

令和3年度
ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた
先進事例モデル調査

『公共不動産データベース』を通じた 公的不動産活用の普及促進に向けた課題整理

報告書

全国の公共物件が閲覧・検索できる
情報プラットフォーム

公共 不動産 **DB**

公共不動産データベース



by 公共R不動産
—REALPUBLICSTATE—

令和4年3月

株式会社オープン・エー
(公共R不動産)

令和3年度

ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例モデル調査
『公共不動産データベース』を通じた公的不動産活用の普及促進に向けた課題整理

業務名称：令和3年度ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査
『公共不動産データベース』を通じた公的不動産活用の普及促進に向けた課題整理委託業務

業務内容：公的不動産のデータ管理は、当該不動産を所有する公的団体毎に行われてきた。このため、活用できる公的不動産を探す民間事業者等は、団体毎に公開されているwebサイト等を確認する必要がある、また、公開されている情報も統一されていないことから、必要な情報が得られない、比較検証が困難という課題が見られた。
そこで、2020年度より、「公共不動産データベース」サービスの試験運用が開始された。
試験運用を行う中で、データベースへの会員登録数が増加する一方で、登録（公開）物件数が伸長していない、取引が成立していないという状況が見られた。
本業務では、データベースの会員である地方公共団体等及び不動産流通や公民連携に関連する分野のプレーヤ・専門家に対してアンケート調査やヒアリング調査等を実施し、サービス利用者の目線から公的不動産の流通における課題を分析することで、データベースの本格運用に向けて、本サービスの持続性の向上を図るとともに、公的不動産活用の課題整理並びに普及促進策について検討を行う。

目次

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| はじめに | 1 |
| 1. 調査の目的・背景 | 3 |
| (1) 『公共不動産データベース』について | |
| (2) 『公共不動産データベース』開発の背景 | |
| (3) 『公共不動産データベース』を通じたランドバンクとしての役割 | |
| (4) 本年度調査の課題認識 | |
| (5) 本年度調査の目標 | |
| 2. 調査内容・実施体制 | 6 |
| (1) 調査内容 | |
| (2) 実施体制 | |
| 3. 調査の概要 | 7 |
| (1) 公共不動産データベースの登録データ等の整理 | |
| (2) 公共不動産データベース自治体会員の活用状況の把握 | |
| (3) 公共不動産情報プラットフォーム活用に関する自治体の意識調査 | |
| (4) 公共不動産の利活用等に関する課題のヒアリング | |
| 4. 課題の整理及び改善策の検討 | 23 |
| (1) 調査における課題の整理 | |
| (2) 公共不動産流通に向けたポイント（運営側） | |
| (3) 公共不動産流通に向けたポイント（行政側） | |
| (4) 次年度以降の予定（方向性） | |
| 5. 提言等 | 27 |
| (1) 公共不動産情報整理・発信の公民連携 | |
| (2) 行政内の体制づくり | |
| (3) 円滑な官民協議に関する行政側の改善余地 | |
| (4) 民間不動産・公共不動産の流動性を高める | |
| おわりに | 35 |

はじめに

『公共不動産データベース』の民間会員が増え続けている。2019年にスタートして以来、公共不動産利活用のムーブメントを感じる。時代の変化を感じる。

「公共空間を楽しくオープンに」。2014年から公共不動産のマッチングメディアとして動き出した私たち公共R不動産が掲げるテーマとは裏腹に、プロの力を借りながら個人が取引に参加できる民間不動産と異なって、公共不動産の利活用においてはプロの参画が中心となっている。私たちは妄想している。行政が使って欲しいと思っている日本中の公共不動産の情報が、『公共不動産データベース』のページに並び、これを民間の人たちが（大きな民間も小さな民間も含めて）、ぼんぼん探して、ぼんぼんコンタクトが生まれ、いろんところでマッチングがされている未来。それは、公共不動産がまるで民間不動産のようにあたりまえに流通している世界だ。

『公共不動産データベース』とは、私たちが目指す未来に一步でも近づくための「しくみのリノベーション」でもある。

とはいえまずは、行政が使って欲しい公共不動産の情報に、多くの人アクセスできるようになる、そのシンプルなくみを実現することが第一歩だ。窓口に行かなければ行政情報が得られなかった時代は終わり、自治体のウェブサイトに掲載されるのは当たり前になった。しかし公共不動産の利活用に関する情報は、事業者向け情報とされ、ウェブサイトの奥底にしまわれている。しまい方は自治体ごとに異なり、慣れないうちは大変手間がかかる。物件情報の掲載項目も自治体ごとに異なるから、比較するのも苦労する。そもそも、民間は「このエリアにある見えそうな不動産」として探すのであり、「〇〇市の普通財産」といって探すのではない。自治体ごとに情報を発信するスタイルは、探す側の身になるとまったく合理的ではない。そして位置図もなければ写真もないとなると、もはや使って欲しくないのではないかとすら感じる。課題を挙げればキリがないが、まずこの状態を変えること。第一歩はとてもシンプルなことのはずだ。

自治体会員が自ら物件を登録し、民間会員が物件を検索・閲覧する。このシンプルなくみが、しかし全国に普及するまでには、当初も想定していたとはいえ、想定以上にまだまだ道りは長いと初めてほどなく実感することとなった。では、どうすれば民間が公共不動産を探しやすい「公共不動産情報プラットフォーム」が全国に普及するのか。「公共不動産データベース」を通じて公的不動産活用が普及促進するには何が必要なのか。ここを解いていく必要があった。

今回モデル調査として実施したことは、次の4点となる。

- ① DBに登録された会員情報・物件情報の整理・分析や利用者へのヒアリング等から、公共DBの利用実態を明らかにすること。
- ② 全国自治体へのアンケート等から、民間運営の情報プラットフォームの認知度等を明らかにすること。

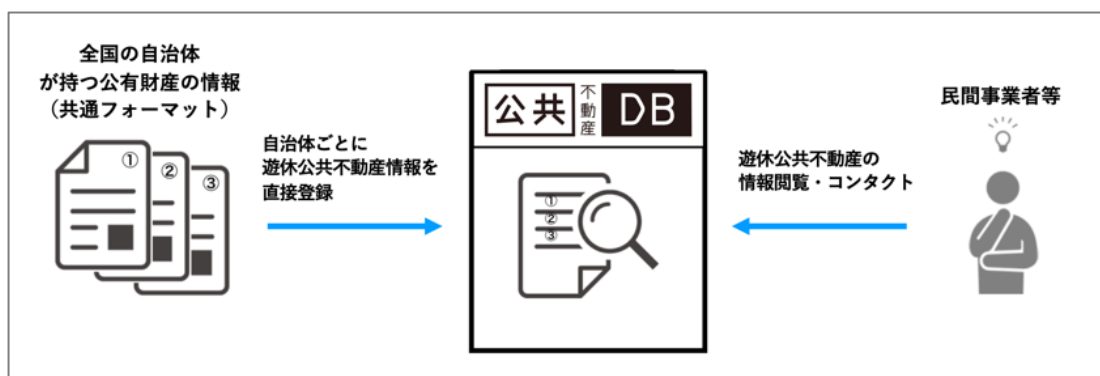
- ③ 専門家等へのインタビューから、民間不動産との対比から見える公共不動産利活用における課題や、円滑に利活用を進めるにあたっての行政内の視点を整理し明らかにすること。
- ④ これらの調査分析から、公共不動産データベースを通じた公的不動産活用の普及促進に向けて、運営側・行政側それぞれの課題・対策を検討すること。

以降、順にモデル調査の実施概要を報告する。

1. 調査の目的・背景

(1) 『公共不動産データベース』について

『公共不動産データベース』（以下『公共DB』という。）とは、公共R不動産（運営：株式会社オープン・エー）が運営する、公共不動産の情報プラットフォームサービスである。地方公共団体等の「自治体会員」は、保有する公共不動産の情報を自ら登録でき、民間事業者・地域団体等の「民間会員」は、登録された情報の閲覧・検索ができるのが、本サービスの基礎メニューとなる。自治体会員が民間会員のニーズを把握したり、民間会員から自治体会員へのコンタクトを取ったりすることの他、簡易の相談、組織内研修やセミナーの実施、官民対話の支援、個別案件のコンサルティング・コーディネートなどの有料メニューも備える。



図：サービス概念図

(2) 『公共不動産データベース』開発の背景

公共R不動産は、2015年から「公共空間をオープンに」をテーマにスタートし、多様なバックグラウンドを持つメンバー編成により、メディア、コンサルティングなどの領域を横断しながら活動してきた。具体的な公共不動産活用プロジェクトも実現してきたが、事業コーディネートの一つ一つ手掛けるだけではなく、「公共不動産があたりまえに流通する未来」の実現に向けた方策も探っていた。

公共不動産の活用を検討する民間事業者にとって、地方公共団体等の情報開示の現状は、民間事業者が情報収集・検討を行いやすいものではなかった。具体的には、物件の情報開示項目が自治体ごとに異なり比較しにくい、自治体のウェブサイトの中で必要な情報を探しにくい、物件の情報開示が自治体ごとに個々になされ探しきれない、などである。

公共不動産の民間活用を促進するため、地方公共団体等の公的団体が保有する公共不動産の情報を、民間の事業者・団体・個人へ発信できる情報プラットフォーム『公共DB』を開発、2020年4月より試行開始するに至った。

ウェブサイト構築にあたっては、物件概要の入力項目・表示様式を統一し、写真や位置情報も掲載するなど、閲覧性・検索性を高めた。



図：トップページ・物件ページの概要

(3) 『公共不動産データベース』を通じたランドバンクとしての役割

公共R不動産における領域横断的な活動の中から得た知見をもとに、民間ニーズを踏まえた公共不動産の「情報流通」と、官民対話・事業化支援等の「プロジェクト支援」の両面から、公共不動産活用を促進する。

公共不動産データベースのサービス概要 『公共不動産データベース』 公共 DB

2015年にスタートした「公共R不動産」としての実績・ノウハウをベースに、民間ニーズを踏まえた物件情報の登録・閲覧・検索機能の基幹サービスおよび官民対話・事業化支援等の実施体制を構築し、「情報流通」と「プロジェクト支援」の両面から公共不動産活用を促進

データベース会員サービス

基幹サービス「物件の登録・閲覧・検索」は一般会員(無料)にて、民間ニーズ把握・自治体へのコンタクト等は特別会員(有料)にて利用可能

| | 自治体会員 | 民間会員 |
|-------------|---|--|
| 一般会員 | ●物件情報の登録・閲覧 | ●物件情報の閲覧・検索 |
| 特別会員 | ●民間ニーズの把握 その他サポート ・アクセス数の閲覧等、民間ニーズや希望条件の把握が可能 ・特別セミナーの参加、会員限定冊子提供などの優遇 | ●自治体へのコンタクト その他サポート ・限定公開物件の閲覧 ・自治体担当部署への直接問い合わせが可能 ・特別セミナーの参加、会員限定冊子提供などの優遇 |

