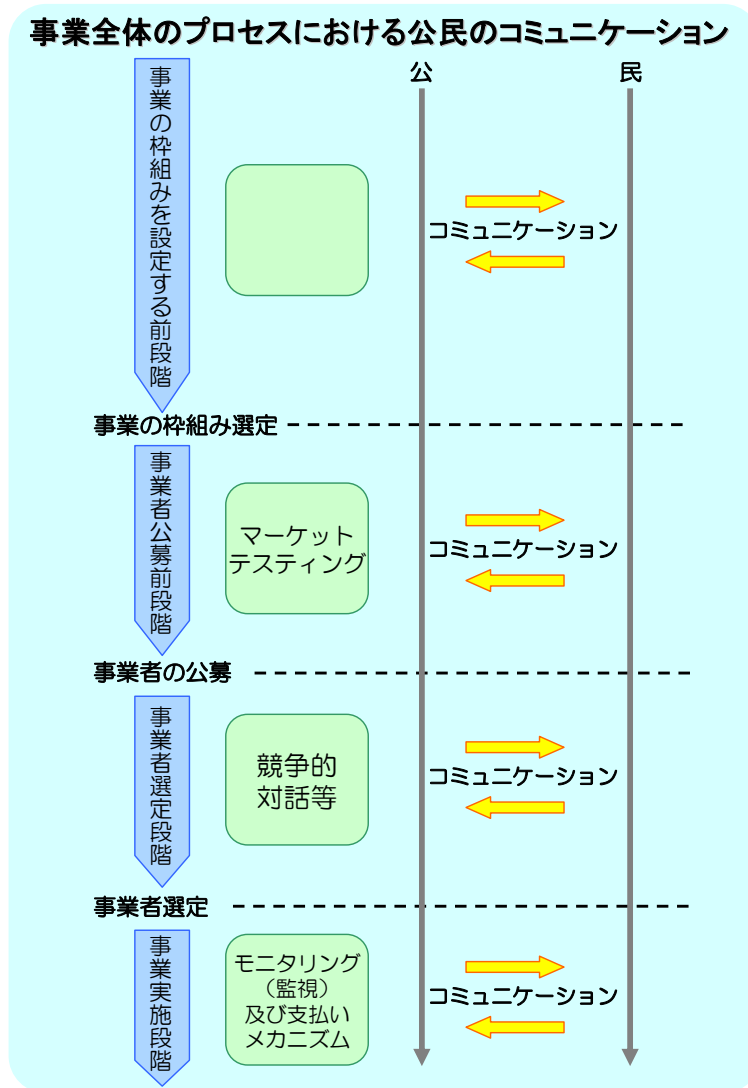
英国においても、2008年3月に財務省（HMTreasury）により公表された「Infrastructure procurement: delivering long-term value」の中で、ある事業を行う際、PFIよりも大きなVFMが得る民間活用の手法がある場合には、その手法を活用すべきとしており、英国においてもVFMはPPP手法を選定する際の共通の基準と活用されている。

これらのブレークスルーが機能する前提としては、PFIにおいてと同様、公民は対等な両当事者として透明性が確保された契約関係にあることにある。すなわち、公民は対等であり、公が上で民が下ということはないこと、また、双方の約束事はすべて契約書面に明確に書き込まれている必要があることが必要である。

③公と民の双方向のコミュニケーション（対話）の必要性

公と民とはそれぞれ異なる資源、異なる価値観に基づいて行動しているものであり、公が一方的に事業の枠組みを設定し公募をしたり、民が一方的に提案を行う限り、それぞれの知識やノウハウ、保有している経営資源を十分に活用することは難しい。したがって、公と民は異なるという前提のもと、事業の枠組みを設定する前段階から、公と民がコミュニケーションを行うチャンネルを設定し、公と民が一つのゴールを共有し、それに向けて両者が連携しながら最大のパフォーマンスを発揮する枠組みが設定されることが望ましい。

また、PPP（公民連携）は、このように行動原理の異なる二者が相互に連携、協働してことにあたるものである。したがって当該PPP（公民連携）事業のゴールがどこか（目標）について認識を共有しておくことが必要不可欠である。



英国においては、PFIにおける運営段階の公民のコミュニケーションの必要性について、財務省 (HMTreasury) の Taskforce Note2(2007年3月)において以下のとおり強調している。

- ・ 契約上で、公民のコミュニケーションを図るために必要な会合のタイプ、程度について規定。
- ・ 官民の良好な関係を保つためには、階層ごとその他、コンタクトするポイントは複数あることが望ましい。
- ・ その一方で、官民双方の責任体制が混乱せず、意志決定が明確になされるように両者のチャンネルが適切に設定されることが重要。



さらに、良好なコミュニケーションを保つためのキーファクターとして以下の事項が掲げられている。

- ・ 公民双方の見解を理解し、また、尊重すること
- ・ 知識と目的を共有すること
- ・ 契約と契約書類を正確に理解すること
- ・ 情報の流通をスムーズに行い、またコミュニケーションのチャンネルをオープンにしておくこと
- ・ 両方の組織内に存在する課題を解決する意欲を有すること
- ・ 効果的な意志決定プロセスが設定されていること
- ・ 事業を成功させようとする強い意欲を有すること

このようなコミュニケーションを実現していくための組織的な対応として、公にPPP（公民連携）を一元的に所掌する組織を設置することが望ましい。

④これらの考え方を整理し、包括的なPPP（公民連携）全体に適用するルールの策定の必要性

PFI、指定管理者、市場化テスト、構造改革特区等個別の手法については、ガイドライン等が定められ具体的な手順等について規定されているが、ここで示されている考え方は、ある政策課題に対しどの手法を選定すべきか検討する際の基準となる考え方であり、また、公と民との連携を行う際の共通の原則であることから、これら包括的なPPP（公民連携）手法全体に横断的なルール（原則）としてまとめることが必要である。

4. 包括的なPPP（公民連携）概念に含まれる個々のカテゴリーの具体的な内容

(1) 民間による公共サービス提供

PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらには下水道の維持管理等において導入されている包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等もこのカテゴリーに含まれる。また、独立採算型BOT、アッフェルマージュ、コンセッション方式もこの中に含まれる。

このカテゴリーに属する手法の前提となる考え方として、両当事者が対等な契約主義、リスクの明確化と分担というものがある。

具体的には、公民は対等な両当事者として透明性が確保された契約関係にあること、このうらはらとして、既存の契約によくある両当事者間に紛争が生じた際に甲乙協議して決めるという極めて不透明な枠組みではなく、可能な限り、想定されるリスクを洗い出し、明確化した上で、両当事者の間の分担を客観的に決めていくべきというものである。

2. で示したとおり、このカテゴリーに属する手法は、あくまで、公共調達的手法にすぎないということに留意すべきである。達成すべきアウトカム（成果）をまとめ、優先順位をつけ、アフォーダビリティ（後年度財政負担能力）の枠内かどうかを判断すること、すなわち政策を立案し事業を実施するかどうかの意志決定はあくまで公の責任においてなされるものであり、この判断を前提にして調達をする際の手法にすぎないということである。

民は事業の実施を行い、公は定量的な要求水準を基準とし、モニタリング（監視）を行い、その結果を踏まえて支払額を増減させ、サービスの提供段階において民により適切なサービスが提供されるようコントロールすることとなる。

また、入札公示前段階からサービスの提供段階に至るまで、情報公開を行い透明性の高いプロセスを確保することが求められる。モニタリング結果についても、民の機密に属することを除き公表し、市民の目線で事業の監視を行うことが必要である。

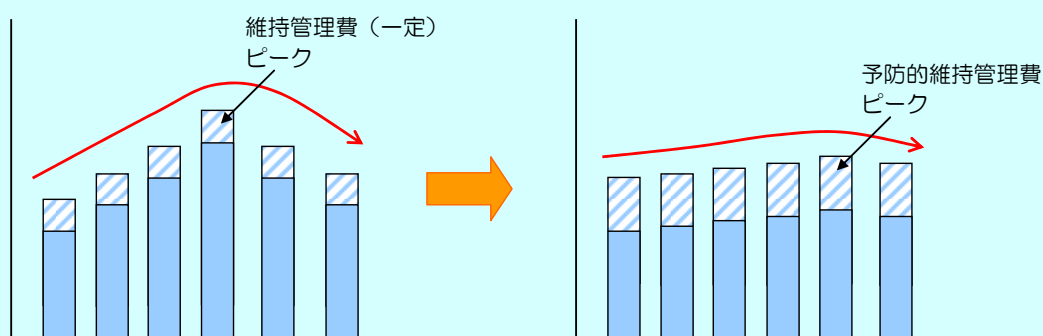
○ 公有資産の有効活用の観点から応用可能な例

- ① 検討すべき応用例の第一として、産業インフラ、社会インフラ双方を含む公有資産のファシリティマネジメント（維持管理、改築更新等）における民の活用がある。

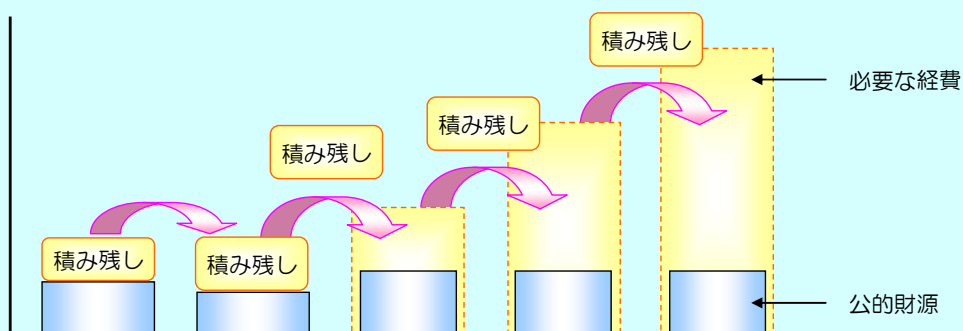
今後の産業インフラ、社会インフラ双方を含む公有資産の大規模修繕、改築更新時期は、施設によって、また、設置管理者によって異なるものの、高度経済成長期に集中的に整備した施設の大規模修繕、改築更新時期が一時期に集中して到来することが想定される。この場合、予防的維持管理等を行うことにより、施設の長寿命化をはかり、支出額の平準化を図ることが求められるが、財政状況の厳しい今日、各年度について必要なこれらの経費とこれに充当できる公的財源との間に相当程度のギャップが生じているのが公共団体の実態である。

これらのギャップを民間資金の調達により埋めるとともに、民のノウハウの活用により、LCC全体の低減を図るものである。この場合、大規模修繕、改築更新という資本的支出を伴うものであり、PFIないしはそれに準ずる手法が適していると考えられる。

予防的維持管理を行うことによる施設の長寿命化、支出額の平準化



公有資産の維持管理等に必要な経費と公的財源のギャップ



② 検討すべき応用例の第二として、英国の社会保険省（PRIME）の例がある。

英国の社会保健省は全国に 700 の事務所を所有していたが、大規模な修繕が必要な施設も多く、また、遊休スペースも相当程度の規模に及んでいた。社会保健省はこれらの資産をすべて民間に売却し、遊休スペースの賃貸借、売却等の有効利用と維持管理をPFI事業として委託、社保省はサービス購入料として、自己占有部分の賃料と委託しているスペースの維持管理費用等を支払う 20 年間の契約を締結した。F. S. 段階でのVFMは、21.8%が創出されることと算出された。

少子化が進み施設需要は減少する一方、長寿命化等に資する予防的な維持管理については、財源を確保することが困難となりつつある今日、例えば公共団体内に点在する市民利用施設等について、まとめて、民間に一括売却した上で有効利用等を含め委託し、必要な部分のみ賃貸借するという手法についての検討も必要と考えられる。

なお、このカテゴリーについては、ノウハウの共有、事業に応じた最適な官民連携手法を検討する考え方の提示を目的として、平成 20 年 7 月 11 日に官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会（構成員：内閣府公共サービス改革推進室参事官、内閣府民間資金等活用事業推進室参事官、総務省自治行政局行政課長）により、「PFI、指定管理者、市場化テスト等の官民連携手法の効果的な活用と適切な選定等について」がまとめられている。例えば、指定管理者制度については、アンケート調査の結果、「公の施設という広く一般市民に利用される施設に適用されていることから、利用者である市民への配慮が充実している。具体的には、受託者選定段階における住民参加の機会の設定や、事業実施段階の利用者によるサービス評価、モニタリング結果の公表を実施している事例が多い。しかし事業内容検討段階における住民や学識経験者の意見聴取、受託者選定段階における公平性と透明性の確保、問題発生時に協議を行うことの規定、受託者破綻時のサービス継続の規定については、他の制度に比べ、実施されている割合が低い」ことが明らかとなった旨示されている。適宜参考とされたい。

(2) 公有資産の活用による事業創出

公有資産を、民の力を活用して有効に活用し、キャッシュフローを生み出していくビジネスモデルである。

具体的には、以下のケースがある。

- ①売却する際に納税者に対する価値が最大化するような条件の設定による民の提案の募集
- ②広告、ネーミングライツの設定による収入の確保
- ③公有資産の有効活用
 - ・定期借地権の設定による収入の確保
 - ・保有資産の賃貸借等による収入の確保
 - ・民との合築、施設の共同使用による収入の確保 等

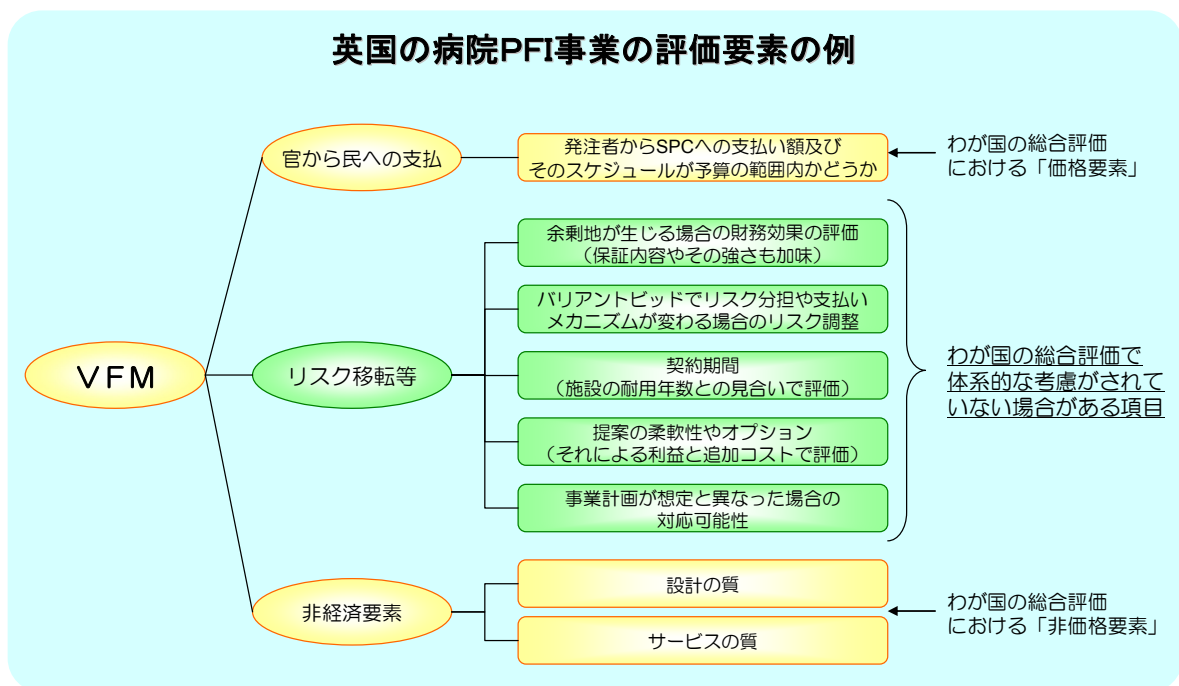
公有資産は、いわば市民（納税者）の財産である。事業を行うべきかどうかの判断の基準は、より多くの財政収入が得られるかどうかのみで判断するのではなく、市民（納税者）、