登録項目の特徴
物件カテゴリ/エリア/民間活用方針
契約可能時期/決定プロセス/契約種別
売却・賃貸予定価格/民間提案制度

オプション有料サービス

公共不動産活用プロジェクトの実現を促進するため、会員ニーズや個別事案に応じた支援メニューを提供

- よろず相談
オンラインによる公共R不動産への簡易な相談 (1回40分)
- 公共不動産活用研修
会員のニーズに合わせた個別研修。庁内合意形成や地域の意識醸成等にも貢献
- 問合せフォローアップ支援
民間事業者との打ち合わせ時に同席し、協議をサポート
- オンラインニーズ調査
民間会員に対して、物件の活用可能性・関心度に関する簡易的なアンケート調査を実施
- 個別物件の事業化に向けたコンサルティング支援
プロジェクトの企画支援、事業構築等、公共不動産活用の実現に向けた全般的なサポート

公共R不動産 公共空間の活用に向けて、民間事業者のニーズを把握しながら、多面的な活動実績を蓄積

— REALPUBLICESTATE — (運営：株式会社オープンエー)

【メディア】

【書籍発刊】

【イベント企画・運営】

【プロデュース】

【施設運営】

「公共空間をオープンに」をテーマに2015年にスタート。メディア、コンサルティングなどの領域を横断しながら、公共空間活用を促進するためのサービスを行っている。建築・不動産・公民連携・編集などの、多様なバックグラウンドを持つメンバーがプロジェクト毎にチーム編成し質の高いサービスを提供する。

図：公共不動産データベースのサービス概要図

※ 本年度、本調査の支援対象が公的不動産にも広がった。これまでランドバンクの議論は、主に民間不動産の課題に関心が置かれてきたが、不動産の有効活用・適正管理の必要性は公共不動産も抱えるところであり、民間不動産・公共不動産の対比から相互に得られる知見は多いと考える。また、まち全体を考える上では民間不動産・公共不動産の両方を視野に入れる必要があり、民間から公的団体への不動産の移譲などが起きてくる今後を見据えては、ますますその必要性は高まると考える。

(4) 本年度調査の課題認識

『公共DB』は、2020年4月の試験的運用開始以降、基礎的なシステム構築、利用規約・会員メニューや料金表等の検討、オプションサービスの構築を進め、2021年6月からは有料サービスも含めて正式運用を開始した。公共R不動産サイトでの情報発信や、継続的な公有財産活用セミナー・公共不動産データベース説明会を開催し、『公共DB』の普及促進に向けて動いてきた。

2021年7月1日時点、自治体会員約220団体、民間会員約670者、公開物件数約200件（注：2022年2月1日時点では、自治体会員約240団体、民間会員約1,090者、公開物件数約240件）である。

正式運用以前より、民間会員数は増加傾向にあった。ただし自治体会員は微増、全国の地方自治体約1,800団体に対し約1割に留まる状況であり、公開物件数も微増傾向である。民間側の公共不動産利活用ニーズや公共DBへの期待に対して、自治体側の反応が鈍い状況であった。

(5) 本年度調査の目標

民間運営の公共不動産情報プラットフォームの普及とプラットフォーム事業の持続性確保（運営体制・収益性など）に向けて、本年度は公共不動産活用の普及促進に向けた課題・ポイントを把握・分析を実施する。

2. 調査内容・実施体制

(1) 調査内容

大きく以下4点についての調査・整理を行い、公共不動産活用の普及促進に向けた課題・ポイントを把握・分析した。

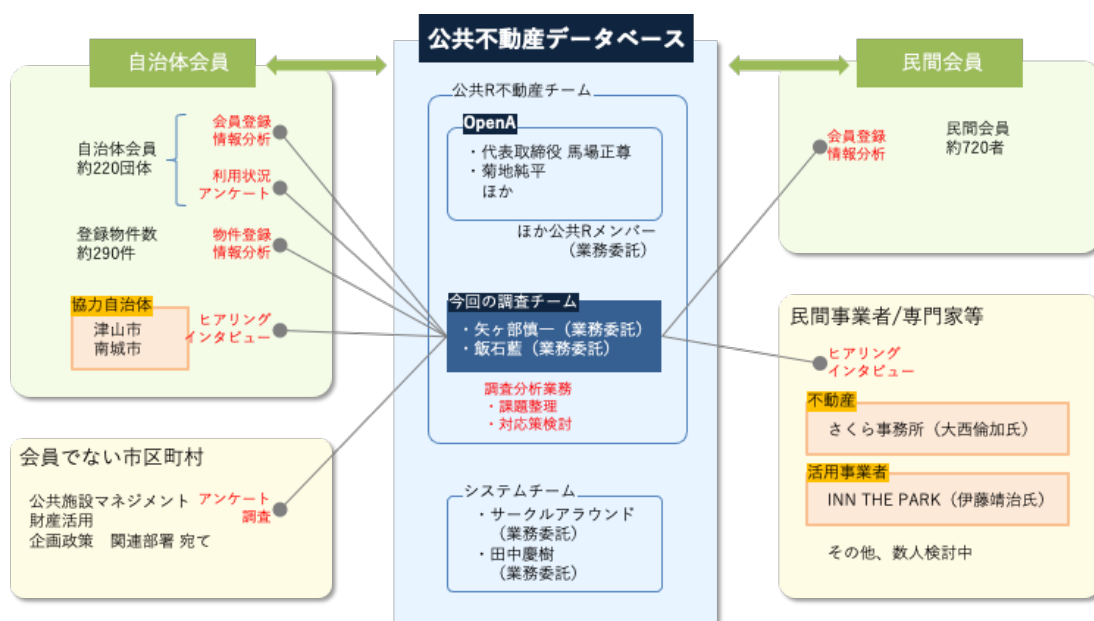
- ① 公共不動産データベースの登録データ等の整理・把握
- ② 公共不動産データベース自治体会員の活用状況の把握
- ③ 公共不動産情報プラットフォーム活用に関する自治体の意識調査
- ④ 公共不動産の利活用等に関する課題のヒアリング

これら調査を踏まえ、課題の整理及び改善策の検討を行った。公共不動産情報プラットフォーム運営者側で捉え取り組むべき課題と、公共不動産オーナーである行政側で検討し取り組んで頂くと良い課題の両面からポイントを整理した。

(2) 実施体制

公共不動産利活用の促進に資するため、民間運営の公共不動産情報プラットフォームサービスの普及に向けた支障・課題についての調査プロジェクトとして実施した。

- ・公共R不動産：矢ヶ部慎一・飯石藍を中心に調査チームを編成、実施した。
- ・活用状況把握については、公共DB自治体会員の協力を得た。
- ・利活用の課題ヒアリングについては、不動産の専門家、公共不動産活用を進める民間プレーヤー、ファシリティマネジメントを積極的に推進する自治体職員等の協力を得た。



図：実施体制図

3. 調査の概要

(1) 公共不動産データベースの登録データ等の整理・把握

公共 DB に登録された物件情報、会員情報（自治体会員・民間会員）について、データ整理を行った。

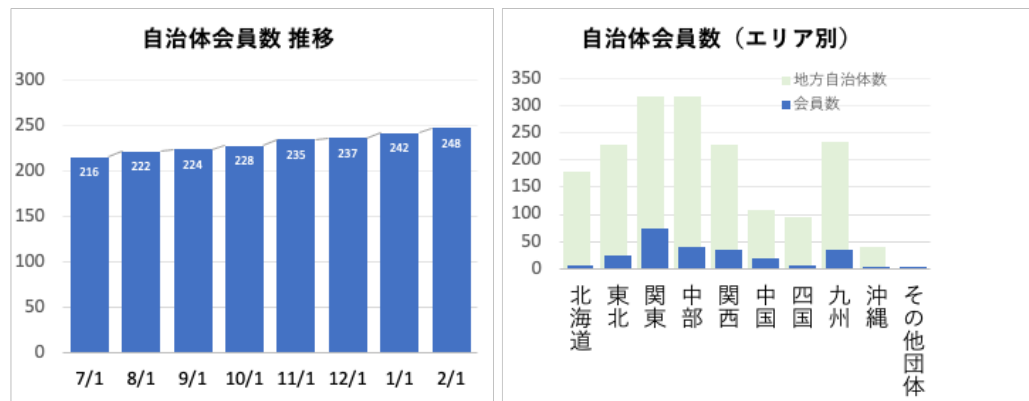
整理した結果の概要は以下のとおり。

- **自治体会員**：継続して微増。
 - ・会員の所在：比較的、北海道・東北が少ない。
- **民間会員**：継続して月70者程度の増加。
 - ・会員の属性：コンテンツプレーヤーの登録が特徴的。
 - ・会員の所在：首都圏の会員が多い。
 - ・登録時の関心：全国区に関心。物件種別も幅広い関心。
- **登録物件**：公開物件は継続して微増。
 - ・物件種別：土地、学校/廃校が多い。
 - ・用途地域：なし、住居系が多い。
 - ・契約可能時期：1年以内に契約可能が多い。

民間会員の増加が継続しており、民間の公共不動産活用ニーズが高いことが分かる。民間の高い公共不動産活用ニーズに対して、自治体の物件登録の動きが活発になることがポイントとなってくる。

① 自治体会員の登録状況

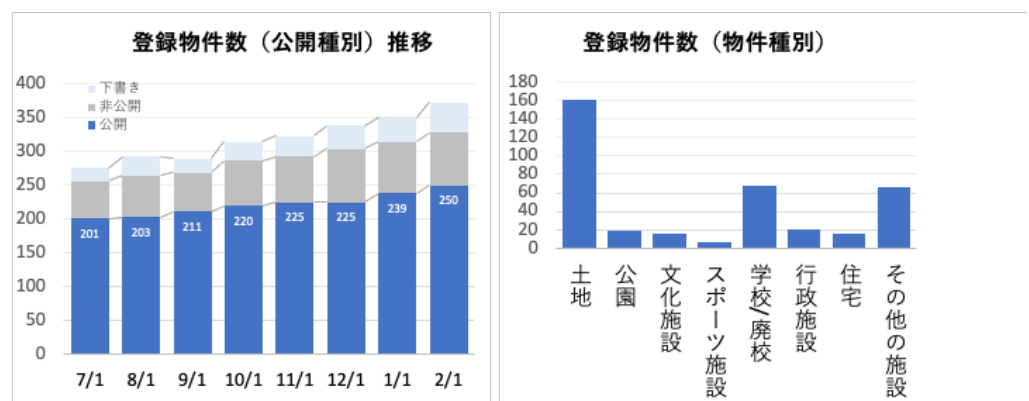
- ・自治体会員：約 250 団体（2022. 02. 01 時点）
- ・自治体会員数は微増を継続。
- ・全国の自治体数に対して、北海道・東北の会員が少ない。