公共サービスの受益者に対するサービスの価値を最大化するかどうか、すなわち、PPP共通の基準であるVFM評価によるべきものということになる。この場合のValue（価値）は、市民（納税者）にとっての価値であり、また、地域にとっての価値でもあり、経済的な尺度ではかることはできないものの市民（納税者）にとっては重要な価値（例えば防災性の向上）が含まれるものである。

例えば学校等のように、売却する方がより多くの財政収入が得られるものであっても、防災の観点から一定の公のコミットを保持することが防災性の向上につながるのであれば、また、地域のシンボリックな存在であり保全することが地域のアイデンティティを高めることに寄与するのであれば、これらも納税者に対するサービス価値を最大化することにつながるということになるといえ、VFMの向上に資するものである。このように、VFMの評価にあたっては、様々な要素を総合的に評価する必要がある、より多くの財政収入が得られるかどうかはこれらの要素の一つにすぎないことに留意する必要がある。

すなわち、総合的にVFMを評価した結果、最も多くの財政収入が得られるオプションよりも、得られる収入は少ないが、経済的に評価しえないものの市民（納税者）にとっては重要な価値が大きいオプションの方がVFMが高くなる可能性があるということになる。

英国、フランス、オーストラリア等においては、PFI事業の入札において、我が国と異なりVFMが評価項目に位置づけられている。英国の病院事業を例にとると以下の通り、官から民への支払い、リスク移転等、非経済的要素について、様々な要素にわけてそれぞれにつき配点を行い、総合評価をする枠組みがガイドラインにより示されている。



(出所：Public Private Partnerships in the National Health Service :
The Private Finance Initiative, Section 2: The PFI Procurement Process : NHS)

一方、PPP事業として成立するためには、民がコミットできるよう、マーケットサウンディング*等を行い、民のニーズを把握するとともに、民にとっても、Valueが最大化する枠組みを設定する必要がある。公民それぞれにとってWin-Win*にないとPPP事業は成立しえない。

具体的には、民にとって事業として成立するためには、一定の事業規模が必要であり、公有資産の売却、有効活用について検討する際には、複数の施設を一括して一つの事業とすること（バンドリング）等を行い、これらの民のニーズに対応した枠組みを設定する必要がある。

このような価値の最大化と民のニーズに応じた枠組みの設定は相反するところがあるが、これらをいかにバランスよく整理していくかということが公有資産の活用におけるPPP（公民連携）の成功のキーといえる。

(3) 民間活動等支援

民間の活動を主体とし、公が、補助金、税制等で民を支援したり、規制緩和により、民の活動を容易にすることにより、民間の力を最大限に引き出すものがこれに含まれる。具体的には、規制緩和を行う構造改革特区、タウンマネジメント会社等がエリア全体の調整役を担うエリアマネジメント等である。

5. PRE戦略におけるPPP

地方公共団体においてPRE戦略を考える際に斟酌すべき大きな軸は二つあると考えられる。

一つは、地方公共団体財政健全化法の施行とこれと平仄を合わせた公会計の活用に対応し、地方公共団体の経営の改善の一環として、所有している公有資産の売却、有効活用（公有資産を活用したキャッシュフローを生み出す事業の創出）をおこない、後年度債務負担を含め財政の健全化に資する方向で戦略を組み立てるべきというものである。

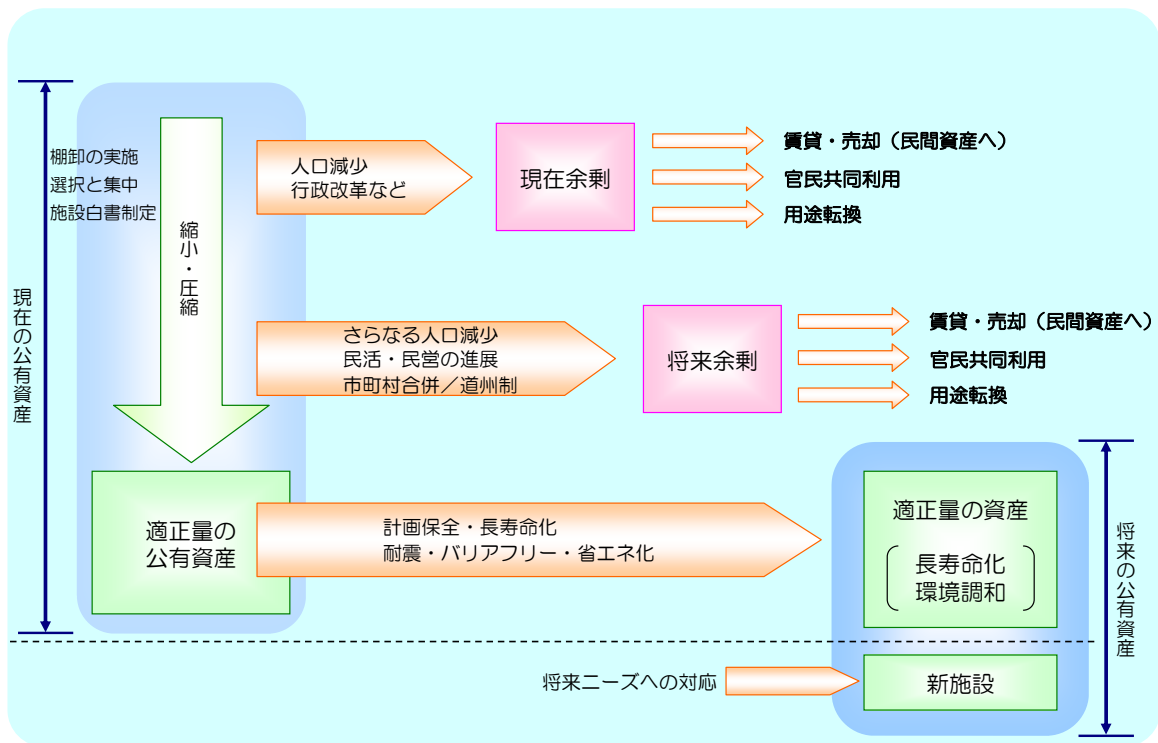
もう一つは、少子化による人口減少に伴う財政収入の減少が見込まれる一方、老朽化し、改築更新が必要な既存の公有資産の増加により見込まれる歳出増というミスマッチに対する対応である。

前者、後者を通じた第一の解決策は、売却すべき公有資産は売却、保持すべき公有資産は有効活用しキャッシュフローを生み出す事業の創出等を行うことであるが、これは、人口減少等に伴う利用者の減から過剰となる資産を縮減し、真に必要な資産の量まで圧縮していく過程で行われるものである。

したがって、この過程を促進する観点から、新規に用地取得は原則行わず、不要となった施設の転用、民間との共同利用等を図り、過剰な資産の縮減を図り、その一方、真に必要な資産について重点的に予防的維持管理等を行い、長寿命化をはかり、あわせて、環境対策、耐震補強等の投資をおこなっていくこととなる。

このように、PPPについて示した基本的な考え方、すなわち、VFM評価や公民双方向のコミュニケーションは、PRE戦略を成功に導くキーコンセプトでもある。民のコミットにより公有資産からキャッシュフローを生み出す事業の創出を図るためには、民のニーズを的確に把握し、民が事業参画したいと考える枠組み設定が必要である。その一方、VFMの評価にあたっては、経済的な尺度でははかることができないものの、市民（納税者）にとっては重要な価値といったものも的確に評価することが、PRE等の目的でもある市民（納税者）にとっての価値の最大化につながる事となる。

このようにPRE戦略を構築するにあたり、PPPについての的確な理解をもつことは、その成功に向けての重要な要素であるといえよう。



(出典) 日本ファシリティマネジメント推進協会「公共施設資産を次世代に継承するファシリティマネジメントの提言2008」資料をもとに作成

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	VFM (Value For Money)に関するガイドライン(平成13年7月27日)の一部改定及びその解説(平成20年7月15日)	我が国のPFIにおけるVFMについて、基本的な考え方、その評価のあり方、市民、国民に対する情報の開示のあり方等について示したものの。 平成19年、平成20年に改定がなされている。	発表主体：内閣府PFI推進委員会 発表年月：平成13年7月 (平成20年7月15日改定) 備考：
		http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline3_v.pdf	
2	PFI、指定管理者、市場化テスト等の官民連携手法の効果的な選定等について	PFI、指定管理者、市場化テスト等のノウハウの共有、事業に応じた最適な官民連携手法を検討する考え方の提示を目的として、平成20年7月11日に官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会(構成員：内閣府公共サービス改革推進室参事官、内閣府民間資金等活用事業推進室参事官、総務省自治行政局行政課長)により、まとめられたもの。	発表主体：官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会 発表年月：平成20年7月 備考：
		http://www8.cao.go.jp/pfi/publicprivate.html	
3	公民連携白書(2008~2009)	2007年8月~2008年7月の約一年間を中心として公民連携の国内外の事例を広く取り上げ、その理論、方法論について示したものの。	発表主体：東洋大学大学院経済学研究科著/公民連携推進研究会協力 発表年月：平成20年10月 備考：
4	PFIの知識(日経文庫)	PFIについて、英国での経緯、理論、運用等を踏まえながら、その理論、あるべき姿について解説したものの。	発表主体：野田由美子著 発表年月：平成15年1月 備考：
5	公共施設資産を次世代に継承するファシリティマネジメントの提言2008	社会資本ストックの内の建築物を中心とする公共施設を対象に、今後の日本の社情勢や人口構成に対応した良質なストックの維持と継承を目的にそのための方策を提案したものの。	発表主体：(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：平成20年8月 備考：
		http://www.jfma.or.jp/propose/20080804.pdf	

7. 管理運営関連情報

(1) ファシリティコスト

PRE戦略上の活用のポイント

- PRE戦略の実践にあたっては、コスト面からの検討が重要である。
- ファシリティコストは、最も削減の効果が発揮される部分である。
- ファシリティコストを適切に管理することは、不動産投資の効率性改善や所有・利用の合理化にもつながることから、PRE戦略の実践にあたって重要である。

本項目の概略的説明

1. ファシリティコスト

ファシリティコストは、所有あるいは賃借して各地方公共団体の事業のために使用する施設の維持・運用・管理に、直接または間接に要する費用のことである。運用管理期間中に発生するコストは、初期建設費を上回することは珍しくなく、財務的な視点からもファシリティコストの管理はPRE戦略の実践にあたって重要である。また、このファシリティコストは、デュー・ディリジェンスにおける経済的調査の運営支出項目にあたるものであり、不動産取引における重要な項目の一つである。

2. ファシリティコストの構成

ファシリティコストは、維持費、運営費、管理費から構成される。

(1) 維持費

機能を一定水準に維持するための費用－保有費、特別経費、保全費等

- ①保有費：所有あるいは使用に伴う費用－賃借料、保険料等
- ②特別経費：支出は伴わないが、計算上考慮する必要のある費用－減価償却費*、資本コスト等
- ③保全費：機能を一定水準に維持するための費用－維持費、環境整備費等

(2) 運営費

施設を運営するための費用－水道光熱費、運用費、セキュリティ費等

(3) 管理費

施設を管理するための費用－統括管理費等

表 ファシリティコストの分類

機能別分類			
大分類	小分類	科目名	細目
I. ファシリティ維持費	A. ファシリティ保有費	①賃借料	支払地代
			支払家賃
			ファシリティ・リース料
			仲介料
			共益費
		②租税公課 (民間企業の場合)	固定資産税
			都市計画税
			事業所税
			特別土地保有税
	不動産取得税		
	登録免許税		
	B. 特別経費	④減価償却費(1)	建物
			建物付属設備 構築物 器具・備品
⑤減価償却費(2)		無形固定資産	
C. ファシリティ保全費	⑦維持費	保守費	
		清掃費	
		病虫害防除費	
		修繕費	
	⑧環境整備費	環境対応費	
		廃却処分費 リサイクル費	
II. ファシリティ運営費	⑨水道光熱費	電力料	
		水道料	
		ガス代	
		重油代等	
		その他	
	⑩ファシリティ運用費	設備運転・監視費	
		スペース変更管理費	
	⑪セキュリティ費	防災対策費	
		ファシリティ保安費	
	⑫業務支援費	業務支援費	
⑬生活支援費	生活支援費		
⑭家具什器費	家具什器費		
⑮パーキング費	パーキング費		
III. ファシリティ管理費	⑯統括管理費	統括管理人件費 統括管理経費	

出所：「総解説ファシリティマネジメント（FM推進連絡協議会編）／(株)日本経済新聞出版社」より作成

3. ファシリティコストの算定

ファシリティコストの算定は、前記のように機能別に分類する必要がある。しかし、情報が散逸している場合や、経理上の課目体系や費目分類が異なり、ファシリティコストに該当するものと該当しないものが含まれている場合や施設ごとに分けられていない場合、ファシリティコストの分析は困難を極める可能性もある。この場合、「ファシリティコスト」には面積や人数に対する単価から算出する簡便法を利用する方法もある。

4. ファシリティコストの適正化

ファシリティコストは大きく分けると、ファシリティ保有費や特別経費のように、所有している限り一定額費用が発生するものと、ファシリティ保全費や運営費、管理費のように運用で削減できるものがある。前者については、資産を有効活用し、公的需要のない不動産を売却することで、毎年一定額発生する費用の適正化を図る必要がある。また、後者については、品質を考慮した上での外部委託等の仕様の見直しによる委託費の低減、省エネルギー対策による水道光熱費の低減等により適正化を図ることができる。また、必要に応じて、アウトソーシングやコンサルティングによる外部のノウハウを活用して低減することも一つの手段である。

また、地方公共団体の中長期ビジョンや公的不動産の活用指針に基づき、施設所有コストや資産規模、利用者満足度など施設に関わる最適化の指標を決め、標準類にまとめることも重要である。例えば、公的不動産の目標設定として財務、品質、供給といった切り口を考慮し、これらの標準を設定して、標準を守っているか評価・管理して、不動産の最適化を図っていくことも考えられる。

- ① 財務目標：ファシリティコスト、資産、投資の最適化等
- ② 品質目標：高い利用者満足度を得ること、社会への貢献等
- ③ 供給目標：適切なスペース供給等

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	F M財務評価ハンドブック 2009－経営効率化に貢献するF M財務評価手法の実践的な手引き	ファシリティマネジメントに関し経済・社会の状況変化に伴う新しい情報・考え方や研究成果を盛り込んだ改訂版	発表主体：J FMA／(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2009年2月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
2	総解説 ファシリティマネジメント	ファシリティマネジメントに関する概要を体系的に網羅したガイドブック 135～142 ページに掲載	発表主体：FM推進連絡協議会編／日本経済新聞出版社 発表年月：2003年1月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
3	不動産投資・取引におけるデュー・デリジェンスとエンジニアリング・レポート（再改訂版）	デュー・デリジェンス業務及びエンジニアリング・レポートの内容及び作成の留意点について解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推進協会 発表年月：2008年1月 備考：
		http://www.belca.or.jp/ddkaitei.htm	

(2) 管理運営に関する基準

PRE戦略上の活用のポイント

- 公的不動産を長期的かつ総合的な視点に立って管理運営を行うための目標値として基準・規程の整備は有効であり、PRE戦略を実践する上で重要な役割を果たす。
- PRE戦略の実践にあたっては、情報を一元的に管理し、活用することが重要である。
- また、公的不動産の管理運営は、ITを活用し効率的に行うことが重要である。

本項目の概略的説明

1. 基準・規程の整備

施設の目的・目標を効果的に実現し、遵守させるため、不動産に関する基準や規程を作成し徹底する必要がある。このような基準・規程は、管理運営時等の業務や評価・ベンチマーキングなどの根拠となる指標や基準であり重要である。

(1) 基準の整備

基準は、目標の遵守及び業務の品質を標準化し、均一化を図るために、業務の内容やプロセス、評価基準等のレベルを記載したスタンダードである。管理運用時は既存不動産の運用管理業務や評価・ベンチマーキングに用いるほか、プロジェクト時の計画立案の根拠として用いられる。

- ① 財務関連：財務基準（ファシリティコスト等）、利活用基準（不動産や建物、設備等の取得や売却等投資判断）等
- ② 品質関連：管理運営基準（施設の点検、清掃衛生、廃棄、保全、サービス等）、環境基準（室内環境等）等
- ③ 供給関連：不動産・施設基準（スペック等）、面積基準（施設や執務室単位面積等）、レイアウト基準等

(2) 規程の整備

規程は、円滑な業務の推進と統制、施設運用・利用の規制、社会的責任のために求められるプロセスや規則を定めたものである。

- ① 承認規程：各種承認に関するプロセス及び規則等
- ② 契約規程：賃貸借契約、保険契約、委託契約に関するプロセス及び規則等
- ③ 財務規程：施設投資、ファシリティコスト、資産評価と管理支払いに関するプロセス及び規則等

2. 情報・ドキュメントの管理

ドキュメント^{※1}は、資産の運営管理や状況を把握する調査に必要であり、かつ、売却に向けてのデュー・ディリジェンスにおいて資料が揃っていない場合、評価が下がることにもつながるため、適切に管理する必要がある。

(1) IT活用の重要性

施設計画を策定し PRE 戦略を推進するためには、公的不動産に関する各種情報について、最新の情報を正確に投入・更新できる仕組みを整えておく事が重要である。そのためには、ITを活用した情報データベースを構築する事が重要である。

(2) データの適切な管理・活用

公的不動産に関するドキュメントについては、資産の保全や調査時に必要であり、かつ、売却に向けてのデュー・ディリジェンスにおいて資料が揃っていない場合、評価が下がることにもつながるため、適切に管理する必要がある。

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	総解説 ファシリティマネジメント	ファシリティマネジメントに関する概要を全体的に網羅したガイドブック 60～72、80～117、120～130、298～321 ページに掲載	発表主体：FM推進連絡協議会編／日本経済新聞出版社 発表年月：2003年1月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
2	ファシリティマネジャーのための企画立案ガイドーはじめてFMの推進担当となった方にー	施設や運営管理業務等に関する企画立案に関して解説した資料	発表主体：FM企画手法研究部会編／(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2003年3月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
3	価値（おかね）を生むファシリティーオーナーと設計者とビル管理者のコラボレーションー	ビルオーナーと設計者とビル管理者が施設の企画や運営時にどのようなことに留意すべきかを解説した資料	発表主体：運営維持手法研究部会編／(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2003年6月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
4	公共施設戦略ー公共施設は生き残れるかーPART2	公共施設におけるFM導入について事例を元に解説した資料の第2版	発表主体：運営維持手法研究部会編／(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2004年4月 備考：
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	

※1 図面、契約書、関係部署等への報告・申請書、調査・検査関連書類、保守点検報告書等

(3) 維持保全

PRE戦略上の活用のポイント

- 建物は完成した時点から時間の経過とともに劣化が進行し、機能と資産価値が低下するため、建物の品質と資産価値の維持には適切な保全が求められる。
- 品質は、入居する職員の生産性に影響するばかりではなく、その施設を利用する地域住民の満足度にも影響するものである。
- 不動産は永続的に所有し続けるのではなく、売却する可能性もあるため、品質、資産価値の保全はPRE戦略上重要であり、適切な維持保全を計画・実行することが必要である。

本項目の概略的説明

1. 維持保全

維持保全を行うにあたっては、法定点検を含む日常点検・定期点検に加え、LCC（ライフサイクルコスト*）を見据えて予防保全を行い、品質と資産価値の保全、維持保全費用を適正化することが求められる。また、維持保全規程やマニュアルを整備し、適切な維持保全に努めるとともに、維持保全に関する資料やデータを保存する必要がある。

また、今後の利活用において、デュー・ディリジェンスを行う場合、維持保全の情報があることで、適切な評価が可能になる。

2. 建物・設備の劣化

建物・設備の劣化には物理的劣化、機能的劣化、社会的劣化の三種類がある。

- ①物理的劣化：経年等により機能効率の低下・老朽化が進行し、効用が低下する劣化
- ②機能的劣化：求められる機能に対応できない等、技術革新に対し機能的に陳腐化し効用が低下する劣化
- ③社会的劣化：社会・経済的ニーズ、法規制に適合しなくなり、効用が低下する劣化

3. 日常点検・定期点検

建物、設備に関して目視や計測による点検を実施する。法律で定められる点検を遵守した上で、さらに施設の用途や求められる品質を考慮した点検内容に基づき、実施する必要がある。建物は時間の経過とともに劣化、陳腐化していくため、法定点検以外の項目についても、積極的に取り組むことで品質と資産価値の維持保全につながる。

4. 建物診断

建物は経年とともに劣化、陳腐化し、修繕を要する。PRE 戦略上資産の品質を把握し、適切な水準に保つことは利用者満足度や資産価値の維持向上につながるため定期的実施することが望ましい。建物診断は、建物、設備の劣化状況を調査し、劣化・危険箇所を把握し、優先順位をつけた修繕計画を策定するために実施する。建物・設備の劣化状況を目視により調査するだけの簡易なものから、コンクリートのコア抜きや設備配管の抜管を行い、より詳細な建築・設備状況を分析するものもある。

簡易な調査は、デュー・ディリジェンスにおけるエンジニアリング・レポート*作成において建物概要調査及び設備概要調査に該当する。利活用時（売却等）におけるデュー・ディリジェンスに備えてこれらの調査項目を参考にすることも一つである。

5. 中長期での修繕投資

中長期での修繕投資は、マクロ的に建物で使われている部位や設備について、それぞれの修繕・更新周期とそれにかかる単価から系統的に算出した数値をベースに、建物診断の結果等を考慮して中長期で考える必要がある。長期的な視点で建物にどれぐらいの金額が必要かを把握し、単年度に投資額が集中しないように平準化し、投資の最適化を図る必要がある。デュー・ディリジェンスにおけるエンジニアリング・レポートの調査項目である長期修繕費*として重要な項目の一つである。

6. 単年度での修繕投資

単年度での修繕投資は、中長期での修繕投資を単年度に配分してより具体的な費用とスケジュールを検討するものである。単に中長期での修繕投資の内容を単年度に落とし込むのではなく、建物診断の結果、要緊急修繕箇所、修繕対象部位の重要度、優先順位等を考慮して検討する必要がある。予算要求の際にはこの検討内容をもとに費用を積算する必要があり、より具体的な費用を算出するため、見積りを取って費用を算出する。デュー・ディリジェンスにおけるエンジニアリング・レポートの調査項目である短期修繕費*として重要な項目の一つである。

7. 保全の種類（予防保全と事後保全）

保全には、予防保全と事後保全がある。予防保全は、計画的に点検を行い、事故を未然に防止するために行う保全であり、事後保全は、故障や機能・性能低下を起こした際に行う保全のことである。予防保全は特に、故障や事故を未然に防ぎ、品質を担保しなければならない建物や設備に用いられる。異常の兆候を早期に発見し、保全を行うことで故障や劣化の進行による更なる損傷を未然に防ぎ、業務への支障を未然に防ぐことができるほか、設備機器性能の低下によるエネルギー、コストの浪費を防ぐことができるため、品質の確保やコストの削減につながることになる。

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	総解説 ファシリティマネジメント	ファシリティマネジメントに関する概要を全体的に網羅したガイドブック 390～419 ページに掲載	発表主体：(社)FM推進連絡協議会編／ 日本経済新聞出版社 発表年月：2003年1月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
2	建築保全業務共通仕様書(平成21年度版)	点検業務や清掃、警備業務等についてその仕様をまとめた資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：2009年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
3	建築物修繕措置判定手法	建物劣化診断の手法と判定基準に関してまとめられた資料	発表主体：(財)建築保全センター編／ (財)経済調査会 発表年月：1993年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
4	建築設備の維持保全と劣化診断	建築設備の維持保全と劣化診断方法について設備ごとに解説した資料	発表主体：(財)建築保全センター編／ (財)経済調査会 発表年月：1995年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
5	建築物点検マニュアル・同解説	建築物の定期点検について解説した資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：2005年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
6	不動産投資・取引におけるデュー・ディリジェンスとエンジニアリング・レポート(再改訂版)	デュー・ディリジェンス業務及びエンジニアリング・レポートの内容及び作成の留意点について解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA) 発表年月：2008年1月 備考：
		http://www.belca.or.jp/ddkaitei.htm	
7	建築・設備維持管理のしおり	建築物の所有者や一般向けに維持管理の重要性やポイントをイラストや写真で解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA) 発表年月：2006年2月 備考：
		http://www.belca.or.jp/siori.pdf	
8	建物診断のおすすめ	建築物の所有者や管理者向けに診断の種類や概要を図表や写真で解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA) 発表年月：2002年9月 備考：
		http://www.belca.or.jp/sinosu.htm	

(4) 運用管理

PRE戦略上の活用のポイント

- PRE戦略の実践にあたっては、建物・設備の維持保全のみならず、公的不動産として安全性の提供など、適切な運用管理が求められる。
- 公的不動産の適切な運用管理は、品質や資産価値維持の観点及び地域住民へのサービス提供の観点から重要である。
- 公的不動産の運用管理は、計画的に実行することが必要である。

本項目の概略的説明

1. 運用管理

運用管理は、利用者に対して安全性、信頼性、快適性、利便性等を提供し、また、建物の品質、価値を高めることにつながる。そのために、適切な清掃・衛生管理、保安・防災管理、設備管理の計画と実施が求められる。運用管理では、求める要求品質を定め、それを目標として各種運用管理業務を実施する。一方、利用者に遵守してもらう事項は運用規程やマニュアルを整備し、また、利用者の声を聞き、柔軟な運用管理に努めることが必要である。

2. 清掃・衛生管理

清掃や衛生管理を適切に実行しないと、建物の品質・快適性を損ない、利用者満足度や生産性の低下、資産価値の低下につながるため、建物それぞれの内装や仕様を考慮した清掃・衛生規程を作成した上で実行し、品質・快適性を常に維持することが求められる。

3. 保安・防災管理

警備や防災管理を適切に実行しない場合には、建物の安全性・信頼性を損ない、利用者満足度の低下や資産価値の低減につながるため、建物それぞれのセキュリティゾーニング、セキュリティシステム、警報システム等を考慮した保安・防災規程を作成し、それに即した警備や防災管理を実行し、安全性・信頼性を常に維持することが求められる。

4. 業務支援・生活支援サービス

サービスは、施設を通じて、利用者へ快適性と利便性を提供し、利用者の満足度と生産性の向上を支援する業務である。利用者が満足するサービスを提供することで、施設の価値が

高まる。サービスには業務支援と生活支援があり、業務支援では、受付、応接・会議室等におけるサービス、メールや印刷等のサービスを提供し、生活支援では、カフェ、自販機、ATM等のサービスを提供し、業務及び生活上の快適性と利便性を提供する。これらはハードとソフトが合わさって相乗効果を生み、より大きな成果を上げる。

表 業務支援サービスと生活支援サービス例

業務支援サービス	生活支援サービス
メール 印刷 受付 応接 駐車場 会議室・ホール 植栽・アート 等	給湯室 カフェ ロッカー室 自販機 ATM リフレッシュルーム 託児所 等

5. 設備管理

設備は直接建物の環境に影響するものであり、設備の管理、運転管理、点検を適切に実行しないと、建物の品質・快適性を損ない、利用者満足度や生産性の低下、資産価値の低下につながるため、設備の用途や仕様、設備の対応する部屋の用途や仕様を考慮した設備管理規程を作成した上で設備の管理、運転管理、点検を実行し、品質・快適性を常に維持することが求められる。

6. サービスレベルアグリーメント (SLA)

外部委託の発注方式として、従来の仕様書に基づき発注する仕様発注と、委託業務（サービス）の結果としての品質を保証する性能発注がある。SLAは性能発注の仕様書に該当するもので、仕様書がサービスの方法とプロセスを規定するのに対し、SLAはサービスの結果としての品質、満足度を規定する。SLAはそれぞれのサービスごとに実施されるサービスの品質レベルを測定可能な数値等により記述し、測定方法とその頻度などを事前に取り決める。

7. 業績評価指標 (KPI)

SLAによって規定された重要管理のサービスの結果としての品質および満足度を評価・測定するための具体的な数値達成目標値のことであり、KPIは、委託業務の品質及び満足度が満たされているかをモニタリングするための指標であり、委託先から報告されるKPIを確認し、目標値を達成していれば、SLAは達成していると判断でき、反対にKPIが目標値を満たしていない場合、改善を要求し、品質の低下を最小限にとどめることができる。

8. 運用管理業務のアウトソーシング

民間企業では、競争力を高めるために自社の人材を本業に専念させるコアコンピタンス*経営を重視する傾向にある。アウトソーシングは、内部資源や能力よりもより高度な専門性を有した外部の人材を活用することである。建物の日常管理（設備制御、保守・点検、清掃、保全、賃料管理業務など）を中心とする管理運営等の業務は、建築に関する専門性が求められ、ほとんどが外部に委託され、委託に際しても仕様と単価が適切か判断する知識が必要で、かつ煩雑であることから、外部の専門知識を有した業者に一括して委託する方がコスト削減、品質の向上につながるケースが多い。地方公共団体においても、組織運営の効率化等の観点より、民間へのアウトソーシングなどを積極的に検討することが重要である。また、最近では、単純な業務のアウトソーシングから発展して、行政と民間企業等が連携した対応が期待できるPPP（Public Private Partnerships）の活用が導入されている。これには、各地域で導入が進んでいる民設民営のPFI（Private Finance Initiative）や管理運営委託を行う場合の民間企業の活用方法として、公設民営の指定管理者制度導入などさまざまな方法が可能となっており、各地方公共団体の状況にあわせて適切に選択することが望まれる^{※1}。

^{※1} 「第2章6. 公民連携関連情報（P.150）」参照

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	施設管理者のための 保全業務ガイドブック (平成13年版)	日常的な保全業務から長期・単年度保全計画等 まで解説した資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：2001年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
2	管理者のための建築 物保全の手引き (改訂版)	管理者等を対象とした建築物の構成と保全の 必要性と方法を解説した資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：1996年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
3	建築保全業務共通仕 様書(平成21年度版)	点検業務や清掃、警備業務等についてその仕様 をまとめた資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：2009年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
4	建築保全業務積算基 準(平成20年度版)	参考情報リスト3の仕様書に基づく保全業務 費の積算基準と関連資料	発表主体：(財)建築保全センター、 (財)経済調査会 発表年月：2008年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
5	建築保全業務共通仕 様書・同積算基準の 解説(平成15年版)	参考情報リスト3、4の仕様書・積算基準につ いて解説した資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：2003年 備考：参考図書
		http://www.bmmc.or.jp/	
6	総解説 ファシリテ ィマネジメント	ファシリティマネジメントに関する概要を全 体的に網羅したガイドブック 419～434ページに掲載	発表主体：FM推進連絡協議会編/日 本経済新聞出版社 発表年月：2003年1月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
7	建築設備管理におけ るSLA/KPI導入ガ イドライン	SLA/KPIを導入する際の考え方について解 説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推 進協会(BELCA) 発表年月：2008年4月 備考：
		http://www.belca.or.jp/	
8	設備管理業務におけ るSLA/KPI手法の 基本的考え方	SLA/KPIによる性能発注の考え方について 解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推 進協会(BELCA) 発表年月：2005年11月 備考：
		http://www.belca.or.jp/	