図：自治体会員数推移・エリア別会員数

② 物件情報の登録状況

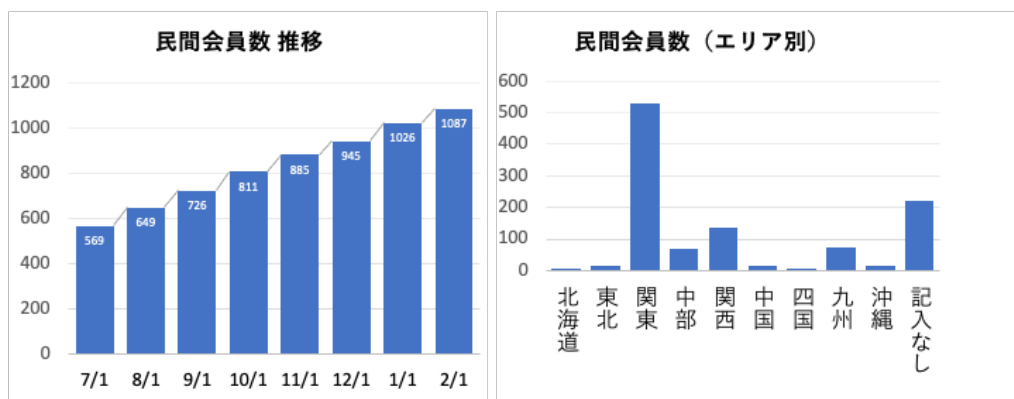
- ・公開物件数：約 250 件（2022. 02. 01 時点）
- ・登録物件数は微増を継続。
- ・土地、学校/廃校、その他施設の登録が多い。



図：登録物件数（公開種別）推移・物件種別物件数

③ 民間会員の登録状況

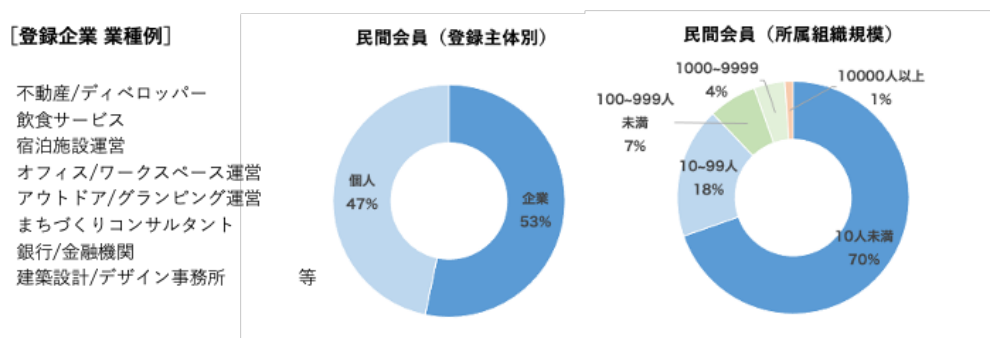
- ・民間会員：約 1090 者（2022. 02. 01 時点）
- ・民間会員数は継続して増加（月約 70 前後）。
- ・関東圏の会員数が多い。



図：民間会員数推移・エリア別会員数

④ 登録データから把握できる民間会員の状況

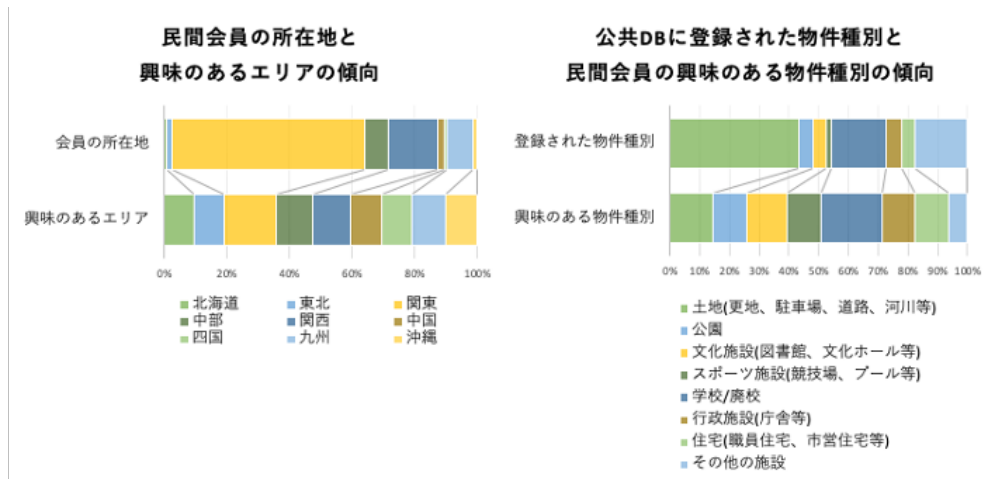
- ・開発事業系だけでなく、コンテンツプレーヤーの登録も見られる。
- ・企業に所属する個人の登録や、小規模な企業の登録が多い傾向。
※民間会員の属性・傾向について登録時の入力データから深掘りしきれなかった。



図：民間会員の主な業種・民間会員数（登録主体別）・所属組織規模

⑤ 登録データから把握できる民間会員の関心の状況

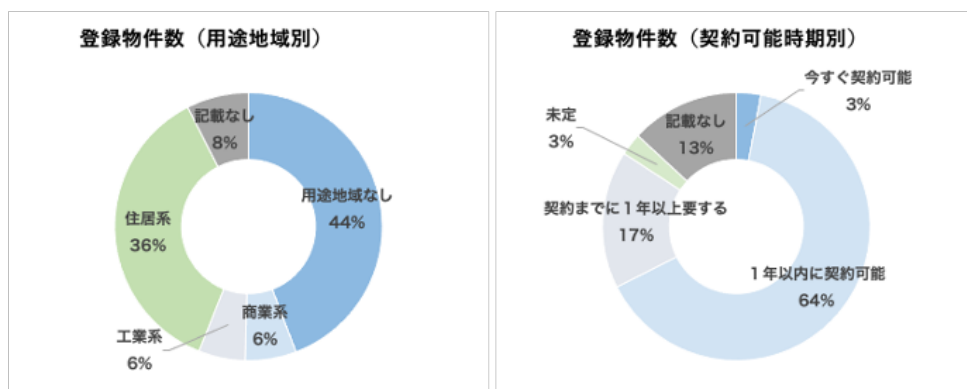
- ・民間会員が興味のあるエリアは、全国に広い。
- ・民間会員が興味のある物件種別の幅も、広い。



図：民間会員の所在地と興味のあるエリアの傾向・公共DBに登録された物件種別と民間会員の興味のある物件種別の傾向

⑥ 登録データから把握できる登録物件の状況

- ・登録物件の所在は「用途地域なし」が多く、ついで「住居系」も多い。
- ・登録物件の契約可能時期(※)は「今すぐ」「1年以内に」契約可能な物件が多い。



図：登録物件数（用途地域別・契約可能時期別）

※ 契約可能時期：公共DBでは、民間事業者が行政と利活用等に関する契約が締結できる時期を入力項目に入れている。公共不動産が民間不動産と同じような意思決定プロセスになく、様々な合意手続きが必要となる特性を持つとはいえ、利活用を進める民間事業者にとって、そのプロセスに要する時間目安が不明瞭のままでは事業計画の見通しが立たず活用検討ができないためである。

(2) 公共不動産データベース自治体会員の活用状況の把握

公共 DB の活用方法や活用実績について、自治体会員へのヒアリング等により把握した。

- 公共DBを通じた事業化例 : 岡山県津山市・阿波森林公園
- 公共DBによる事業者からの問合せ : 自治体会員からの匿名回答
- 公共DBデータ様式を活用した展開例 : 奈良県 (ファシリティマネジメント室)
- 公共DB物件表示を活用した展開例 : 千葉県・ちばぎん総合研究所
- 公共DBオプションサービスの活用例 : 静岡県御前崎市・なぶら館

岡山県津山市「阿波森林公園」は、公共 DB を通じて民間事業者から自治体へコンタクトがあり事業化に至った。この例について、岡山県津山市役所・総務部財産活用課の川口義洋氏へインタビューを実施し、DB 登録 1 ヶ月程で事業者から問合せがあり、市が事業者と並走して事業化に至った様子を伺った。

この他、事業化実績としてはまだ少ない状況であるが、公共 DB 自治体会員へのアンケートによれば、民間会員から自治体へのアクションはあった模様である。今後さらに民間会員から自治体会員に対するアクションが増えることがポイントとなる。

また、奈良県における、公共 DB のデータフォーマットと共通のデータ様式を用いて、県下市町村の未利用資産のデータ管理を行い、各市町村の情報公開だけでなく、県ホームページでも公開を支援する他、民間運営の情報プラットフォームサービスを活用できるとした取り組みは、データの共通様式の重要性と、情報公開の重要性を理解した活用例として注目すべきであると考えられる。

この他、自治体会員が工夫して公共 DB を使いこなす様子が把握できた。

① 公共 DB を通じた事業化例：岡山県津山市・阿波森林公園

岡山県津山市役所・総務部財産活用課の川口義洋氏へインタビューを実施した。

岡山県津山市・阿波森林公園

対象：阿波森林公園内のキャンプ場一帯を活用

→「ザランタン (The Lantown) あば村」オープン

概要：指定管理者（阿波養魚組合）とグランピング事業を手がける人材派遣業・ダイブが業務提携

経緯：津山市が公共 DB に対象施設を掲載、事業者から市に問合せがあり対話開始、事業化に至る



写真：<https://glampicks.jp/glamping/g21263/> より

グランピング事業の実現経過

- 活用検討段階
市町村合併による公共施設統廃合の中、人口 500 人以下の阿波地域における地域づくりのあり方、公共施設活用のあり方について、各所管部署を巻き込む部会が形成されていた。
- 公共 DB の活用
阿波森林公園でのグランピング施設導入を思い描いたが、既存の指定管理者にその事業ノウハウがなく、新たな民間プレーヤーとの出会いを期待して公共 DB へ登録した。
- 登録から事業化まで
公共 DB 登録後 1 ヶ月ちょっとでグランピング事業を行う民間企業から問合せがあった。阿波部会に参加する役場の主メンバーが当該企業に併走し、既存の指定管理者や住民の間に立ち様々な調整を行い、事業化に至った。

② 公共 DB による事業者からの問合せ：自治体会員からの匿名回答

自治体会員へのアンケートヒアリングから、公共 DB を通じた事業者からの問い合わせ等の状況について把握、匿名にて整理した。

事業化事例が少ないながら、民間会員からのアクションが起きていることは確認された。今後さらに民間会員から自治体会員に対するアクションが増えることがポイントとなる。

- ・ Y市：事業者から施設視察要望の連絡あり、職員同行で視察を実施。
- ・ K市：事業者から問合せがあり、ヒアリングを実施。
- ・ S市：事業者から問合せあり。
- ・ N市：事業者から問合せあり。
- ・ O市：事業者から問合せあり。
- ・ O市：事業者とのコミュニケーション円滑化、広く情報開示。
- ・ H市：事業者から問合せあり、物件への視察があった。
- ・ H市：不動産関係企業から問合せあり。
- ・ T市：事業者から問合せあり。
- ・ S市：事業者から問合せあり。

③ 公共 DB データ様式を活用した展開例：奈良県（ファシリティマネジメント室）

奈良県ファシリティマネジメント室では、県下市町村と協働で未利用資産の処分に係る取組を強化する一環として、県・市町村の未利用資産を同じ様式でデータ管理し、市町村それぞれの情報公開だけでなく、県のホームページにも公開できること、また遊休公的不動産を紹介する民間運営サイトへの公開を支援することで、さらに多くの民間事業者へ情報が伝わり、貸付・売却の可能性を高める支援を実施している。