(5) ライフサイクルコスト (LCC)

PRE戦略上の活用のポイント

- 不動産を所有している場合、様々なコストが発生するが、特にコストがかかるのがライフサイクルコストである。
- PRE戦略の実践にあたっては、コスト面からの検討が重要であり、ライフサイクルコストに関しても認識を高める必要がある。
- 不動産の取得から処分までのライフサイクルコストを適切に管理することは、不動産投資の効率性改善や所有・利用の合理化にもつながることから、PRE戦略の実践にあたって重要である。

本項目の概略的説明

1. ライフサイクルコスト (LCC)

LCCとは、取得費・設計・建設費などの初期投資、施設の運用開始からかかるファシリテイクコスト、改修のための投資や解体・処分の費用など建物の建築から解体までに必要な費用のことである。コストとしては、建設費等の初期投資に着目されがちであるが、LCCを把握しておかなければ収益性や財政に影響を与えかねないため、PRE戦略の実践にあたってはLCCを管理することが重要である。

2. LCCの構成

LCCは、企画段階から建設、運用管理、解体まで、それぞれのフェーズに係るコストを、企画設計コスト、建設コスト、運用管理コスト、解体再利用コストに分類して検討する。それぞれのコストの構成は以下の通りである（国土交通省による分類）。

(1) 設計コスト

建設企画、現地調査、用地取得、設計、環境管理、効果分析、設計支援に関するコスト

(2) 建設コスト

工事契約、建設工事、工事管理、環境対策、施工検査、建設支援に関するコスト

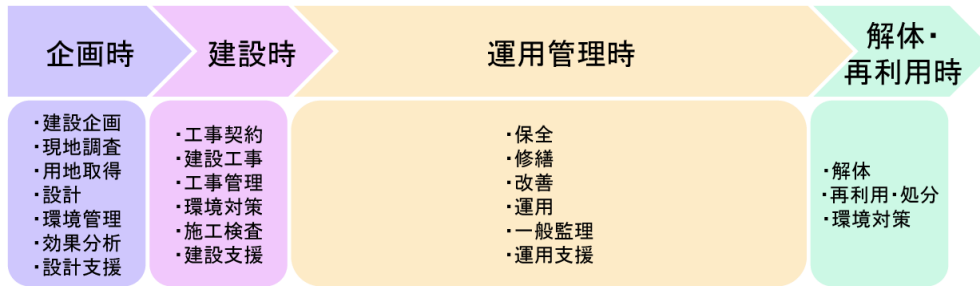
(3) 運用管理コスト

保全、修繕、改善、運用、一般監理、運用支援に関するコスト

(4) 解体再利用コスト

解体、再利用・処分、環境対策コスト

図 建物のライフサイクルとライフサイクルコスト



出所：国土交通省にて作成

3. LCCの算定

参考情報リスト3「建築物のライフサイクルコスト平成17年版」では、LCCの算定方法論と算定のためのデータベースを用意しており、それを用いて算定することが可能である。また、参考情報リスト4の「建築物のLC評価用データ集」でもデータベースが用意され算定することができる。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	ビル管理における分かりやすいライフサイクルコスト	LCCについて概念を説明し、LCCの活用方法や算定方法について解説した資料	発表主体：運営維持手法研究部会編／(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2000年6月 備考：
			http://www.jfma.or.jp/index.htm
2	新・LC設計の考え方	ライフサイクルの設計について解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA) 発表年月：2002年8月 備考：
			http://www.belca.or.jp/
3	平成17年版 建築物のライフサイクルコスト	LCC算出の手法とデータベースを備えた資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：2005年 備考：
			http://www.bmmc.or.jp/
4	建築物のLC評価用データ集	LCC算定のためのデータ集	発表主体：(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA) 発表年月：2008年1月 備考：
			http://www.belca.or.jp/
5	総解説 ファシリティマネジメント	ファシリティマネジメントに関する概要を全体的に網羅したガイドブック 165～169ページに掲載	発表主体：FM推進連絡協議会編／日本経済新聞出版社 発表年月：2003年1月 備考：参考図書
			http://www.jfma.or.jp/index.htm

(6) 管理運営におけるベンチマーキング

PRE戦略上の活用のポイント

- PRE戦略の実践にあたっては、不動産の財務・品質・供給に関する目標・基準^{※1}を策定・管理し、それらの基準を満たすように最適化を図る必要がある。
- このためには、こうした目標・基準に対して現状どの程度乖離があるのかを分析して評価するとともに、他の地方公共団体のベストプラクティスと比較検討するベンチマーキングが重要である。
- ベンチマーキングにより、個別に分析することでは分からなかったことが、他の地方公共団体との比較等から問題点を顕在化することができる。

本項目の概略的説明

1. ベンチマーキング

ベンチマーキングとは、他の地方公共団体の最も優れた実践事例（ベストプラクティス）に学び、自組織の現状とのギャップを分析してそのギャップを埋めていくために改善を図っていく改善手段である。改善の進捗や効果を把握することが重要であり、継続的に計測、管理していくことが求められる。現状と目標の乖離を比較するため用いられる数値指標がベンチマークであり、その適切な設定と管理がベンチマーキングの成否を左右する。ベストプラクティスに学び、それに到達するために何をどのように改善すべきかが把握しやすく、迅速かつ効果的に改善を図ることができる。

2. ベンチマーキングにおける分析・評価軸の例

(1) 財務的側面

財務的側面は、ファシリティコスト、資産の評価等の管理を行い、資産やキャッシュフローの最適化を図る等、PRE戦略上重要である。分析段階においては、運営管理時にかかるコストに関して設定した目標、基準に対して分析し、余計なコストがかかっているか確認をする。ファシリティコスト分析は、運用段階で発生する各種コストについて分析する。また、施設資産分析は、施設の資産効率性等について分析する。

財務に関する分析軸の例は以下の通りである。

- ①ファシリティコスト：維持費、水道光熱費、運用費、セキュリティ費、統括管理費等
- ②施設資産：ROA*（純資産利益率）等

^{※1} 「第2章7. (2)管理運営に関する基準 (P.170)」参照

(2) 品質的側面

品質的側面は、不動産の快適性や性能、環境等の管理を行い、利用者の満足度のみならず、資産価値の向上や収益性の改善等にも影響するものであり、PRE 戦略上重要である。主に利用者を対象に満足度等、品質に関して設定した目標や基準に対して分析し、品質が低くないかを確認する。利用者が安心して施設を利用できるように、機能や快適性、満足度の高い施設づくりをするために分析し、達成度の把握を行う。利用者満足度の分析は、建物の利用者に対して、施設の面積や設備、環境的な要素について満足度を評価してもらう。また、施設性能に関する分析は、施設の快適性や信頼性について評価する。

品質に関する分析軸の例は以下のとおりである。

- ①利用者満足度：面積・設備・音・光・色彩等
- ②施設性能：快適性・信頼性等

(3) 供給的側面

供給的側面は、必要以上に施設・スペースが供給されることを抑制するとともに、適正な資産を確保し、無駄なコストや資産の削減を図る等 PRE 戦略上重要である。スペースが需要に対して適切に供給され有効活用されているかに関して、設定した目標、基準に対して分析し、物理的に無駄なスペースや運用的に非効率的なスペースが無いかを確認する。需給度分析は、需要に対して施設の供給状況が現状どうなっているか分析する。また、利用度分析は、部屋の運用状況による稼働率がどのようになっているか分析する。

供給に関する分析軸の例は以下のとおりである。

- ①需給度：規模・単位面積・配分率等
- ②利用度：容積率・建蔽率・利用率・稼働率・レンタル比等

実際は、何が問題かを明確にしてどのような指標を採用するかを決め、その評価軸を用いたグラフ等を用いて分析を行う。

3. ベンチマーキングの方法

ベンチマーキングの方法として、まずは分析する項目を決めて、比較する団体を決定し、情報を収集し分析する。分析の結果、わかったことを組織内で共有し目標を設定した上で実行計画を立案する。その後ベストプラクティスを導入し、状況を把握し、改善を図るといったモニタリングのプロセスを通じて常に改善していく。

4. ベンチマーキングの相手とベンチマークの入手方法

ベンチマーキングの際のポイントとして、どのように情報を収集するかがある。ベンチマーキングは、個別に分析することでは分からなかったことが、他の地方公共団体と比較したり、時系列で追うことで問題点を顕在化することができるというメリットがあるが、比較対象としては、竣工時期や規模が近いもので、用途や立地等が類似しているものと比較するこ

とが望ましい。比較する対象としては、自らの団体（内部）と他の地方公共団体等（外部）がある。自らの団体をベンチマーキングの相手とした場合、細かいデータが入手できる反面、似通った状況であり、ベンチマーキングの意味を成さない可能性が高くなるので、比較する条件を明確にする必要がある。一方他の地方公共団体等の場合、財政規模等が似ている団体等を対象とすることが望ましいが、情報の入手が難しいのが現実であり、情報共有を連携してできる環境を整える必要がある。

また、情報リスト1の「FMベンチマーク調査報告書 2007年度版」は、民間企業に対するアンケートの結果を集計したもので、項目によっては地方公共団体等においても参考としてベンチマーキングすることができる。また、参考情報リスト2の「ファシリティの品質を考える 品質評価手法研究部会」は、建物の品質に関する定量・定性評価の手法に関する資料でアンケート票があり、それを用いてベンチマーキングすることも一つの手段である。ただし、ベンチマーキングの際は業種・業態等により数値が異なる等、採用する際は注意が必要である。

図 ベンチマーキング



出所：「総解説ファシリティマネジメント（FM推進連絡協議会編／(株)日本経済新聞出版社）より作成

5. PRE戦略におけるベンチマーキングの活用方法

第3章の事例においてもベンチマーキングの活用を検討することができる場面がある。

例えば、資産の有効活用指針の策定の例としての「アセットマネジメント*基本指針」（福岡県福岡市）においては、数値目標の設定が上げられているが、具体的な目標を類似の地方公共団体の数値を参考にするなどベンチマーキングの活用が有効である。そのための手段として保有資産の一元管理の例としての保有資産のデータベース化（奈良県）のようにデータベース化が非常に有効であり、ベンチマーキングを行う上での重要なツールとなる。

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	FMベンチマーク調査報告書 2007 年度版【CD-ROM付き】	企業に対するベンチマーキング調査の結果をまとめた資料	発表主体：ベンチマークデータセンター編／ (社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2008 年 4 月 備考：
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
2	ファシリティの品質を考える 品質評価手法研究会－これだけは知っておきたい 人のこと ファシリティのこと－	施設の品質に関して解説した資料で、品質や満足度に関する定性・定量評価のアンケート票があり、施設の品質を確認することができる	発表主体：(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2003 年 7 月 備考：
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
3	総解説 ファシリティマネジメント	ファシリティマネジメントに関する概要を全体的に網羅したガイドブック 95～102 ページに掲載	発表主体：FM推進連絡協議会編／日本経済新聞出版社 発表年月：2003 年 1 月 備考：参考図書
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
4	ビルの資産価値を高める<安心：安全・快適>運用マニュアル	既存ビルをより安心(優良)なビルに変えるための調査・リニューアル運営等の基本方針作成について、チェックリスト、評価手法等により解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA) 発表年月：2008 年 4 月 備考：
		http://www.belca.or.jp/anzen.htm	

(7) 環境対策

PRE戦略上の活用のポイント

- 近年、世界的に環境に対する意識が高まってきている。
- 地方公共団体においては、地球温暖化をはじめとする環境問題に対応することが重要な課題となっている。
- 公的不動産を管理運営、利活用する際には、環境負荷低減を図ることが必然的に求められる責務であることから、PRE戦略の実践にあたっては、循環型社会の構築や二酸化炭素等の温暖化ガス排出量削減などの環境対策の取組が重要である。

本項目の概略的説明

今日の環境問題は地球温暖化、廃棄物・資源リサイクル問題、有害化学物質問題等、世界経済の発展や人口の増大により環境の負荷受容能力が大きく減退している一方、通常の事業活動から生じる環境負荷がますます増大していることが大きな問題となっており、環境に配慮した負荷の少ない持続可能な経済社会を再構築することが求められている。

そのため、地方公共団体は公的不動産の利活用の各局面においても、自主的かつ積極的に環境配慮に取り組むことにより地方公共団体の責務を果たすことが重要である。

環境対策には、有害物質のように環境汚染を引き起こす等環境に悪影響のあるネガティブな事象に対する環境対策と、省エネルギーやグリーン設計のように環境負荷低減等環境保護に貢献するポジティブな事象に対する環境対策がある。環境対策は、地方公共団体のイメージ向上やリスクの低減、利用者等の健康対策のみならず、コストの削減や収益向上に寄与し資産価値の向上につながる。ネガティブな事象に対する環境対策については、資産価値の向上に寄与することは明確であるが、ポジティブな事象に対する環境対策についても、省エネルギー対策による水道光熱費の低減等による資産価値の向上につながる。また、建物の評価基準において、CASBEEのような環境性能評価基準、認証制度が普及しはじめており、さらに、地方公共団体においても建築物環境配慮制度などに自治体版CASBEEを導入するところが増えてきているとともに、民間企業へインセンティブを与える等環境対策がより重要な要素となっている。特に土壌汚染、有害物質については、デュー・ディリジェンスにおけるエンジニアリング・レポート作成において、土壌汚染リスク評価、建物環境リスク評価としてそれぞれ重要な評価項目であり、売却等の利活用時においては、この評価結果が不動産の評価に大きく影響することもある。

1. 二酸化炭素削減対策の動向

地球温暖化の防止に不可欠なのが、二酸化炭素削減である。人類は、その生活や経済活動に伴って温暖化ガスを排出し、また、温暖化ガスの排出を抑制する主体となりうる。それらの活動の大半が、建物構築物等の建築・設置、生産行為等の経済活動として行われることから、不動産の管理運営、利活用そのものに、温暖化ガス削減の理念が反映される必要がある。PRE 戦略の実践にあたっては、当該問題への取組は、必須事項といえる。

(1) 京都議定書と京都メカニズム

1997 年 12 月に第 3 回気候変動枠組条約締約国会議（地球温暖化防止京都会議、COP3）において「京都議定書」が議決された。地球温暖化の原因となる、温室効果ガスである二酸化炭素、メタン、亜酸化窒素、ハイドロフルオロカーボン類* (HFCs)、パーフルオロカーボン類* (PFCs)、六フッ化硫黄について、先進国における削減率を 1990 年基準として各国別に定め、約束期間内（第 1 約束期間は 2008～2012 年度）に目標を達成することになっている。

しかし、既に温室効果ガス対策を実施している先進国の中には、国内努力だけでは目標達成が困難な国もある。例えば日本では、1990 年に比べ 6 %削減という目標に対して、排出量は逆に増加し、2005 年の段階では目標達成のために 14%の削減が必要となっている。

そのため、京都議定書では、温室効果ガス排出削減目標達成の柔軟策として京都メカニズムが定められた。「クリーン開発メカニズム(CDM)」、「共同実施(JI)」、「国際排出量取引(IET)」の 3 つがある。

① クリーン開発メカニズム (CDM : Clean Development Mechanism)

温室効果ガス排出量の数値目標が設定されている先進国が、目標が設定されていない発展途上国内において、排出削減等のプロジェクトを実施し、その結果生じた削減量に基づき排出権を受領する制度。

② 共同実施 (JI : Joint Implementation)

温室効果ガス排出量の数値目標が設定されている先進国が、目標が設定されている他の先進国内において、排出削減等のプロジェクトを実施し、その結果生じた削減量に基づき排出権を移転する制度。

③ 国際排出量取引 (IET : International Emissions Trading)

温室効果ガス排出量の数値目標が設定されている先進国同士で、割り当てられた排出枠の取引を行う制度。

出所：清水建設（株）ホームページより

(2) 「京都議定書」目標達成計画の改訂

基準年度（1990 年度）から 2005 年度までの温室効果ガス排出量の増減を温室効果ガス別に見ると、我が国の総排出量の 9 割以上を占める二酸化炭素の増加が大きくなっているため、二酸化炭素の削減が喫緊の課題となっている。そのため今後 2012 年度までに基準年度から 6 %削減する約束を達成するために政府は 2008 年 3 月に京都議定書目標達成計画を改定した。

【目標達成のための対策と施策】

①温室効果ガスの排出削減、吸収等に関する対策・施策

a. 温室効果ガスの排出削減対策・施策

【主な追加対策の例】

自主行動計画の推進、住宅・建築物の省エネ性能の向上、トップランナー機器等の対策、工場・事業場の省エネ対策の徹底、自動車の燃費の改善、中小企業の排出削減対策の推進、農林水産業・上下水道・交通流等の対策、都市緑化、廃棄物・代替フロン等3ガス等の対策、新エネルギー対策の推進

b. 温室効果ガス吸収源対策・施策

間伐等の森林整備、美しい森林づくり推進国民運動の展開

②横断的施策

排出量の算定・報告・公表制度、国民運動の展開

【速やかに検討すべき課題】

国内排出量取引制度、環境税、深夜化するライフスタイル・ワークスタイルの見直し、サマータイムの導入

(3) ポスト「京都議定書」の動向と PRE 戦略

2008年に開催された北海道洞爺湖サミット（G8）では、2050年までに世界全体の排出量の少なくとも50%削減を達成する目標というビジョンを共有することとされた。主要経済国は、2009年末のコペンハーゲン気候変動会議（COP15）の成功のため、引き続き建設的に協力することが合意されている。2009年に開催されたイタリア・ラクイアサミット（G8）でも、同様のビジョンが共有されている。

2008年7月29日には「低炭素社会づくり行動計画」が閣議決定された。本計画は、上記ビジョンの達成には、日本としても、先進国として途上国以上の貢献をすべきであり、世界に誇れるような低炭素社会の実現を目指すことが必要であるとして、我が国が低炭素社会へ移行していくための具体的な道筋を示すものとして計画されたものである。本計画は、2050年までの長期目標として現状から60～80%の削減を掲げており、革新的技術開発や既存先進技術の普及、国全体を低炭素化へ動かす仕組みづくり等について、具体的な目標や施策が盛り込まれている。

また同年には「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成10年法律第117号。以下、「温対法」という。）が改正され、温室効果ガス算定・報告・公表制度について、事業所単位から事業者単位・フランチャイズ単位による排出量の算定・報告に変更され、適用範囲が広がった（2009年・2010年施行）。

COP15では、京都議定書の第1約束期間（2008年～2012年）以降の新たな目標、いわゆる「ポスト京都議定書」の合意が予定されていたが、具体的な削減目標のない「コペンハーゲン協定」の合意にとどまった。日本は、産業部門において独自の自主規制により一定の効果を上げ、高エネルギー効率化の事実と、その技術移転等に期待が寄せられ、産業部門に比

べて省エネ化が遅れている民生部門（業務部門・家庭部門）への規制強化の動き（エネルギーの使用の合理化に関する法律・温対法の改正）や排出量取引の施行実施など、低炭素社会の構築に向けたさまざまな施策が実施されている。技術的にも、社会的責任の面からも、各組織がCO2削減の意義を理解し、その理念を PRE 戦略の実施の各局面で常に念頭に置くことが必要であると考えられる。

2. 環境に配慮した事業活動

(1) 省エネルギー対策

建物における資源消費の中でエネルギー消費は大きな比率を占めており、省エネルギー対策及びエネルギー利用の効率化は、環境対策に貢献するとともに、運用管理コストを節減することは PRE 戦略上有効である。また、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和54年法律第49号。以下、「省エネ法」という。）では、エネルギー管理指定工場においては、エネルギーの使用の合理化に努め、規模に応じて省エネルギー計画及びエネルギー利用状況の定期報告が求められており、また、特定建築物においては省エネルギー措置の届出が義務付けられている。省エネルギー対策は品質を維持しつつ無駄なエネルギー消費を避けることがポイントである。

省エネ法は2008年に改正され（2009年・2010年施行）、特定事業者（企業全体でのエネルギー使用量が一定量を超える企業）や特定連鎖化事業者（一定の要件を満たすフランチャイズチェーン）単位のエネルギー管理が新たに義務づけられている。これにより、業務部門に多く見られる中小規模の事業場を数多く設置する事業者（コンビニエンスストアチェーンなど）が新たに義務の対象に加わった。

省エネルギー対策の手順としては、①建物・設備の把握、②エネルギー使用量の収集・分析、③可能な省エネルギー対策の検討、④目標値の設定・実施、⑤効果の検証という手順を取る。こうした省エネルギー対策を検討するにあたっては、外部の専門家にエネルギー診断を行なってもらうのも一つの手段である。

省エネルギー対策としては、負荷の低減、設備機器の効率的な運転、搬送動力の節減、運用による対応、適切な保守等が挙げられる。ハード面では、建築的対策、設備的対策、ソフト面では、エネルギーの節約、機器の効率的な運用がある。

①建築的対策

- ・ 建築計画による対策：建物のレイアウト、方位に対する配慮等
- ・ 断熱性能の向上による対策：外壁、屋根、ガラスの断熱性能の向上、屋上緑化等
- ・ 直射日光遮蔽による対策：庇やブラインドの設置による直射日光差込量の低減等
- ・ 開口部の工夫による対策：エントランス部分の工夫、不要なガラス面の低減等

②設備的対策（省エネ機器の導入）

- ・ 照明の効率化による対策：高効率照明器具、白熱灯から蛍光灯・LED照明へ更改、センサーの設置等

- ・熱源の効率化による対策：熱回収ヒートポンプ、コージェネレーション、蓄熱システムの導入等
- ・空調のゾーニングによる対策：空調ゾーニングの細分化、個別空調の導入、ペリメータゾーン空調*の工夫等
- ・効率的な機器制御による対策：インバーター制御、可変風量制御方式や可変水量制御方式の導入等

③エネルギーの節約

- ・空調温度の節約、休み時間の消灯、離席時のOA機器のスイッチ切り、エレベーター、エスカレーターの間引き運転、エレベーターの停止回数の削減等

④機器の効率的な運用

- ・共用部照明点灯時間、空調運転時間、給排気ファンの運転時間の見直し、中間期における外気冷房、ダンパーや給気口の節約による室の風量バランスの適正化、冷水出口設定温度の変更等

⑤自然エネルギーの利用

- ・太陽光発電、太陽熱利用、昼光利用、自然換気・ナイトパージ、雨水利用等

(2) グリーン設計

建物グリーン設計とは、企画・設計・建設から運用、改修、解体・廃棄といった建物の全ライフサイクルを通して環境への影響に配慮した建物環境・都市環境の設計を行うことである。建物の長寿命化、ハロンやフロンの使用抑制、有害物質の使用抑制・撤廃、省資源および省エネルギー、廃棄物発生量の削減、再使用・再生利用の促進、地球環境への対応等が求められている。

国土交通省は、官庁施設の環境保全性に関する基準（グリーン庁舎基準）を平成17年に制定している。また同省は、官庁施設における総合的な環境保全対策の推進と公共建築分野における先導的な役割の遂行を目的として、官庁施設における環境負荷低減プログラム（営繕グリーンプログラム）を策定し、官庁施設のライフサイクルを通じた環境負荷の低減に努めるとともに、各省各庁との連携や地方公共団体等への普及促進を図っている。

環境省が平成20年9月に発表した「地方公共団体における地球温暖化対策の推進に関する法律施行状況調査結果」によると、平成19年12月時点の都道府県の公共施設における地球温暖化対策への取組として、ハード面ではESCO事業、省エネ改修、太陽光発電設備の導入等が報告されている。

(3) 建物のライフサイクルマネジメント（LCM）

建物が保有する価値を適正に判断するためには、建物の生涯（ライフサイクル）にわたる経済性や環境保全性に対する評価が必要になる。建物のライフサイクルマネジメントとは、環境への配慮の観点より、建物の企画から、設計・施工・運営そして解体・処分に至るまでの生涯（ライフサイクル）の各段階に着目して、総合的に計画・管理を行う考え方である。

LCMの目的は次のとおりである。

- ① 建物の生涯にわたる効用の最大化
- ② LCCの最適化
- ③ 省資源、省エネルギー、環境負荷の最小化

(4) 建築総合環境性能評価システム (CASBEE)

建築総合環境性能評価システム (CASBEE) は、2003 年 7 月に、政府支援のもと国際的な基準をめざして産官学共同プロジェクトとして組織された JSBC (日本・サステナブル・ビルディング・コンソーシアム) において開発された建築物に関する環境性能評価を総合的に行うためのシステムである。

英語名で「Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency」といい、その頭文字をとって「キャスビー (CASBEE)」と呼ばれている。

評価項目は、大きく分けて以下の 2 つの分野がある。

① 建築物の内部や敷地内における環境の品質・性能 (Q:Quality)

例) 室温・換気などの室内環境や機能性、建築物の耐震性、緑化などに関するもの

② エネルギー消費をはじめとした建築物による外部への環境負荷 (L:Loadings)

例) 省エネルギー・省資源やヒートアイランド対策、フロン対策などに関するもの

これらの 2 つの分野を統合した指標として環境性能効率という数値を用いて総合的に評価する。さらに、この環境性能効率 (BEE) の数値に応じて 5 段階に建築物の格付け (ラベリング) を行う。

(5) 東京都環境確保条例に基づくキャップアンドトレードプログラム

東京都は、2008 年に環境確保条例を改正し、大規模事業所への温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度を 2010 年度から実施している。これは、前年度のエネルギー使用量が原油換算 1,500 キロリットル以上の事業所に対して温室効果ガス排出総量削減義務を課すもので、自ら削減ができなかった場合の補完的措置として、排出量取引の仕組みを導入するもの (キャップアンドトレードプログラム) である。削減義務率は、第一計画期間 (2010~2014 年度) は基準年度の 8% であり、第二計画期間 (2015~2019 年度) は基準年度の 17% となる見込みである。

3. 循環型社会の構築

形成すべき「循環型社会」とは、①廃棄物等の発生抑制、②循環資源の循環的な利用、③適正な処分が確保されることによって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会である (「循環型社会形成推進基本法」(平成 12 年 6 月 2 日法律第 110 号) 第 2 条)。

(1) 廃棄物対策

廃棄物は、生活系廃棄物と事業系廃棄物に分類される。このうちオフィスビルから出る廃棄物は事業系廃棄物であり、原則的には事業者であるテナントが処分する必要があるが、通常廃棄物処理業者に委託している。廃棄物専任者の選任や再利用計画書の作成・提出を義務付けている地方公共団体もあり、対策について取り組むことが求められる。

廃棄物の削減としては、①リデュース(廃棄物の発生抑制)、②リユース(再使用)、③リサイクル(再資源化)の優先順位で廃棄物の削減に努めるのがよいという考え方を示している。

(2) 産業廃棄物対策（ゼロ・エミッション構想）

ゼロ・エミッション構想とは、ある産業から出るすべての廃棄物を新たに他の分野の原料として活用し、あらゆる廃棄物をゼロにすることをめざすことで新しい資源循環型の産業社会の形成をめざす構想である。

生産要素としての原材料はすべて使い切られるか、又は他の産業のための付加価値の高い原料となるなどした結果、総投入量＝総生産量となることを極限の目標とするため、廃棄物は究極的には発生しないことを目指す。

そのため、廃棄物処理に伴い発生する温室効果ガスの削減につながるなど、ゼロ・エミッション構想は、単なるリサイクルによる資源の有効利用にとどまらず、環境負荷の低減にも大きな効果が期待される。

さらに、リサイクルの際に発生する余熱利用による暖房や給湯、ゴミの固形燃料化などエネルギー化による省エネルギーにもつながることになる。

ある一つの産業では、廃棄物をゼロにする目標の達成は困難であっても、多くの産業が参加した産業集団全体、又は広域行政区域全体で考えれば、その共同の取組により廃棄物の減少は可能となる。このような考え方のもとに、ゼロ・エミッション構想は、これまでの大量生産システムとは全く異なる「循環型」の新しい生産システムの創出を提示している。

出所：経済産業省ホームページより引用

□ 参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	(財)省エネルギーセンターのホームページ	省エネルギー対策や調査・統計データが掲載されている	発表主体：(財)省エネルギーセンター 発表年月： 備考：
		http://www.eccj.or.jp/	
2	FM分野における効果的な省エネルギー対策	省エネルギー対策の検討方法や手法について解説した資料	発表主体：エネルギー環境保全マネジメント研究部会編／(社)日本ファシリティマネジメント推進協会 発表年月：2005年2月 備考：
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
3	経済産業省関東経済産業局のホームページ	省エネ法、省エネ支援事業や、指定工場のエネルギー使用状況届出書フォーマット等が掲載されている	発表主体：経済産業省 発表年月： 備考：
		http://www.kanto.meti.go.jp/seisaku/enetai/index_shoene.html	
4	国土交通省のホームページ	国土交通省の環境に関する情報を集約したホームページ	発表主体：国土交通省 発表年月： 備考：
		http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/index.html	
5	環境報告書のホームページ	環境省の環境報告書の概要と関連リンクの掲載されたホームページで、参考資料として環境報告ガイドライン（2007年度版）が掲載されている	発表主体：環境省 発表年月： 発表内容： 備考：
		http://www.env.go.jp/policy/j-hiroba/04-4.html	
6	経済産業省の3R政策ホームページ	3Rに関する情報を入手できるホームページ	発表主体：経済産業省 発表年月： 備考：
		http://www.meti.go.jp/policy/recycle/index.html	
7	総解説 ファシリティマネジメント	ファシリティマネジメントに関する概要を全体的に網羅したガイドブック255～263ページに掲載	発表主体：FM推進連絡協議会編／日本経済新聞出版社 発表年月：2003年1月 備考：
		http://www.jfma.or.jp/index.htm	
8	地球環境・国際環境協力のホームページ	地球環境保全に関する法律施行など基本的な政策情報、所管行政に係る国際機関・外国の行政機関等の動きなどに関する情報を総括的に知ることができる	発表主体：環境省 発表年月：随時 備考：
		http://www.env.go.jp/earth/	
9	京都議定書目標達成計画の見直しに向けた基本方針	京都議定書の目標達成計画に示された対策・施策に対して、各対策の排出削減見込量を達成するための基本方針がまとめられている	発表主体：首相官邸・地球温暖化対策推進本部 発表年月：平成19年10月 備考：
		http://www.kantei.go.jp/jp/singi/ondanka/	