この「市町村未利用資産状況調査様式」は、公共 DB へのデータインポートが容易な CSV と同じ様式となっている。

データの共通様式の重要性と、情報公開の重要性を理解した活用例である。

図：奈良県主催「令和3年度第1回未利用資産売却・活用の検討会」奈良県資料より引用（図注オレンジの枠は公共 R 不動産追記）

④ 公共 DB 物件表示を活用した展開例：千葉県・ちばぎん総合研究所

千葉県商工労働部企業立地課及びちばぎん総合研究所は、空き公共施設への企業誘致を目的とし、2016年から県下市町村と連携し、空き公共施設等と民間企業のマッチング事業（情報集約・情報発信、イベント、バスツアー等）に取り組んできた。空き公共施設への企業誘致に際しては、民間事業者からのコンタクトに対し迅速に対応できる体制づくりが重要であるとして、県とちばぎん総研での連携体制を構築している。

また公共 DB を民間事業者とのコミュニケーションツールとして活用している。



図：空き公共施設等可能施設リストと公共 DB 活用シーン

⑤ 公共 DB オプションサービスの活用例：静岡県御前崎市・なぶら館

静岡県御前崎市では、観光物産会館「なぶら館」の有効活用に向けて2021年3月にサウンディング型調査を実施するにあたり、公共 DB へ当該物件を登録するとともに、市が実施するサウンディングと公共 DB 民間会員を対象とした「オンラインニーズ調査」を併用した。これらの結果を踏まえ、事業者公募を実施し、2021年8月に事業者選定に至っている。



写真：静岡県御前崎市・観光物産会館「なぶら館」

(3) 公共不動産情報プラットフォーム活用に関する自治体の意識調査

民間運営の公共不動産情報プラットフォームサービスの活用等に関して、全国地方自治体に向けアンケート調査を実施、回答を集計した。

以下概要。

- **公共DBは、類似サービスの中では比較的認知されている**
 - ・ただし、そもそも全体的にプラットフォームサービス（民間PF）の認知度は高くない。
 - ・その中で、普通財産処分に向いている某民間サービスの認知度が最も高く、公共不動産データベースの認知度はそれに次ぐ。
 - ・公共不動産データベースは、情報周知・管理、事業者募集に向いていると認識されている。
- **自治体の多くは民間活用に向けた情報発信の必要性を認識していない**
 - ・自治体は、現在の情報発信方法で足りていると認識している。 →情報発信の必要性
 - ・自治体は、必要が生じた時に情報発信すれば良いと認識している。 →DB利用のきっかけ
- **庁内調整より人手不足が利用を阻害する要因と認識されている**
 - ・民間PFの利用を阻害する要因について、情報登録や管理に人手が足りないこととする回答が、民間運営であることや庁内調整の難しさとする回答を上回った。

多くの自治体は、こうした民間の情報サービスを認識しておらず、情報発信も現在の方法で足りている認識であることが分かった。公共不動産の情報発信に関して、官民の間で大きな認識のズレがあることが分かった。

一方、自治体がこうしたサービスを使いたいと思っても、人手不足がネックとなり新しい取り組みに手が回らないという回答が目についた。情報プラットフォームサービスの活用に至る以前の段階で、行政内の体制を整える必要を感じさせた。

アンケート調査実施概要

調査対象：全国都道府県・市区町村

送付方法：封書にてアンケート案内文を各役所へ送付

回答方法：Google フォームへの回答入力

案内発送：9/27

回答期限：10/15

発送総数：1,963 団体

回答数：138 団体（回答率：約7%）

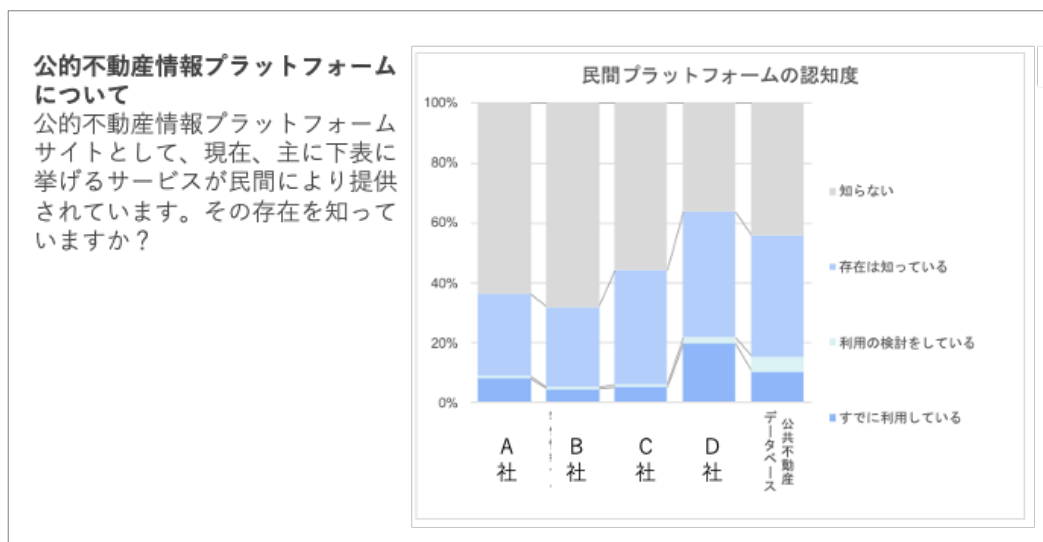
回答不能連絡：10 団体（セキュリティルール等）

① 公的不動産情報プラットフォームサービスについて

民間 PF の認知度

他社サービスも含め、民間が運営する公共不動産情報プラットフォームサービス（民間 PF）の認知度を聞いたところ、そもそも民間 PF 全体的に認知度が低いことが分かった。

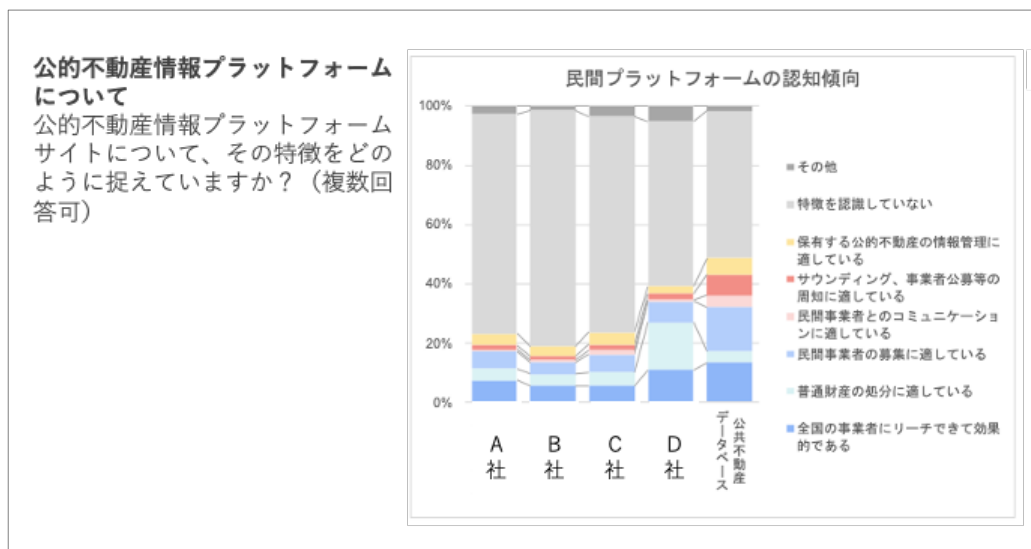
その中では、普通財産処分に向いている某民間サービス (D 社) の認知度が最も高く、公共 DB の認知度はそれに次ぐ。



図：民間プラットフォームの認知度

民間 PF の認知傾向

また、公共 DB は普通財産処分に向いている D 社とは異なる特徴を持つと捉えられており、情報周知・管理、事業者募集に向いていると認識されている。

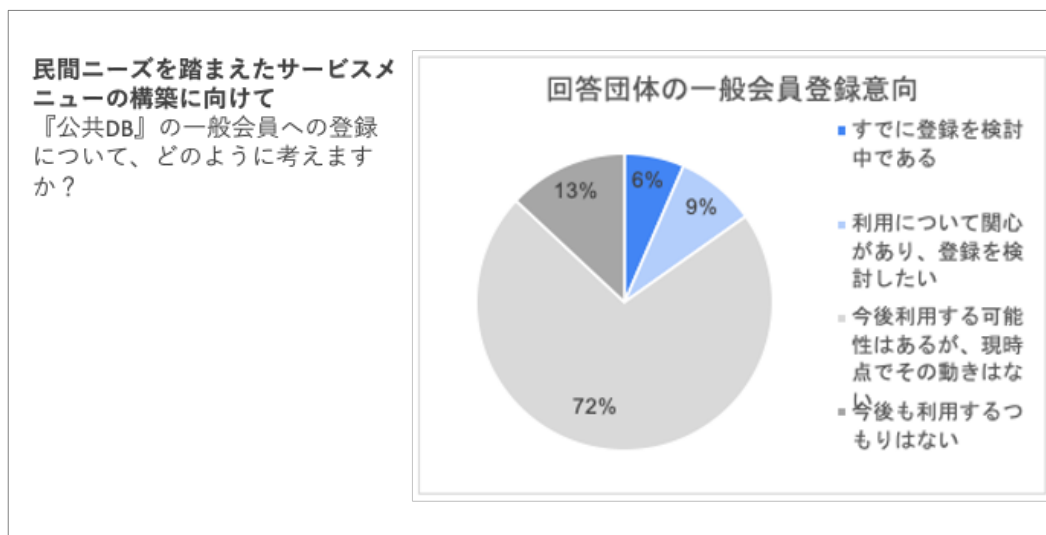


図：民間プラットフォームの認知傾向

② 民間ニーズを踏まえたサービスメニューの構築に向けて

一般会員登録意向

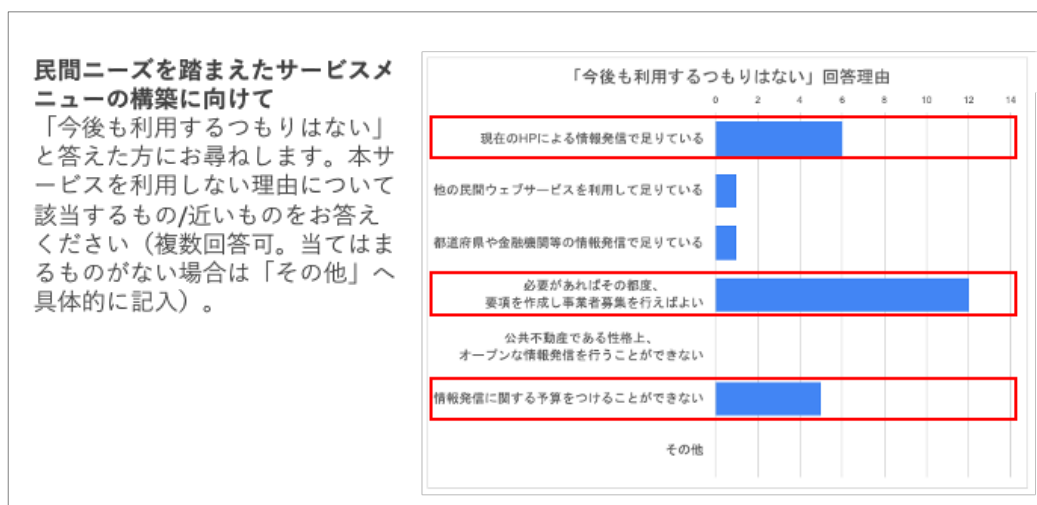
公共 DB のサービスメニューについて情報提供した上で、情報の登録・閲覧・検索という基礎的なサービスが無料で利用できる一般会員への登録意向を聞いたところ、「今後利用する可能性はあるが、現時点でその動きはない」が約 7 割を占めた。