冊数	資料名	資料の概要	発行情報
10	京都メカニズム情報プラットフォーム	「京都メカニズム」の制度を使った投資活動のための情報が不足しているため、投資のリスクとコストを増加させる結果になっている。この投資コスト・リスクを低減させ、より円滑な投資活動を行うことを支援することを目的としている	発表主体：(社)海外環境協力センター(OECC) 発表年月：随時更新 備考：
		http://www.kyomecha.org/	
11	自主参加型国内排出量取引制度	排出量取引制度という市場メカニズムを活用して、企業の自主的・積極的な努力を促し、費用効率的かつ確実に温室効果ガス排出量の削減を達成することを目指している。制度概要、ガイドライン、マニュアル、実施ルール等について関係書類が入手できる	発表主体：環境省 発表年月：随時 備考：
		http://www.jvets.jp/jvets/	
12	CDM/JI事業調査事業実施マニュアル2006	我が国の事業者等がCDM/JIに関する複雑な仕組みやCDM理事会・COP等における最新動向を正しく理解し、適切なCDM/JIプロジェクトを形成・実施することを目的として環境省が実施するCDM/JI事業調査の一環として作成したもの	発表主体：(財)地球環境センター 発表年月：2006年8月 備考：
		http://gec.jp/gec/JP/publications/CDM_Manual-J.pdf	
13	「CASBEE」(建築物総合環境性能評価システム)	建築物の環境性能を総合的に評価するシステムである「CASBEE」についてのホームページ。評価の仕組み等についての説明がされている	発表主体：(財)建築環境・省エネルギー機構 発表年月：随時 備考：
		http://www.ibec.or.jp/CASBEE/	
14	廃棄物処理の現状	廃棄物に関する統計データや許認可の状況、廃棄物処理法の概要・特例制度、ダイオキシン類対策、PCB廃棄物処理、各種検討会などについての情報を紹介している	発行主体：環境省 発表年月：随時 備考：
		http://www.env.go.jp/recycle/waste/	
15	21世紀環境立国戦略	京都議定書に対する取組の中で2007・8年が環境問題について大きな節目であることを踏まえ産業界・有識者・地方公共団体等の意見をもとに閣議決定された環境政策の概論がまとめられている	発行主体：環境省 発表年月：2007年6月 備考：
		http://www.env.go.jp/guide/info/21c_ens/pamph/full.pdf	
16	ゼロ・エミッション構想推進のための「エコタウン事業」について	経済産業省が推進するゼロ・エミッション構想及びエコタウン事業についての概要、補助金対象事業、エコタウン事業承認対象地域などについての情報をまとめている	発行主体：経済産業省 発表年月：2006年 備考：
		http://www.meti.go.jp/topic/data/e10209aj.html	
17	EICネットホームページ	EICネットは、(財)環境情報普及センターにより、環境に関する情報提供及び情報交流を図ることにより、本ネットの利用者の環境保全に関する理解と活動の促進に資することを目的としたもの。特に「国内ニュース」では関係省庁の環境に対する情報、動向、調査結果などを逐次発信している	発行主体：(財)環境情報普及センター 発表年月：随時 備考：
		http://www.eic.or.jp/	

番号	資料名	資料の概要	発行情報
18	グリーン診断・改修計画基準及び同解説	グリーン診断・改修計画規準の内容について、診断手法や手順、環境負荷低減効果の高い改修計画の立案と効果の算定を解説した資料	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月：2008年4月 備考：
		http://www.bmmc.or.jp/	
19	LCEM手法を用いた官庁施設における地球温暖化対策の一層の推進について	LCEM(ライフサイクルエネルギーマネジメント)手法の概要について解説したホームページ	発表主体：国土交通省 発表年月：2006年7月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/14/140329_.html	
20	LCEM(ライフサイクルエネルギーマネジメント)ツールの公開について	LCEMツールに関する情報が掲載されたホームページ	発表主体：国土交通省 発表年月：2006年7月 備考：
		http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/14/140706_.html	
21	不動産投資・取引におけるデュー・ディリジェンスとエンジニアリング・レポート(再改訂版)	デュー・ディリジェンス業務及びエンジニアリング・レポートの内容及び作成の留意点について解説した資料	発表主体：(社)建築・設備維持保全協会(BELCA) 発表年月：2008年1月 備考：
		http://www.belca.or.jp/ddkaitei.htm	
22	地方公共団体における地球温暖化対策の推進に関する法律施行状況調査結果	地方公共団体の公共施設の取組等を紹介。	発表主体：環境省 発表年月：2008年9月 備考：
		http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=10124	

8. IT関連情報

(1) PRE情報管理の要件

PRE戦略上の活用のポイント

- PRE戦略は、公的不動産に関する業務の特徴に応じた情報管理を行うことで効率的かつ効果的に実践することができる。
- 公的不動産に関する業務の主な特徴は、資産の取得・改廃・再投資を長期的かつ不定期な期間で求められること、意思決定におけるプロセスの適正化・明確化等、内部統制の重要性の増大、複数の地方公共団体の連携の可能性（共同アウトソーシング・行政サービスの提供）の模索、民間（住民・企業）への情報開示が必要であること等である。
- これらの特徴を踏まえると、PRE情報管理の要件として重要であるのは、まず不動産情報の集約化・全庁にわたり情報を共有化することであり、これにはITの活用が有効である。

本項目の概略的説明

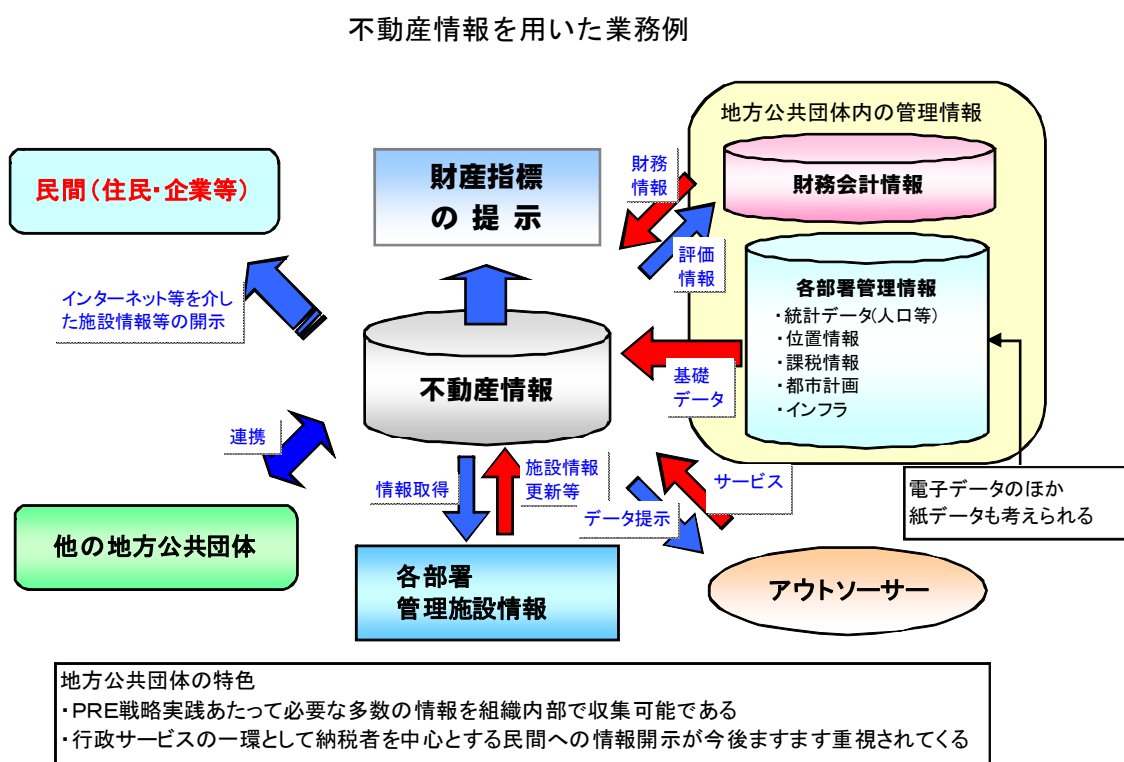
PRE戦略を効率的に実践し、実効性・即効性に富むものとするには、保有あるいは管理している不動産について網羅的かつ集約的に一括して情報管理を行うことが重要な課題であり、その解決方法として情報システムの活用が考えられる。

なお、ここにいう情報システムとは、必ずしもデータベースと意思決定支援のための分析ツールを兼ね備えた大規模なシステムを意味するものではない。優先度が高いのは不動産情報を共通ルールに基づいて整備し、その結果を集約するとともに全庁的に共有することであり、これが実現できるツールであればソフトウェアの種類にこだわる必要はない。

例えば、(財)地方自治情報センターの共同アウトソーシング・システムのひとつである公有財産管理システムを用いて資産管理の基本的な情報を整備し、ついで全庁或いは各部署で運用している既存のシステム（例えば統合型GIS・個別GIS、会計システムなど）との連携を図ることで導入コストを抑えつつ段階的な整備を行っていくことも選択肢の一つである。

以下に不動産情報を用いた業務例を示す。

図 不動産管理情報の管理例



出所：国土交通省にて作成

この図に示した業務例では、不動産情報と他のシステムで管理する各種情報との連携（例えば位置情報などの有用な不動産情報の取得）、ある部門で管理する施設情報の更新・他部門で管理する施設情報の取得、他の地方公共団体との共同事業等を視野にいれた情報交換などを実現するために、手順・手続き等の業務プロセスを確立することが重要となる。例えば、他の各種システムから不動産情報として有用なデータを取得する、あるいは各種システムへデータを提供することを考えた場合、これを効率的に行うにはデータ項目等の仕様を統一するとともに、ファイル形式の変換ツールを整備する必要がある。

この各種システムとのデータ連携にしても、対象となる公的不動産について必要な情報を定められた仕様に応じて抽出するという手順が必要となり、そのためには公的不動産が網羅的かつ集約的に一括して情報管理されていることが効率化の鍵となる。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	電子自治体のシステム構築のあり方に関する検討会	効果的・効率的な電子自治体のシステム構築、国・地方を通じた業務の手順の見直しなど、電子自治体のシステム構築の在り方について検討することを目的とした検討会	発表主体：総務省 発表年月： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/denshijiti/denshi_kentoukai.html	
2	CRE（企業不動産）戦略と企業経営	企業価値向上のための不動産の投資・所有・売却をいかに進めるか。管理業務の改革、評価指標を紹介	発表主体：CRE研究会／東洋経済新報社 発表年月：2006年7月 発表内容： 備考：参考図書
3	電子自治体の推進に関する懇談会	電子自治体の実現に向けて、業務システムの共同化・標準化の推進、電子自治体の利活用の促進など電子自治体に係る施策の推進に関し、取組状況の把握、課題の抽出・検討及び必要な助言を提言することを目的とした懇談会	発表主体：総務省 発表年月： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/denshi_jichi_suisin/index.html	
4	共同アウトソーシング・システム一覧表	複数市町村等共同アウトソーシング・システム開発実証事業において開発したシステム及び共同アウトソーシング・システム一覧表登録規約に基づく手続きを経て登録したシステムの一覧表と各システム仕様	発表主体：(財)地方自治情報センター 発表年月： 発表内容： 備考：
		http://www.lasdec.nippon-net.ne.jp/cms/9,215,21.html	

(2) データベース構築とメンテナンス

PRE戦略上の活用のポイント

○PRE戦略を効率的かつ効果的に実践するためには、公的不動産に関する意思決定を行う部門に不動産情報を集約する必要がある。また、集約された情報を全庁的に共有し、業務に活用できるようにする必要がある。

○このため不動産情報を電子化し、データベースを構築することが有効である。データベースの構築にあたっては、情報項目の抽出のほか、情報を収集する手順、構築後の不動産情報の更新等の各種手続きを確立することが重要である。

本項目の概略的説明

1. データベースの構築

(1) 対象とする資産

PRE 戦略は、地方公共団体が所有・利用するすべての公的不動産を対象とするものであるから、データベースへの登録対象もすべての公的不動産となる。しかしながら、すべての公的不動産のデータ化には多大な労力と期間を要するため、PRE 戦略の初期段階においては、重要性の高い資産から優先的に整備すべきである。

例えば、地方公会計の整備により抽出された売却可能資産について優先的に何らかの施策を適用する必要があるにもかかわらず、行政財産を含めたすべての資産を資産情報整備の対象とするのは現実的ではない。この場合、重要性の高い売却可能資産から整備の対象とするのが効果的であり現実的である。

(2) 情報項目の抽出と調査・収集の範囲

PRE 戦略の基礎となる情報項目としては、不動産に関する経済的情報や物理的情報、運用情報等があげられ、データベースで管理する情報項目として網羅的に抽出する。

次に網羅的に抽出した情報項目に関して、地方公共団体が設定する PRE 戦略の目標、将来的な活用方針、収集の難易度等に応じて優先度を判定し、調査・収集を実施する情報項目の範囲を確定する。

次にデータベースで管理する情報項目の例として主な不動産情報を示す。

表 主な不動産情報

情報の区分	情報の種類	情報の内容	主な情報管理者	システム等
(1) 経済的情報	資産評価情報	鑑定評価額、路線価、簿価、 財健法における販売用土地の時価など	管財・財政等ほか	財務会計、資産台帳ほか
	予算収支情報	税込(見込)、補助金、支出予算、 過年度実績など	財政	財務会計
	利用状況情報	部署ごとの利用面積、稼働率など	管財、各部署	資産台帳ほか
	賃貸借契約情報	月額賃料、契約に伴う一時金、 契約期間、契約面積など	管財、財政、各部署	資産台帳ほか
	長期修繕計画情報	予定内容、予定金額、時期、 施工者など	管財、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
	保険契約情報	損害保険の契約期間、契約金額、 保険会社名など	管財、財政、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
(2) 物理的情報	土地建物基本情報	所在地、規模、用途、取得価額、 簿価など	管財、財政、資産税、 各部署	建物管理システム、資産台帳、課税システム
	建物診断情報	築年、構造、PML、調査会社など	管財、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
	リスク情報	汚染物質の種類、除去費用、 管理方法など	管財、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
	工事履歴情報	実施内容、工事金額、施工会社など	管財、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
	機器部材台帳情報	取得時期、取得価額、簿価、 入替予定	管財、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
(3) 権利的情報	登記情報(賃借中心)	所有者、登記簿数量、担保権など	管財、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
	法令・条例等の制限	用途地域、建ぺい率、容積率など	都市計画、建築、土木	都市計画情報システム、 道路管理情報システムほか
(4) 運用情報、 その他	図面文書情報	各種契約書、写真、実測図、 地番図、設計図など	管財、資産税、各部署	固定資産情報管理システム 建物管理システム、資産台帳ほか
	地図情報	資産ごとの所在地図、分布図、 物件写真など	管財、資産税、各部署	固定資産情報管理システムほか
	周辺情報	圏域人口、道路条件、交通条件など	市民、都市計画、建築、 土木、下水道など	住民情報管理、都市計画情報管理システム、 道路管理情報システム、下水道管理システムほか
	不具合・点検履歴情報	時期、内容、点検履歴情報	管財、各部署	建物管理システム、資産台帳ほか
	エネルギー情報	水道高熱費、入・出金額など	水道課ほか	上水道管理システム、 上下水道料金システム

当該基礎情報は、地方公共団体が管理する既存のシステム等から収集する。

出所：国土交通省にて作成

上記は不動産基礎情報として有用な項目を掲げたものであるが、前頁で述べたとおり目的に応じて優先度を決定し順次データ整備を行う。

(3) データの定義について

データベースで管理する情報が統一的な意味内容を示すように、全庁共通の資産コード・用語・名称等を取り決める。

この定義の確定により初めて PRE 戦略の実践におけるデータの集計・分析、他の既存システムとの連携等が可能となる。

(4) データベースの具体的な作成方法について

データベースの作成作業にあたっては、「第1章Ⅳ. 1. 望ましい組織体制とマネジメント体制」で述べたタスクチーム等において作成方針を決定する必要がある。具体的には、庁内の資産整備の状況等(次頁①～③に例示)を把握し、調査・収集の対象とする情報項目を確定することと、次に公的不動産を管理する各部門の役割を定めることである。

役割分担の例としては、公有財産の管理を行う管財部門で各部門へ調査シートを配布・回

収、公的不動産の現物調査等を行い、教育委員会等の各主管部門では、所管している資産（公的不動産）の洗い出し、調査シートの入力等を行うことが考えられる。ここで重要なのは効率的に作業を行うため、各部門の協力体制を構築することである。

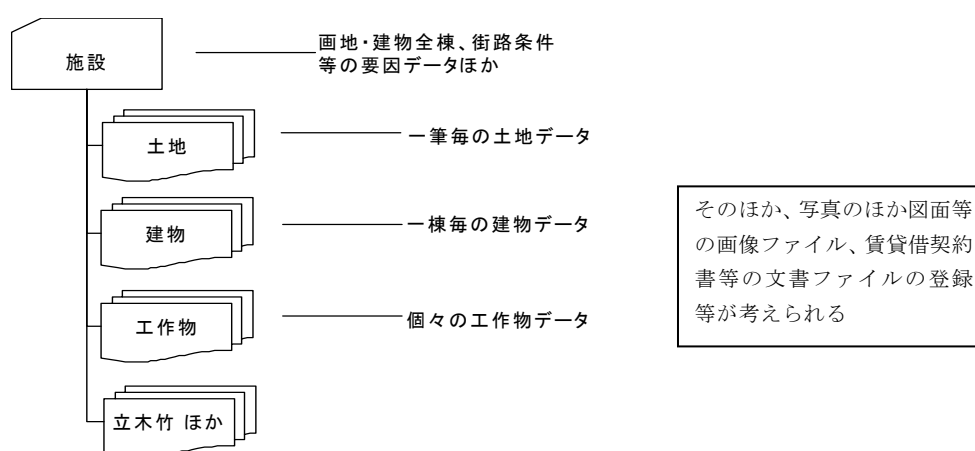
【資産整備の状況の例示】

- ①各部門における管理形態が紙ベースである場合は、情報の電子化は最低限必要となるが、できる限り既存の電子データを活用するのが効率的である。例えば土地については、課税部門における課税用の一筆データの活用が考えられる。これにより所在地・数量等の基礎データ^{※1}の収集が可能である。
- ②地方公会計制度改革への対応の一環で固定資産台帳（公会計管理台帳）の整備を行っている地方公共団体も多数あるが、当該台帳を基本として必要に応じ管理項目を増やしていく方法がある。
- ③財産管理部署において公有財産台帳を管理している場合は、当該台帳データを基本に資産情報の整備を行うことも考えられる。

(5) データベース構築例

例 1 施設と施設を構成する土地・建物の管理例^{※2}

図 全体構成

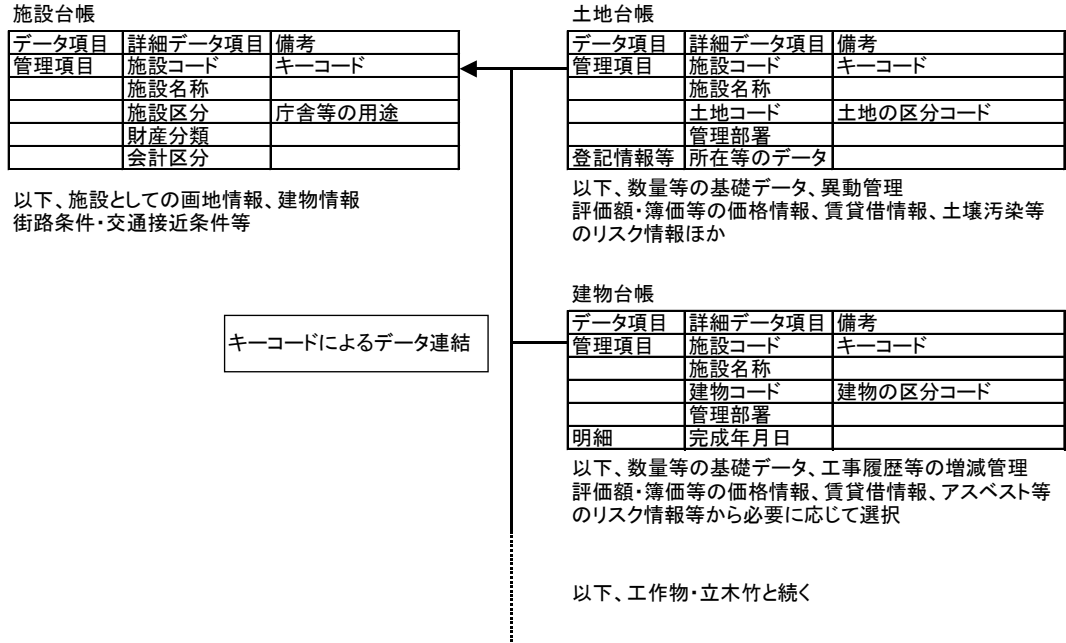


出所：国土交通省にて作成

^{※1} 課税用のデータであるため、本来、課税以外の目的での使用はできない。
本項で述べているのは地方公共団体が所有する土地のデータ活用を念頭に置いているが、課税部門の担当者が十分な配慮のもとにデータを取り扱う必要がある。

^{※2} 例では土地・建物のデータと施設データのリンクによりデータベースを作成。

図 各データテーブル（前記、土地・建物等）



出所：国土交通省にて作成

例2 地方公会計における固定資産台帳（公会計管理台帳）を基本とする例

表 実務研究会報告書に示されている固定資産台帳（別表A5-3①）

番号	項目	説明	番号	項目	説明
1	No	資産の番号	22	今回減少額	異動により減額した金額(23~27の合計)
2	枝番	同一の資産について計上を区分したい場合等の枝番号	23	今回除去額	除去した減分の金額
3	主管箇所	資産を管理している主たる管理部署	24	今回無償所管替減分	無償で所管替した減分の金額
4	勘定科目	運用する勘定科目	25	今回減少その他無償譲渡分	その他無償で譲渡した減分の金額
5	件名	資産の名称	26	内訳誤記載減少分	年度内調査により新たに判明した減分の金額
6	リース区分	所有物かリース資産であるかの区分	27	振替・分割減額	別科目から振替した減分の金額
7	耐用年数分類	適用する耐用年数の分類	28	減価償却額	当年度の減価償却費相当額(インフラ資産は直接資本減耗相当額)
8	耐用年数	適用する耐用年数の年数	29	評価等減額	評価等減額
9	取得年月日	取得した年月日	30	増減異動後簿価	増減異動後簿価
10	供用開始年月日	供用開始した年月日	31	取得時予算科目	取得時の予算科目名(予算科目が複数に渡る場合もあるので、複数用意する)
11	取得額・取得額相当額	取得価額又は算定した取得価額相当額(再調達価額)	32	取得財源内訳	取得時の財源内訳(別表A3「財源区分表」を参考に財源毎に金額を記載)
12	増減異動日付	前年度から資産が増減した場合の日付	33	用途	資産の用途
13	増減異動前簿価	資産の増減を反映する前の簿価(期首簿価)	34	事業分類	使用されている事業の分類名
14	増減異動事由	増減が異動した事由	35	開始時見積資産	開始時の固定資産について、取得額(又は取得価額相当額)、取得年度が判明せず、直接開始時簿価を評価した場合の金額
15	今回増加額	異動により増額した金額(16~21の合計)	36	各種属性情報	その他で管理すべき付加情報
16	有償取得額	有償で取得した増分の金額	37	売却可能区分	売却可能資産であるか否かの区分
17	今回無償所管替増分	無償で所管替した増分の金額	38	完全除去済記号	当該資産を除去した場合のフラグ
18	今回増加その他無償取得分	その他無償で取得した増分の金額			
19	調査判明増分	年度内調査により新たに判明した増分の金額			
20	内訳振替増額	別科目から振替した増分の金額			
21	評価等増額	再評価等を行った増分の金額			

出所：総務省「新地方公会計制度実務研究会報告書」より作成

当該固定資産台帳に必要なデータを追加することで資産情報を整備する。

地方公会計においても土地・建物の資産評価は必要である。そのため、上記、固定資産台帳の例示には項目としてあげられていない土地の所在・地積、建物の数量といった基礎的なデータも整備されることとなる。

例3 公有財産台帳を活用する方法

表 一般的な公有財産台帳の例

土地					
番号	口座(施設名)	地目	所在	地番	面積(㎡)
001	〇〇センター	宅地	〇〇1丁目	1111	125.45

建物						
番号	口座(施設名)	所在	建築年月日 (または供用開始年月日)	家屋番号	構造	延床面積(㎡)
001	〇〇センター	〇〇1丁目1111	1984/5/1	1	RC2階建	1,453.25

出所：地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ
「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」より引用

当該公有財産台帳に各部門が所有するデータを追加し、土地・建物のデータ整備を行う。次に土地・建物を集計し施設データの作成を行う。上記の例では、土地・建物情報を施設へ集約するために必要なキーコード（施設コード）が設定されていないため、まず施設コードの作成・設定が必要である。

上記、公有財産台帳の土地・建物データに施設コードを設定し、施設データを作成する。

表 施設データのイメージ

土地						建物				
施設コード	口座(施設名)	所在	地番	筆数	面積(㎡)	建築年月日 (または供用開始年月日)	構造	延床面積(㎡)	棟数	用途
S001	〇〇センター	〇〇1丁目	1111	2	1,710.45	1984/5/1	RC2階建	2,553.55	2	庁舎

土地					
施設コード	番号	口座(施設名)	所在	地番	面積(㎡)
S001	001	〇〇センター	〇〇1丁目	1111	125.45
S001	002	〇〇センター	〇〇1丁目	1112	1,585.00

建物									
施設コード	番号	口座(施設名)	所在	建築年月日 (または供用開始年月日)	家屋番号	構造	延床面積(㎡)	用途	
S001	001	〇〇センター	〇〇1丁目1111	1984/5/1	1	RC2階建	1,453.25	庁舎	
S001	002	〇〇センター	〇〇1丁目1111	1984/5/1	2	RC2階建	1,100.30	庁舎	

施設コードをキーコードとして土地と建物を集計^{※1}。集計項目は面積・筆数・棟数。

例：数筆の土地で画地を構成する場合の地番の表示方法等である。例では代表地番として土地番号「001」を表示

出所：地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ
「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」より引用

※1 施設に表示する土地・建物の表示方法等を取り決める必要がある。

2. データの活用とメンテナンス

(1) 公的不動産に係る情報の棚卸とモニタリング

データベースを継続的に活用するためには、データの更新とモニタリングが重要となる。例えば、土地・建物等の価格情報は、地方公共団体財政健全化法における販売用土地の評価、地方公会計制度における評価替え・時点修正等にしたがって管財部門等で定期的に見直し、借地・施設の一部賃貸等の賃貸借契約情報は、管財部門・総務部門などの管轄部門において契約更新時に見直し、営繕計画は管財部門あるいは管轄部門において定期的に見直しを実施することなどがあげられる。また、内部統制の観点から、経常的・定期的な日常的モニタリングと、内部監査部門による独立的モニタリングを実施する。

この公的不動産に係る情報の棚卸とモニタリングを効率的に実施するためには、全庁的に資産データが共有化されていることが必要である。資産データの共有化については、登録された資産に関する最新の情報が、各部門において常に把握可能であることのほか、以下の状態にあることが要求される。

- 施設を管理する各部門においてデータ更新が可能であること、或いは資産情報を管理する部門とデータの更新を要求する部門との間でデータ更新の手続きが確立していること
- データ更新等が行われる際、常に更新記録が残されること

(2) GISを用いた不動産情報の共有化・更新について

統合型GISの整備が進捗している地方公共団体においては、共用空間データを利用し資産情報を管理することで、部門間で資産情報の共有化を図るとともに、資産情報の取得・更新等の作業を効率化することが可能である。例えば都市計画部門で管理する都市計画図、道路管理部門の道路台帳図、上下水道供用区域図等の活用が考えられる。

(3) 情報へのアクセス権限設定等の業務プロセスの確立

データベースの維持においては、不正アクセス、データの改ざん等を極力排除する必要がある。

データベースの構築及びメンテナンスに、高度なセキュリティ機能を備えた資産管理ツールを用いるのであればアクセス権限の設定機能を活用した管理が可能である。市販のソフトウェアを活用する場合でも、情報登録手続き等の業務プロセスを確立化しアクセス記録を履歴管理することで一定の効果を得ることができる。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	システム管理基準 システム監査基準	国際的な最新動向も踏まえつつ、昭和60年に策定した「システム監査基準」を改訂し、新たな「システム管理基準」及び「システム監査基準」を策定	発表主体：経済産業省 発表年月：2005年10月 発表内容： 備考：
2	システム管理基準 追補版(財務報告に係るIT統制ガイダンス)	財務報告に係る内部統制で求められている「ITへの対応」を行っていくための参考情報	発表主体：経済産業省 発表年月：2007年3月 発表内容： 備考：
3	システム管理基準 追補版(財務報告に係る統制ガイダンス)追加付録	2007年3月に公表されたシステム管理基準追補版(財務報告に係るIT統制ガイダンス)の追加参考資料	発表主体：経済産業省 発表年月：2007年12月 発表内容： 備考：
4	情報セキュリティ管理基準(平成20年改正版)	組織体が効果的な情報セキュリティマネジメント体制を構築し、適切なコントロールを整備、運用するための実践規範	発表主体：経済産業省 発表年月：2009年11月 発表内容： 備考：
5	新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引	新地方公会計制度研究会報告書及び新地方公会計制度実務研究会報告書に記載された資産評価に関する解説書	発表主体：総務省 発表年月：2009年1月 発表内容： 備考：
6	統合型GIS推進指針	地方公共団体における統合型GISの整備及び活用を促進するため指針	発表主体：総務省 発表年月：2008年3月 発表内容： 備考：

(3) ソフトウェアに要求される基本機能等

PRE戦略上の活用のポイント

- PRE戦略の実践においては、公的不動産に関する情報を集約化し、これらを用いた各種分析を行い、その結果に基づき意志決定を行うこととなる。
- 大量の情報を集約的に管理し、必要な情報の抽出・集計・分析等を効果的かつ効率的に行うためにはITを活用することが重要となる。

本項目の概略的説明

PRE戦略の実践に活用するソフトウェアについては、資産情報の一元管理と分析ツールを備えたCRE専用ソフト^{*1}をカスタマイズし流用することも考えられるが、市販のデータベースソフト、表計算ソフトと地方公共団体の既存のシステム（GIS等）を併用することで対応可能な部分が多いため、これらを活用していくことも重要である。また、いずれのソフトウェアを選定したとしても、その基本機能が利用環境や業務へ適合していることや、バージョンアップ等の保守性・拡張性、周辺システムとのデータ連携などが基本機能として要求されることとなる。

1. 要求されるソフトウェア等の機能と活用可能なソフトウェア

PRE戦略では、公的不動産の利活用を効果的に推進するための方針等を策定する「PRE戦略統括部門」と個別不動産の利活用等を具体的に実施する「利活用実施部門」が、Research（調査）、Planning（計画）、Practice（実行）、Review（検証）のマネジメントサイクルを実践することにより、行政サービスの向上、行政コストの低減化等を目指すものである。次の2表はソフトウェアに要求される機能と活用可能なソフトウェア（種類）をマネジメントサイクルにしたがって示したものである。

^{*1} 企業用不動産（CRE）戦略においては、基本情報機能、ビルマネジメント機能、投資用不動産のアセットマネジメントやプロパティマネジメント*機能を包含し、さらに耐震・有害物質の有無といった不動産リスクマネジメント機能や企業特有の業務支援機能を有する専用ソフトが開発されており普及しつつある。