図：回答団体の一般会員登録意向

「今後も利用するつもりはない」回答理由

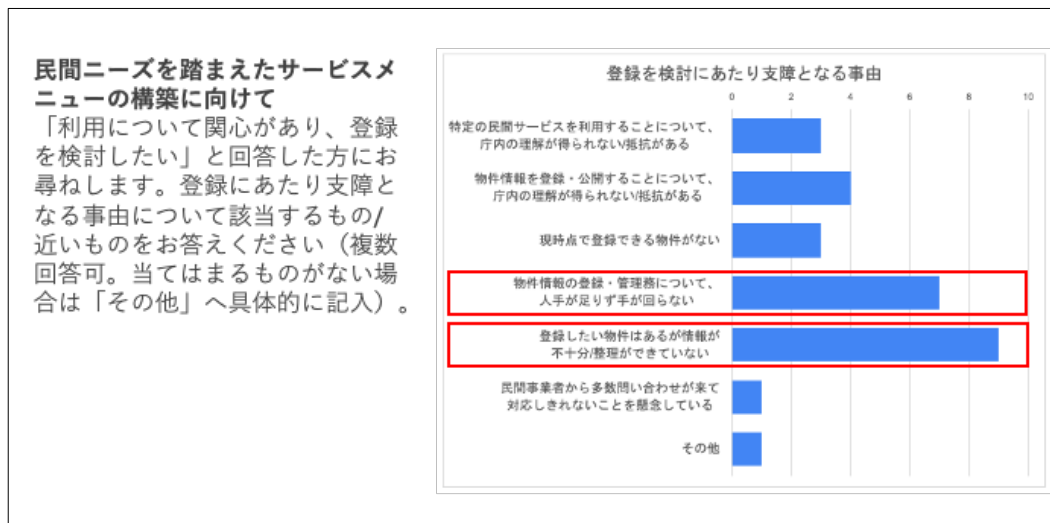
「今後も利用するつもりはない」と回答した団体に対し、公共 DB の利用について支障となる理由を聞いたところ、必要が生じた時に情報発信すれば良いと認識しており、公共不動産を取り扱う担当部署に取り利用動機が異なることが見えてきた。また、現在の情報発信方法で足りていると認識されており、公共不動産利活用の情報発信に関する官民間の認識のズレがあることがあることが分かった。情報発信に関する予算をつけることができないとする回答もあった。



図：「今後も利用するつもりはない」回答理由

登録にあたり支障となる事由

「利用について関心があり登録を検討したい」と回答した団体に対し、登録にあたり支障となる事由について聞いたところ、情報登録や管理に人手が足りないこととする回答が、民間運営であることや庁内調整の難しさとする回答を上回った。データ入力自体の煩わしさを軽減するため、登録する公共不動産の情報が揃ってさえいれていれば、データ入力作業自体は難しくないフォーマットとしてサイトを設計してきたところだが、データ入力以前の問題が利用の支障となっていることを想起する回答であった。



図：登録にあたり支障となる事由

(4) 公共不動産の利活用等に関する課題のヒアリング

公共不動産等の利活用に関する課題について、不動産会社・民間プレーヤー・自治体職員へインタビューを実施し、民間不動産との対比、行政内の推進の両面からポイントを抽出した。

以下概要。

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間不動産活用との対比から見た要点 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共不動産の現状把握 & 適切な長期修繕 ・ 公共不動産の情報開示 & 契約プロセスの再検討 ・ 自治体にも不動産専門人材 ・ 戦略的な公共不動産活用 ・ 民間事業者と二人三脚する行政 ・ 活用が円滑に進む行政内における要点 <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存制度活用の可能性の追求 (既存の仕組みでも従来のイメージに囚われない柔軟な組み立て) ・ 自治体ファシリティマネジメントチーム (施設担当部署とファシリティマネジメント部署等の連携による新しいチャレンジの誘発) |
|--|

インタビューでは様々な論点が指摘されたが、大きく整理すると以下のポイントに絞られる。

まず民間不動産との対比で見えてくる公共不動産の取り扱いそのものの課題である。公共不動産も不動産ととらえ、適正な管理・情報の完備と戦略的マネジメント、そしてそれを実行できる体制が必要である。

次に、公共不動産の利活用とはつまり公民連携活用プロジェクトの組成ということになるが、この体制面の課題である。公民連携プロジェクトに有効なのは、民間に伴走できる行政内の横断チームである。また、制度やその運用についてこれまでのやり方に固執せず、新たな可能性を追求しチャレンジを誘発することが必要であり、これには行政内の環境・体制が大切である。

| | 不動産関係者 | 民間プレーヤー | 自治体職員 |
|-----|---|--|---|
| テーマ | 民間不動産から見た公共不動産の流通の課題／等 | 公共不動産を活用したい民間プレーヤーのニーズ／等 | 公共不動産の民間活用を進める行政の現場における課題／等 |
| 相手先 | (株)さくら事務所 代表取締役 大西倫加氏 | インザパーク プロジェクトメンバー 伊藤靖治氏 | 岡山県津山市 財産活用課 川口義洋氏 |
| | 総合不動産コンサル／ 不動産投資インスペク ション／災害リスク研 究及び発信／等の推 進・事業展開 | 泊まれる公園「INN THE PARK」(静岡県沼 津市)の立ち上げ・運 営・事業展開 | ファシリティマネジメ ント／民間提案制度／ 公民連携事業／等の積 極的な推進 |

表：インタビュー先

① 大西倫加氏（株式会社さくら事務所 代表取締役）

株式会社さくら事務所代表取締役・大西倫加氏へ、民間不動産から見た公共不動産の流通の課題等について伺った。

「愛」と「そろばん」を両立させた、攻めの公共不動産活用とは？！

さくら事務所大西倫加さんインタビュー

- 公共不動産と民間不動産の違いって？／まずは公共不動産の現状把握&徹底した情報開示を！／適切な公民間の合意に向けた契約プロセスの再検討を！／自治体にも不動産専門人材が必要な理由／「愛」と「そろばん」の意識を持った戦略的な公共不動産活用を！



https://www.realpublicstate.jp/post/landbank_interview1/

さくら事務所代表 大西倫加さん

広告・マーケティング会社などを経て、2004年さくら事務所参画。同社で広報室を立ち上げ、マーケティングPR全般を行う。2011年取締役に就任し、経営企画を担当。2013年1月に代表取締役就任。2008年にはNPO法人 日本ホームインスペクターズ協会の設立から携わり、同協会理事に就任。10年間理事を務め、2019年に退任。2018年、らくだ不動産株式会社設立。代表取締役社長就任。2021年、だいち災害リスク研究所設立。副所長就任。不動産・建築業界を専門とするPRコンサルティング、書籍企画・ライティングなども行っており、執筆協力・出版や講演多数。神社めぐり、神代・古代史、オラクルカードが趣味で活字中毒。

② 伊藤靖治氏（インザパークプロジェクトメンバー）

インザパークのプロジェクトメンバーである伊藤靖治氏へ、公共不動産を活用したい民間プレーヤーのニーズ等について伺った。

民間事業者にとっての公共不動産のポテンシャルとは？

INN THE PARK 伊藤靖治さんインタビュー

- 公共不動産の可能性とは？／行政窓口が一本化されることの価値／二人三脚で進めた沼津市との連携／物件情報は最低限でも。協議の余白を持ち、共に進める姿勢を。／行政と民間の強みを生かした新しい地域づくりを



https://www.realpublicstate.jp/post/landbank_interview2/

INN THE PARK 伊藤靖治さん

1979年愛知県生まれ。筑波大学社会学部都市計画専攻卒業。住友不動産を経て株式会社PIT STOCK設立、同代表取締役。INN THE PARKディレクター。

③ 川口義洋氏（岡山県津山市財産活用課）

岡山県津山市役所 総務部財産活用課 FM 推進係・川口義洋氏へ、公共不動産の民間活用を進める行政の現場における課題等について伺った。

ファシリティマネジメントをハブとした公共不動産活用とは？

岡山県津山市役所 川口義洋さんインタビュー

- 指定管理者と新規事業者が連携！阿波に生まれたグランピング施設／財産活用課がハブになり、地域の公民連携を加速させる／既存制度活用の可能性／これからの自治体ファシリティマネジメントチームの動き方



https://www.realpublicestate.jp/post/landbank_interview3/

岡山県津山市役所 川口義洋さん
津山市 総務部 財産活用課 FM推進係 参事 係長
1971年岡山県生まれ、1995年明治大学建築学科卒業。
1999年津山市役所に入庁し、16年間建築営繕及び建築指導部門の業務に携わる。
2015年FM部門に異動、それ以降、建築の視点から公共施設のマネジメントや公共空間の利活用などに取り組む。
2018年から旧郊田家町家群のコンセッション事業に関わる。
2019年には全国初の取組となる学校断熱ワークショップを企画、実践。
2020年からグラスハウス利活用事業を主導する。
公民連携とFMの両輪で活動中。

④ 民間側の視点から見た要点

公共不動産等の利活用に関する課題について、民間事業者・民間不動産との対比等からポイントを抽出した。以下概要。

●民間側の視点から見た要点（インタビュー①②までのまとめ）

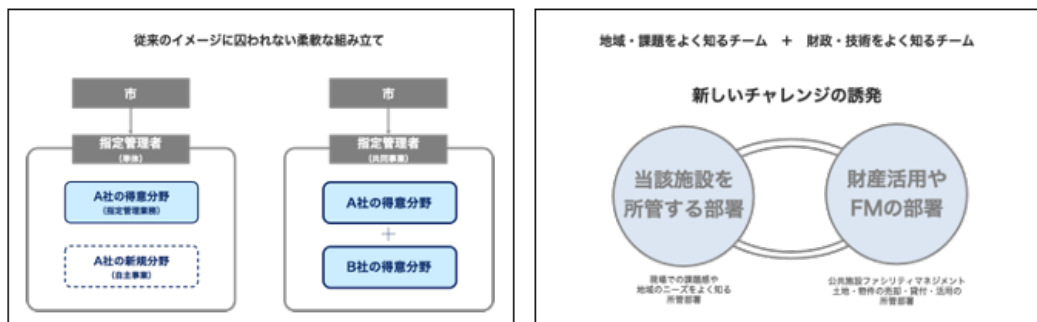
- ・ **公共不動産の現状把握&適切な長期修繕**
適切な長期修繕（定期的な調査／計画的な修繕／財源の確保／等）
- ・ **公共不動産の情報開示&契約プロセスの再検討**
適切な情報開示（貸主）と適切な確認機会（借主）
→不動産オーナーが行うべき情報整理・調査・開示
→情報の非対称性／借主のインスペクション機会／契約プロセス
※「民間提案制度」のフローが適している？
- ・ **自治体にも不動産専門人材**
専門部署、何なら民間委託
- ・ **戦略的な公共不動産活用**
活用の目的、実現したい風景・実現するための資金
- ・ **民間事業者と二人三脚する行政**
行政と民間はパートナー／ビジョンとプレイヤーのマッチング

⑤ 公共不動産の活用が円滑に進む要点

公共不動産等の利活用に関する課題について、行政側の取り組む課題等におけるポイントを抽出した。以下概要。

●公共不動産の活用が円滑に進む要点（インタビュー③を踏まえた考察）

- ・ **既存制度活用の可能性の追求**
既存の仕組みでも従来のイメージに囚われない柔軟な組み立てが鍵
- ・ **自治体ファシリティマネジメント横断チーム**
地域の課題をよく知る施設担当部署と、財政・技術をよく知るファシリティマネジメント部署などの連携による新しいチャレンジの誘発が鍵



4. 課題の整理及び改善策の検討

(1) 調査における課題の整理

これまでの調査結果を整理し、課題の整理及び改善策の検討を行った。公共不動産情報プラットフォーム運営者側で捉え取り組むべき課題と、公共不動産オーナーである行政側で検討し取り組んで頂くと良い課題の両面でポイントを整理した。

以下「3. 調査の概要」により判明したポイントを取りまとめた。

登録データの状況等から [主にDB運営側]

- 民間の高い公共不動産活用ニーズに対して、**自治体の物件登録の動きが活発になること**がポイントとなってくる。
- 2020年4月の試験的運用から日が浅く、事業化に至る例はまだ少ない。今後さらに**民間会員からの活用ニーズの提示が増えること**がポイントとなる。

公的団体への意識調査等から [行政側・DB運営側]

- 自治体の多くは**公共不動産の民間活用に向けた情報発信の必要性**を認識していない。また民間運営の公共不動産情報PFの認知度は高くない。**有効な情報発信の方法や民間サービスの存在等の周知**がポイントとなる。
- 情報整理や方針検討等の人的負荷が懸念されている。**民間PFの利用に至る以前の段階における行政内の体制**が必要ではないか？

公的不動産等の課題ヒアリングから [主に行政側]

- 公共不動産も不動産ととらえ、**適正な管理と戦略的マネジメント**が大事。
- 活用プロジェクトの組成には、**民間に伴走できる行政内の横断チーム**が大事。
- **新たな可能性を追求しチャレンジを誘発**する行政内の環境・体制が大事。

(2) 公共不動産流通に向けたポイント（運営側）

まず、公共不動産データベースの運営側において次に取り組む課題と対応策のポイントについて整理・検討した。

① 自治体の動機に沿った働きかけ

自治体の動機は大きく二つあり、それぞれの系統の部署の状況や認識、メリットと対応が異なるため、その動機に沿った働きかけや周知を継続して行わなければならないことが分かった。

施設主管系の部署は、サウンディングなどが必要となった時点では公共DBを活用するニーズが高いが、事業者が決まれば必要性が薄まる。財産管理系の部署は、不動産を処分することに意識が特化していること、また情報発信の有効性が認識されていない。こうした特徴を理解して、適切に公共DBの活用を働きかけていく必要がある。

●公共DB活用の動機に沿った働きかけ

| | 動機 | 部署 | 特徴 | 対応 |
|---|--------------------------|---------------|--|---|
| 1 | 民間活用のサウンディング/民間事業者の募集をする | 主に当該施設の主管部署 | 利用動機が案件単位となるため、継続的に公共DBを活用する必要がない | <ul style="list-style-type: none"> ・全国の主管部署に公共DBの存在等を的確に届ける ・情報発信ツールとしての効用を周知 |
| 2 | 遊休化/普通財産化した公共不動産を賃貸/譲渡する | 主に総務・資産管理系の部署 | 情報発信に関する民間ニーズに疎い民間活用がファシリティマネジメントの有効な方策の一つである認識がまだ低い | <ul style="list-style-type: none"> ・情報発信に関する民間ニーズを周知 ・戦略的ファシリティマネジメントの必要性を周知 |

→全国約1,800自治体×複数部署だけの動機がある
公共DBを活用する動機に沿った働きかけ・周知を継続する

② 収益性・運営体制の強化

本サービスの活用を通じてさらに公共不動産活用を進めていただくには、収益性の確保、そして運営体制の強化を図らないと継続していけないということが分かった。

●公共DB収益性・運営体制の課題

1) 会員ニーズに沿った有料会員/メニューの設定

- ・現時点は、一般会員/公開物件数の増加を優先しているフェーズ。今後も持続可能な運営とするには、収益性の確保・資金調達方法の検討が必要となる。
- ・収益性の面では、会員ニーズをさらに把握し、特別会員のメニュー設定、オプションメニュー設定の改善を行う必要がある。
- ・また、持続的な運営に向けた資金調達方法も検討する必要がある。

2) 運営体制・事業化支援体制の強化

- ・公共DBの普及に伴い、問合せ対応やサービスメニュー利用が増加すると、現運営体制では不十分で、その強化が必要となる。
- ・体制の強化とは、運営体制、事業化支援体制の2点ある。
- ・特に後者は、全国エリアを対象とした支援体制を準備することは現実的ではなく、各地域のニーズに対応できる支援体制を構築することが望ましい。

→公共不動産の更なる活用促進に向けて
ニーズに沿ったサービスメニューの再構築、運営体制の強化が必要

(3) 公共不動産流通に向けたポイント（行政側）

公共不動産活用に関しては、公共不動産も不動産であること、公共不動産活用とは公民連携プロジェクトの組成であること前提とし、必要な情報整理、体制づくりが必要となる。

さらに、あらためて公共不動産全体の管理・活用の戦略性や、目的設定が大事になってくる。

●公共不動産も不動産

不動産としての適正管理・情報完備は当然に必要

- ・適正な維持管理、効果的な情報完備が不足する現状
- ・状況認識や不動産流通に関するリテラシーのある人員不足懸念

●公共不動産活用とは公民連携プロジェクトの組成

公共不動産の譲渡や賃貸は自治体不動産経営の選択肢の一つ

- ・既存制度も柔軟に活用した民間活用の拡大
- ・部署の連携で新たなチャレンジを誘発
- ・適切な専門人員の配置ないし外部調達

→あらためて重要となる

「戦略的ファシリティマネジメント」と「公共不動産活用の目的設定」

(4) 次年度以降の予定（方向性）

課題の整理で明らかとなったことを踏まえ、実施していく方向性を整理した。行政担当部署の送付先リストの作成、民間会員のニーズ・動向分析と対応策の検討などのほか、運営体制の展開に向けて、地域ごとの情報を熟知した行政・不動産・地域プレーヤー・金融等のチームを編成することで、情報の流通と事業の具体化という両輪がセットとなり、より公共不動産の利活用が促進されるという仮説について検討を進めていきたい。以下概要。

●民間会員の動向分析・対応策の検討

民間会員に関するデータ整理・意識調査等により、更なるニーズ把握を実施し、利用者とDB運営に資するサービスメニューを構築。

- 今回の調査から、自治体会員に関する特性や対応のポイントは多少見えてきた。一方、民間会員の登録数は増え続けているものの、今回その民間会員の属性やアクションについてはあまり把握できなかった。
- 民間会員のアクションが活発になることが自治体会員にとってのバリューとなり、DB収益性・運営継続性の向上に資する。

●運営体制の展開に関する対応策の検討

円滑な公共不動産活用の促進に向け、全国区の情報プラットフォームと地域ごとの事業化支援体制が組み合う効果的な運営体制を構築。

- 情報発信について全国展開する有用性は確認できた。ただし「マッチング」は情報流通だけでは成立せず、事業化の支援が望まれている。事業化の支援は出来る限り地域の状況や情報、人的ネットワークなどを熟知して行うことが有効。
- イメージとしては地域プラットフォームの構成、行政、地銀あるいは地銀が展開するまちづくり会社、地域に密着する不動産会社などのタッグ。

5. 提言等

本調査を実施する中で、我々だけでは対応できない論点が明らかとなった。これについて大きく4つに整理し、公共不動産利活用がさらに進むための提言として記載する。

(1) 公共不動産情報整理・発信の公民連携（民間サービスの積極的な活用）

- ・ まずは**市区町村間で公的不動産情報フォーマットを共通のものとする**こと。
- ・ **公共不動産の民間活用に向けた情報発信の必要性を認識**すること
(効果的に情報発信するには民間サービスの積極的な活用も視野に入れる)。

(2) 行政内の体制づくり

- ・ 公的不動産の利活用に関して、不動産専門人材の登用・専門部署の設置、周辺自治体との連携、包括的な外部委託。
- ・ 検討段階から複数部署が横断的に関わりながら進める。
- ・ 戦略的なファシリティマネジメントが必要。

(3) 円滑な官民協議に関する行政側の改善余地（開示情報・協議条件の設定）

- ・ 公的不動産活用の検討段階に応じた情報開示項目の目安を整理する。
- ・ 公的不動産の物件調査を可能な限りオーナーである行政側が行い情報開示する。
- ・ 現時点で特定できないリスクが多い場合、民間事業者の計画変更・事業条件変更を柔軟に協議できるようにする。

(4) 民間不動産・公共不動産の流動性を高める

- ・ 管理不全等の民間不動産が公的セクターへの帰属する流れが強まる中で、民間不動産・公共不動産の両方を取り扱うランドバンク的なしくみ・接続

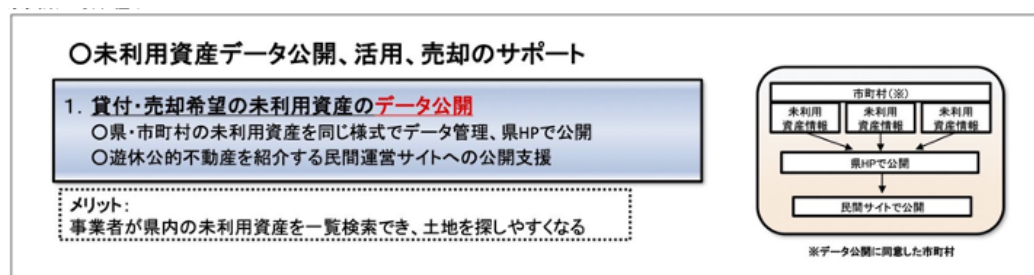
この中で最も基本的かつ重要なこととして、(1)の「市区町村間で公共不動産情報フォーマットを共通のものとする」ことと、「公共不動産の民間活用に向けた情報発信の必要性を認識する」ことを強調したい。また、公共不動産の情報発信については民間サービスの積極的な活用を検討して欲しい。奈良県の取り組みは注目すべきであり、全国に展開して頂きたいところである。