表 「PRE戦略統括部門」におけるPREマネジメントサイクルに応じたITの活用例

		項目(又は概要)			作業内容	要求される機能	システム・ソフトウェア	
I	Research (調査)	1 全庁横断的な基礎情報の集約と共有化			情報の収集・集約・管理	<ul style="list-style-type: none"> 閲覧機能 集計機能 計算機能 グラフ機能 主題図作成機能等 	<ul style="list-style-type: none"> データベース 表計算 資産管理ツール GIS(統合・個別) 	
		2 集約した情報に基づく不動産の現状の基礎的な分析			<ul style="list-style-type: none"> 基礎項目の集計 分析結果の可視化(資料作成) 			
II	Planning (計画)	1	(1)	公的不動産の利活用に関する基本的な方針の策定	① 利活用に関する目標の検討	<ul style="list-style-type: none"> 集計機能 計算機能 統計分析機能 グラフ機能 主題図作成機能等 	<ul style="list-style-type: none"> データベース 表計算 資産管理ツール 建物管理システム GIS(統合・個別) 財務会計システム等 	
					② 利活用類型の検討			<ul style="list-style-type: none"> 部門別公的不動産使用状況分析 所有公的不動産有効活用率分析 建物経年別部門別分析 不動産市場分析(売買・賃貸)等
					③ 利活用類型別目標等の取組方針の策定			<ul style="list-style-type: none"> 類型別シミュレーション シミュレーション結果の可視化(資料作成等)等
			(2) 利活用類型別の実施に関する基準の策定	「II 1(1)②利活用類型の検討」と基本的に同じ				
(3) 実施に関するプログラムの策定	「II 1(1)②利活用類型の検討」と基本的に同じ							
III	Practice (実行)	<ul style="list-style-type: none"> 各実施部門に対する体系的的確な指示 実施部門への情報提供等の支援 			<ul style="list-style-type: none"> 実施部門への情報提供 情報の共有化 	<ul style="list-style-type: none"> 閲覧機能 アクセス制限機能等 	<ul style="list-style-type: none"> データベース 資産管理ツール GIS(統合・個別)ほか 	
IV	Review (検証)	<ul style="list-style-type: none"> Planning(計画)にて設定した目標の達成度の確認 問題点と課題の洗い出しによる改善点の検討 			<ul style="list-style-type: none"> 財務影響分析 最適化シミュレーション 検証結果の可視化(資料作成等) 	<ul style="list-style-type: none"> 集計機能 計算機能 統計分析機能 グラフ機能 主題図作成機能等 	<ul style="list-style-type: none"> 財務会計システム データベース 表計算 資産管理ツール 建物管理システム GIS(統合・個別) 	

出所：国土交通省にて作成

PRE戦略統括部門におけるPREマネジメントサイクルは、地方公共団体が所有・利用する公的不動産の全体像を捉えて、公的不動産全体の戦略を実践するための一連のプロセスである。

したがってITの活用は、データベースの作成、傾向把握のための全庁・各部門・地区等を対象とした集計作業と当該集計を視覚的に把握するための資料作成、基本計画作成、「利活用実施部門」における個別の利活用が実行された後の検証が主となる。

表 「利活用実施部門」におけるPREマネジメントサイクルに応じたITの活用例

		項目(又は概要)	作業内容	要求される機能	システム・ソフトウェア			
I	Research (調査)	個別の不動産に対する追加調査	個別の公的不動産についてのデータ 収集・整理	・閲覧機能 ・集計機能 等	・データベース ・表計算 ・資産管理ツール ・建物管理システム ・GIS(統合・個別) 等			
II	Planning (計画)	(1) 売却	① 売却の優先度判定	・不動産市場分析 ・分析結果の可視化 (資料作成)	・閲覧機能 ・集計機能 ・計算機能 ・グラフ機能 ・主題図作成機能 等	・データベース ・表計算 ・GIS(統合・個別) 等		
			② 売却方法	・不動産市場分析 ・賃貸市場分析 ・一括売却を前提とする収入分析 等	・集計機能 ・計算機能 ・統計分析機能 ・主題図作成機能 等	・データベース ・表計算 ・GIS(統合・個別) 等		
			③ 価格設定方法	—	—	—		
			④ PR方法	・ホームページ等による周知	—	—		
			⑤ 売却条件	・用途制限・建築条件設定時の想 定建物シミュレーション	・設計・作図機能 等	・CAD ・GIS(統合・個別) 等		
		(2) 貸付	① 貸地	・不動産市場分析 ・賃貸市場分析 ・用途制限・建築条件設定時の想 定建物シミュレーション (貸付条件の設定) ・個別収益率分析	・集計機能 ・計算機能 ・統計分析機能 ・設計・作図機能 ・主題図作成機能 等	・データベース ・表計算 ・資産管理ツール ・不動産情報システム ・CAD ・GIS(統合・個別) 等		
			② 建物	・使用状況分析 ・有効活用 率分析 ・賃貸市場分析 ・個別収益率分析	・集計機能 ・計算機能 ・統計分析機能 ・主題図作成機能 等	・データベース ・表計算 ・資産管理ツール ・建物管理システム ・不動産情報システム ・GIS(統合・個別) 等		
		(3) 建替え(取得・賃借)	・LCC(ライフサイクルコスト)分析 ・使用状況分析 ・有効活用率分析	・集計機能 ・計算機能 ・統計分析機能 等	・データベース ・表計算 ・資産管理ツール ・建物管理システム 等			
		(4) 転用	・使用状況分析 ・有効活用率分析	・集計機能 ・計算機能 ・統計分析機能 等	・データベース ・表計算 ・資産管理ツール ・建物管理システム 等			
		(5) 継続	「II(3)建替え(取得・賃借)」と基本 的に同じ	「II(3)建替え(取得・賃借)」と基本 的に同じ	「II(3)建替え(取得・賃 借)」と基本的 に同じ			
		III	Practice (実行)	利活用(売却、 賃貸等)の実行	(1) 売却・貸付	・ホームページ等による周知	—	—
					(2) 貸付	・ホームページ等による周知	—	—
					(3) 建替え・取得	・資金調達方法の検討に係るシミュ レーション (財務影響分析) 等	—	・財務会計システム 等
(4) 転用	—				—	—		
(5) 継続使用	—				—	—		
IV	Review (検証)	利活用等の個別的な検討	・財務影響分析 (効果の確認・税収分析含む) ・施設利用者・利用率の集計 ・費用便益分析 ・利用者満足度調査等の結果集計 等	・右ソフトの計算・ 集計機能 ・グラフ機能 等	・財務会計システム ・表計算 等			

出所：国土交通省にて作成

利活用実施部門における PRE マネジメントサイクルは、PRE 戦略統括部門からの指示に基づき、各実施部門が策定する個別不動産の効果的な利活用を実現するための一連のプロセスである。

したがってITの活用は、個別の不動産についての、LCC（ライフサイクルコスト）分析、収益率分析、使用率・利用率等の分析が中心となる。

本項目の概略的説明の冒頭でもふれたとおり、PRE 戦略を実践するためにソフトウェアに求められる機能は、市販のソフトウェアに備えるデータベース機能と集計・計算機能のみで対応可能な部分が多い。したがって PRE 戦略導入の初期段階においては、これら市販ソフトと地方公共団体の既存のシステムを活用し、必要に応じて資産管理ツール・建物管理システムといった専用ソフトウェアの導入を検討していくことが現実的かつ効率的であると考えられる。

以下、地方公共団体向けの建物管理システムとして代表的な「保全情報システム(BIMMS)」の概要である。

【保全情報システム（BIMMS）の概要 開発：（財）建築保全センター】

このシステムは地方公共団体の施設保全情報を一元的に管理し保全業務を支援するものであり、システムの基盤インフラ、データベース、アプリケーションは保全情報センターに集約し、インターネットを介してサービスを提供する仕組みとなっている（参照「3. ASP・SaaSの活用について」）。全国の地方公共団体で無料で利用可能である。基本情報管理、施設管理、保全計画管理、複数施設総合評価・分析機能、保全技術情報等提供機能と建物管理に関する機能はほぼすべて網羅する。

2. 複数の地方公共団体による連携等

PRE 戦略は、複数の地方公共団体による共同事業等、地方公共団体間の連携した施設計画再配置等の際に、特に小規模の地方公共団体にとって、行政コストの効率化という意味において、各システム等の共有化が考えられる。

この点に関しては、地方公共団体の行政改革推進の一環として行われている総務省「電子自治体のシステム構築のあり方に関する検討会」、「電子自治体の推進に関する懇談会」において、複数の地方公共団体が電子自治体業務を共同して外部委託し、低コストで高いセキュリティ水準のもと行政事務を効率化する事業、業務手順のパターン化・標準化、旧式のシステム（レガシーシステム）に対応する移行モデルの検討、データ形式の標準化等について検討されているところであり、この動向に留意する必要がある。

3. ASP・SaaSの活用について

ASP (Application Service Provider) とは、「特定及び不特定ユーザーが必要とするシステム機能を、ネットワークを通じて提供するサービス、あるいは、そうしたサービスを提供するビジネスモデル」のことである。ASPと類似の用語として、「SaaS (Software as a Service)」などが存在するが、ほとんどASPと同一の意味で使用されている。

特にCRE戦略の分野において国内外で普及・拡大しているASPサービスであるが、PRE戦略の分野においても、ASPサービスの活用が選択肢のひとつとして考えられる。

前記「2. 複数の地方公共団体によるデータ連携」で、総務省「電子自治体のシステム構築のあり方に関する検討会」、「電子自治体の推進に関する懇談会」について触れたところであるが、当検討会等において電子自治体のシステム構築に関するASPの活用も検討内容とされている^{※1}。また、総務省・経済産業省・各種団体などにより「ASP・SaaS」のガイドラインが作成され、普及のための基礎整備^{※2}が進捗している。

この点平成 22 年 4 月 1 日に「地方公共団体におけるASP・SaaS導入活用ガイドライン」が公表された。同ガイドラインの概要版において、今後の活用場面として資産管理が例示されており、情報システムの共同利用の進展を通じて積極的な活用が期待される。

※1 電子自治体におけるASP・SaaSの活用の動き

「電子自治体の推進に関する懇談会」第6回会合（平成20年10月1日）において、地方公共団体におけるASP・SaaSの活用が検討されている（総務省自治行政局地域情報政策室作成「資料2」）。当資料中に参考ではあるが、「共同アウトソーシングモデルシステム一覧」として公有財産管理システム、統合型GISといった例示がなされている。PRE戦略に関するASP・SaaSの活用については、地方公共団体間における資産情報の共有化等から行うことが考えられる。

※2 基礎整備の例

安全・信頼性指針の策定と事業者認定制度

ユーザーがニーズに合ったASP事業者とASPサービスを容易に選択できるよう、必要な「信頼性の高い情報（項目と水準の表示）」を効果的・効率的に提供する「安全・信頼性に係る情報開示指針」が策定されている。また、当該指針を満たしているASP事業者を認定する制度が平成20年4月15日から開始されており（認定期間(財)マルチメディア振興センター）、平成22年3月24日時点で94サービスが認可を受けている。

参考情報リスト

番号	資料名	資料の概要	発行情報
1	電子自治体のシステム構築のあり方に関する検討会	効果的・効率的な電子自治体のシステム構築、国・地方を通じた業務の手順の見直し等、電子自治体のシステム構築の在り方について検討することを目的とした検討会	発表主体：総務省 発表年月：2004年4月～2007年3月 発表内容： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/denshijiti/denshi_kentoukai.html	
2	電子自治体の推進に関する懇談会	電子自治体の実現に向けて、業務システムの共同化・標準化の推進、電子自治体の利活用の促進等電子自治体に係る施策の推進に関し、取組状況の把握、課題の抽出・検討及び必要な助言を提言することを目的とした懇談会	発表主体：総務省 発表年月：2007年6月～ 発表内容： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/denshijichi_suisin/index.html	
3	総務省「ASP・SaaSの普及促進策に関する調査研究」報告書	総務省・ASPIC Japan(注)共同でASP・SaaSの課題と今後の普及促進策について調査研究報告書を作成 (注) ASP Industry Consortium Japan：ASPを推進する特定非営利活動法人	発表主体：総務省 発表年月：2007年4月 発表内容： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/s-news/2007/070427_14.html	
4	ASP・SaaSの安全・信頼性に係る情報開示指針	一般の利用者によるASP・SaaSの評価・選択を支援するためのASP・SaaSの安全・信頼性に係る情報開示指針	発表主体：総務省 発表年月：2007年11月 備考：
		http://www.soumu.go.jp/s-news/2007/071127_3.html	
5	SaaS向けSLAガイドライン	利用者とSaaS提供者間で認識すべきサービスレベル項目や確認事項等のSaaS向けSLAガイドライン	発表主体：経済産業省 発表年月：2008年1月 備考：
		http://www.meti.go.jp/press/20080121004/20080121004.html	
6	ASP・SaaSにおける情報セキュリティ対策ガイドライン	ASP・SaaSサービスの利用が企業等の生産性向上の健全な基盤となるよう、ASP・SaaS事業者における情報セキュリティ対策の促進に資するため、ASP・SaaS事業者が実施すべき情報セキュリティ対策	発表主体：総務省 発表年月：2008年1月30日 発表内容： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/2008/pdf/080130_3_bt3.pdf	
7	ASP・SaaS情報開示認定サイト	ASP・SaaS安全・信頼性に係る情報開示認定制度の制度と、認定サービス(事業者)等を開示	発表主体：(財)マルチメディアセンター 発表年月： 備考：
		http://www.fmmc.or.jp/asp-nintei/index.html	
8	システム管理基準 システム監査基準	国際的な最新動向も踏まえつつ、1985年に策定した「システム監査基準」を改訂し、新たな「システム管理基準」及び「システム監査基準」を策定	発表主体：経済産業省 発表年月：2005年10月 発表内容： 備考：
		http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/press/0005668/	

番号	資料名	資料の概要	発行情報
9	システム管理基準 追補版(財務報告に 係るIT統制ガイダ ンス)	財務報告に係る内部統制で求められている「IT への対応」を行っていくための参考情報	発表主体：経済産業省 発表年月：2007年3月 発表内容： 備考
		http://www.meti.go.jp/policy/netsecurity/tuihoban.html	
10	システム管理基準 追補版(財務報告に 係るIT統制ガイダ ンス)追加付録	2007年3月に公表されたシステム管理基準 追補 版(財務報告に係るIT統制ガイダンス)の追加参 考資料	発表主体：経済産業省 発表年月：2007年12月 発表内容： 備考：
		http://www.meti.go.jp/press/20071226006/03_furoku.pdf	
11	保全情報システム の紹介	(財)建築保全センターが都道府県及び政令指定 市で構成される全国営繕主管課長会議の要請を 受けて開発した保全情報システム(BIMMS)の の案内	発表主体：(財)建築保全センター 発表年月： 発表内容： 備考：
		http://www.bmmc.or.jp/system1	
12	地方公共団体にお けるASP・SaaS導 入活用ガイドライ ン	電子自治体の普及促進のため平成20年10月に設 置された「地方公共団体ASP・SaaS活用推進会 議」における検討結果の取りまとめ	発表主体：総務省 発表年月：2010年4月 発表内容： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/main_content/000061414.pdf	
13	地方公共団体にお けるASP・SaaS導 入活用ガイドライ ン(概要版)	「12.地方公共団体におけるASP・SaaS導入活用 ガイドライン」の概要版	発表主体：総務省 発表年月：2010年4月 発表内容： 備考：
		http://www.soumu.go.jp/main_content/000060986.pdf	