また、公民連携が前提となった公共不動産活用にマッチできる、行政内の体制づくりも非常に大事になっている。その官民が協議する際の行政側の改善余地もまだまだあるところである。

(1) 公共不動産情報整理・発信の公民連携

公共不動産情報整理・発信の公民連携（民間サービスの積極的な活用）

- ・ まずは**市区町村間で公的不動産情報フォーマットを共通のものとする**こと。
- ・ **公共不動産の民間活用に向けた情報発信の必要性を認識**すること
(効果的に情報発信するには民間サービスの積極的な活用も視野に入れる)。



図：奈良県の取り組み事例

提言(1)-1：市区町村間で公共不動産情報フォーマットを共通のものとする

民間運営の公的不動産情報プラットフォームで用いられるデータフォーマットを、市区町村の管理データフォーマットとして活用することが、地方自治体のデータ流動性を高め、情報公開コストの軽減に有効ではないか。

- ・ 開示する情報項目が統一的事業者の情報収集や検討に要する時間やコストの軽減につながるが、管理段階からデータフォーマットを統一することにより、市区町村が個々で管理システムを構築しても、データの相互流動性が確保されるという利点が生まれる。
- ・ さらにこれを、あらかじめ公的不動産情報プラットフォームにおけるデータフォーマットを活用することで、例えば県単位での把握が可能になり、市区町村が効果的に情報公開しやすくなる。

提言(1)-2：公共不動産の民間活用に向けた情報発信の必要性を認識する

また公共不動産の民間活用に向けた情報発信の必要性を認識し、効果的な情報発信を行うためには、民間不動産マーケットで培われたノウハウを持つ民間サービスも積極的に活用することが有効ではないか（公共不動産利活用における情報発信の公民連携）。

- ・ 公共不動産の民間活用においては、社会状況の変化に応じて立ち上がった新規事業者や、これまで縁のなかった分野で活動する事業者が、鍵となることが多い。行政からの情報発信は、従来の方法にのみ固執せず、こうした民間事業者・団体等にも積極的に届くような方法を考える必要がある。
- ・ また、民間不動産マーケットにおいて培われたノウハウを持つ民間サービスを活用することは有効であり、公共不動産利活用における情報発信の公民連携の一形態と捉え、積極的に活用を検討する必要がある。

(2) 行政内の体制づくり

行政内の体制づくり

- ・ 公的不動産の利活用に関して、不動産専門人材の登用・専門部署の設置、周辺自治体との連携、包括的な外部委託。
- ・ 検討段階から複数部署が横断的に関わりながら進める。
- ・ 戦略的なファシリティマネジメントが必要。

提言(2)-1：不動産専門人材の登用・専門部署の設置、外部リソース等の活用

公的不動産の利活用に関して、不動産専門人材の登用・専門部署の設置、周辺自治体との広域連携、包括的な外部委託などにより、より公的不動産活用の効果的な実施が可能になるのではないかと。

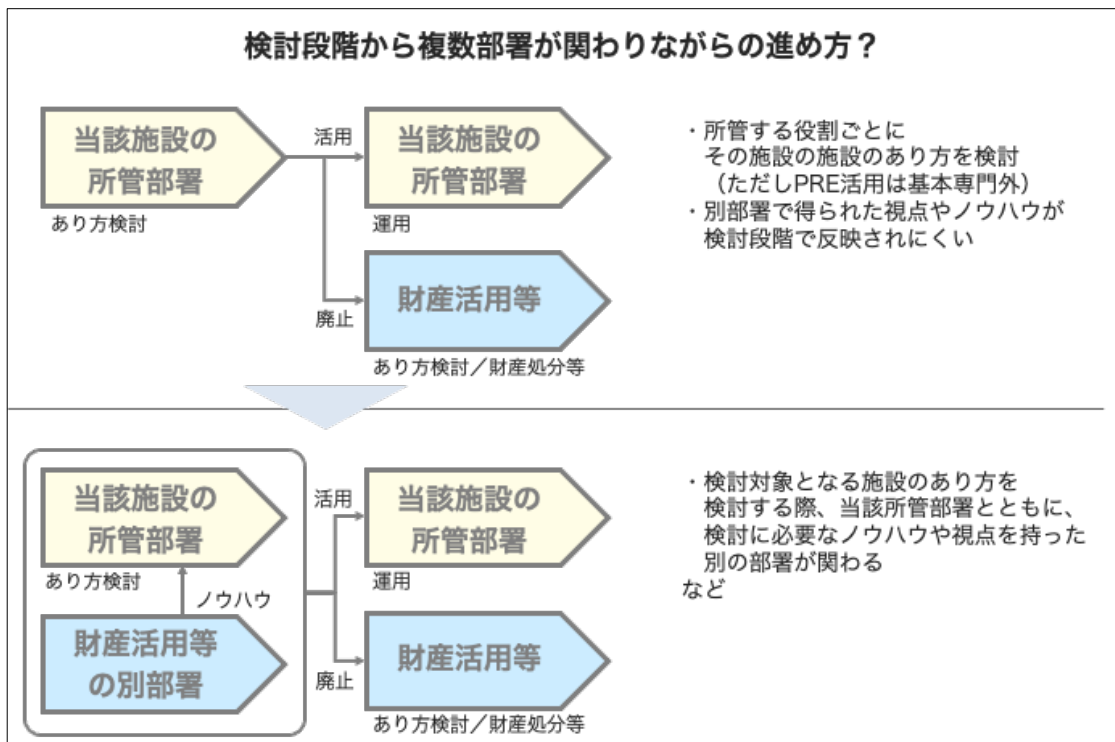
- ・ 遊休物件が出るたびに、担当所管部署において物件調査や可能性調査を実施する。多くは、施設管理や不動産、都市計画等の専門性を持たない所管部署が、コンサルタント等への外部委託を行うことで対応していると思われる。
- ・ 公的不動産の利活用について、包括的・継続的・戦略的な運営を行うことが必要ではないかと考えられるが、この時、行政担当者として不動産専門人材を登用したり、機動的に動けるよう専門部署を設置したりすることができないか。
- ・ こうした動きを市区町村ごとに実施することも難しい場合には、周辺自治体との広域連携で対応したり、都道府県単位で支援体制を組んだりできないか。
- ・ あるいは、こうした公的不動産活用に関する事務を、包括的に外部委託するようなことができないか。

提言(2)-2：利活用の検討段階から複数部署が横断的・戦略的に関わりながら進める

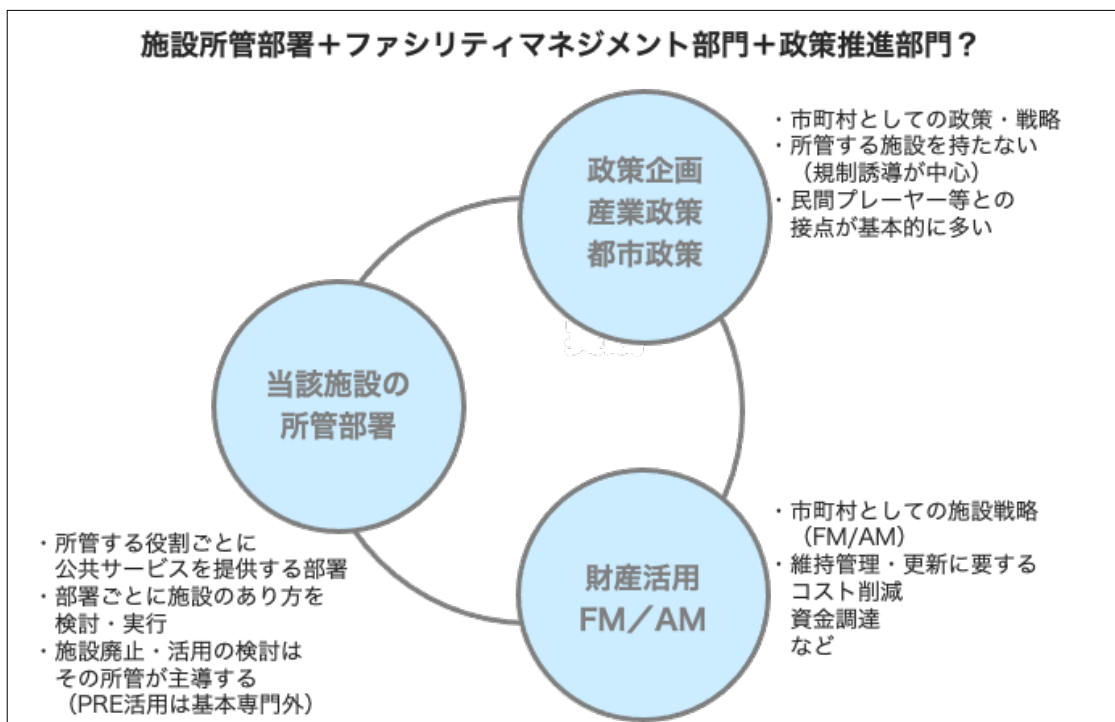
当該公共不動産の今後のあり方を検討する段階から、公共不動産の利活用に検討に必要なノウハウや視点を有する部署・不動産専門人材など、当該施設の担当部署だけでなく横断的に関わりながら進める必要があるのではないかと。

- ・ ここでは外部コンサルタントなどを用いることなく、行政内で検討を進めるにあたっての体制づくりについて言及している。
- ・ 当該施設を継続・閉鎖などのあり方を検討する段階においては、テーマは当該施設において提供していた公共サービスに関することが中心であり、当該施設の担当部署がこの検討を行う。財産処分や活用の方針等を検討する段階はその次とされるが、こうした担当部署ごとに検討が進められる場合、他で得られた視点やノウハウが検討段階で反映されにくい。
- ・ 当該施設の状況や地域情報等を直接的に持っている担当部署が中心となって進めつつ、公共不動産全体を戦略的に捉えたり、民間の動きを視野に入れたりすることで、公共サービスの継続・廃止あるいは公共不動産の統廃合等の検討の選択肢

が変わってくる可能性がある。ファシリティマネジメント部署や政策部署等が横断的に戦略的視点を持って関わりながら進める必要があるのではないかと。



図：検討段階の関わり方イメージ



図：横断的・戦略的な関わり方イメージ

(3) 円滑な官民協議に関する行政側の改善余地

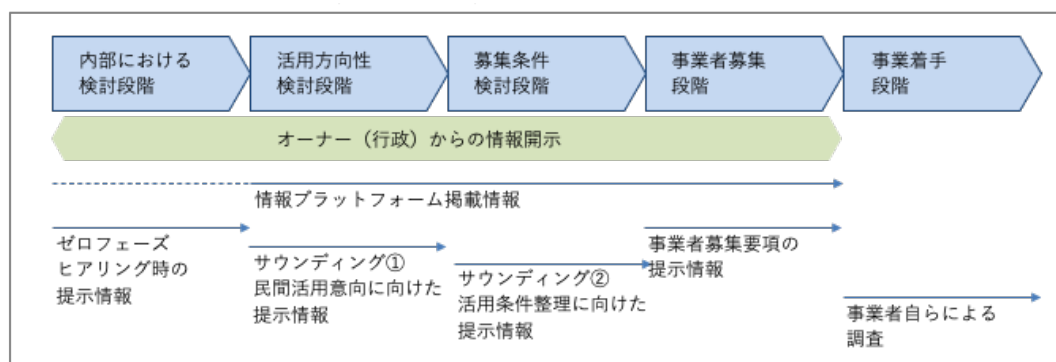
円滑な官民協議に関する行政側の改善余地（開示情報・協議条件の設定）

- ・ 公的不動産活用の検討段階に応じた情報開示項目の目安を整理する。
- ・ 公的不動産の物件調査を可能な限りオーナーである行政側が行い情報開示する。
- ・ 現時点で特定できないリスクが多い場合、民間事業者の計画変更・事業条件変更を柔軟に協議できるようにする。

提言(3)-1：公共不動産活用の検討段階に応じた情報開示項目の目安を整理する

公共不動産活用の検討段階に応じた情報開示項目の目安を整理することが、民間参入の裾野を広げるために有効ではないか。

- ・ 初期段階で全ての調査を実施することは現実的に困難であり、また必ずしも必要ではないが、現状は不足している場合もある。統一的であることより、段階ごとに必要とされる最低項目を満たすことで、同一段階の比較検討がしやすくなると考えられないか。



図：検討段階ごとの情報開示項目の目安イメージ

提言(3)-2：公共不動産の物件調査を可能な限りオーナーである行政が行い情報開示

物件調査を可能な限りオーナーである行政側が行い情報開示することが、民間参入リスクの軽減および参入者の裾野を広げることにつながる。

- ・ 公共不動産の民間活用を考える上では、公共不動産も「不動産」であり、民間不動産においては所有者責任として実施されていることを備えるべきであるが、これが理想論だとしても、現実的に活用の可能性におけるメリットデメリットに影響は出てくる。
- ・ 例えば、竣工図面・改修記録が残っていない／地中インフラが図面と現況が異なる／等が、参入する民間事業者の事業リスクを高めてしまう。十分なリスク検討ができない場合、余程体力がありリスク負担できる民間事業者しか参入せず、こうした民間事業者も収益性が見込めなければ参入しない。つまり、開示情報が参入しようとする民間事業者のリスク検討に不十分であると、民間の参入ハードルが高まり、収益性が見込める物件にしか参入しなくなってしまう。

- ・ 公共不動産の民間活用においては、社会状況の変化に応じて立ち上がった新規事業者や、これまで縁のなかった分野で活動する事業者が、鍵となることが多い。こうした民間プレーヤーの参入を促し、公共不動産活用をきっかけとした地域再生の効果を高めるには、可能な限り民間不動産取引において当然とされるラインまでの物件調査・補修等を実施すると良い。

提言(3)-3：公共不動産の物件調査を可能な限りオーナーである行政が行い情報開示

現時点で特定できないリスクが多い場合、民間事業者の計画変更・事業条件変更を柔軟に協議できるようにすることが、民間参入リスクの軽減および参入者の裾野を広げることにつながる？

- ・ 提言(3)-2において、可能な限りオーナーである行政において、民間不動産取引で当然とされるラインまでの物件調査・補修等を実施することに言及したが、実際にはどのような活用事業が展開されるかによって事前に必要となる調査箇所・調査内容が変わったり、あるいは工事等に着手しなければ判明しなかったりするようなリスク（例えば地中インフラが不明／建物に使われたアスベスト等が不明／など）もある。あるいは、行政予算が確保できない等を理由に、民間事業者でリスク負担するケースも散見される。
- ・ 民間事業者側に情報がなくコントロールできない事業リスクが顕在化した場合、行政・民間事業者の双方がリスクを負い、これを民間事業者側のコスト負担で処理する場合には、事業条件・事業経過変更の協議・検討を柔軟に行えるようにすることが必要である。

(4) 民間不動産・公共不動産の流動性を高める

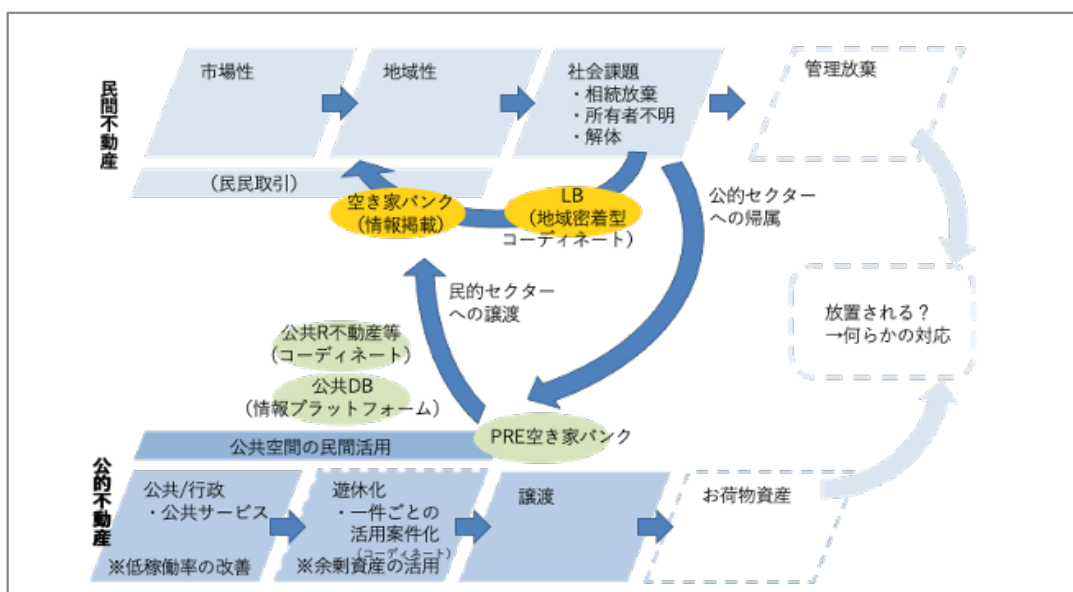
民間不動産・公共不動産の流動性を高める

- ・ 管理不全等の民間不動産が公的セクターへの帰属する流れが強まる中で、民間不動産・公共不動産の両方を取り扱うランドバンク的なしくみ・接続

提言(4)：民間不動産・公共不動産の両方を取り扱うランドバンク的なしくみ・接続

管理不全等の民間不動産が公的セクターへ帰属する流れも強まる中で、民間不動産・公共不動産の両方を取り扱うランドバンク的なしくみも存在感が増してくると思われる。

- ・ 現在は、民間不動産のランドバンクと公共不動産の利活用は、それぞれの課題と文脈に沿って取り扱われている。
- ・ ただ、現在でも、活用検討対象となる公共不動産には、民間セクターでは持ちきれなくなった歴史的建造物等の不動産は含まれるし、また所有者不明土地・管理不全土地といった民間不動産が公的セクターに帰属するような流れも強まってくるなど、今後、民間不動産・公共不動産の流動化・再編（注：所有の再編だけでなく利用の再編も含む）圧力が高まることが想定されている。
- ・ そもそも地域再生や都市の再構築に取り組む上で、公共不動産・民間不動産は一体で考えるべき状況にきている。
- ・ 民間不動産を取り扱うランドバンクと、公共不動産利活用の取り組みの接続を考えながら取り組むことができるしくみ、あるいは民間不動産と公共不動産を両方取り扱うことができるランドバンク的なしくみが出来てくると、今後その存在感が増してくると思われる。



図：民間不動産・公共不動産の流動性イメージ

参考事例：行政に帰属した民間不動産が再び民間活用された例

行政に帰属した民間不動産が再び民間活用された例として、千葉県いすみ市「Forest Living」を紹介する。

所在：千葉県いすみ市

概要：地域の方々の馬捨て場として利用されていた経緯のある雑木林が市有地となっていたものの、市はこの雑木林を有効活用することができていなかった。県と連携した移住定住促進・企業起業家誘致事業の一環で、企画型プロポーザルを行った結果、グランピング事業者が選定され、市から事業者へ対象用地が売却（有償譲渡）された。



写真：<https://www.forestliving.jp/> より

おわりに

今回の調査で明らかになったことの多くは、日々行政のルール・制約の中で工夫しながら取り組んでいる公務員や専門家にとっては自明のことなのかもしれない。しかし私たちはゼロベースから取っ組み合い、ブレイクスルーポイントを探すほかなかった。今回の調査ですべてを探り当てたとは言いきれないが、今後も本サービスを運営する中で引き続き模索を続けていく。もしもっと良い知恵や方法があれば、意見をお寄せ頂きたい。

私たち公共R不動産はこれまでの活動の中で、思いも寄らない物件に、思いも寄らない民間プレイヤーから関心が寄せられ、思いも寄らない活用方法を提示されることを知っている。

世の中には、社会状況やニーズの変化に対応した新しい技術やサービスが次々に生まれている。私たちが生きているのはそういう時代だ。だからこそ、サウンディングに参加している既存の民間プレイヤーだけでなく、新たに登場し始めたプレイヤー（例えば宿泊、キャンプ、飲食、教育などの具体的な事業を持つ民間事業者）や、新規事業部門などにもアンテナを広げ、積極的にサウンディングしていくことが大事になっている。

こうした新規のプレイヤーは、従来行政と仕事をしてきた既存のプレイヤーとは異なり、行政の言葉遣いや慣例に慣れていない。情報をオープンにすることは当然として、その情報は見やすいものでなければならないし、伝わるようでなければならない。そのノウハウは、不動産マーケットの中でこれを取り扱ってきた民間に蓄積がある。これを公共不動産の情報流通において生かさない手はない。

そう考えると、民間が運営する公共不動産情報プラットフォームとは、情報発信・情報流通における公民連携の一形態であると言える。

民間不動産の情報流通においてベースとなっているのは「レインズ (REINS)¹」である。なぜ公共不動産の利活用情報の掲載は自治体ごとに独自になされ、公共不動産版のレインズのような共通のしくみが構築されないのか。今回調査において、都道府県の旗ふりで市区町村が共通様式を採用することで、県のサイトに掲載できるだけでなく、希望すれば公共DBにも掲載できるという試みを知ることで、実現の可能性を感じた。

公共不動産利活用の情報発信・情報流通における公民連携を円滑にし、公共不動産の利活用が進むようになるには、こうしたインフラ整備・ベースづくりが重要だ。私たちのサービスがそのインフラ整備の一助となれば幸いである。

今回の調査では、行政内における低未利用の公共不動産の財産処分あるいは活用がどのように検討されるのか、そのプロセスも垣間見た。一民間の立場で太刀打ちできる領域ではなかったが、

¹ 不動産流通標準情報システム (Real Estate Information Network System)

私たちのサービスの新たな使い方に取り組んだり、既存の制度でも従来の慣例にとらわれず新たな制度運用の道りを見出したりするなど、意欲的に取り組むケースを知ることができた。こうした意欲的な取り組みがより多くの自治体で実行されると嬉しいし、私たちもこうした自治体と一緒にチャレンジし、どんどん実例を生み出していきたい。

今回の調査を通じて、他に採択されたランドバンクの取り組みを知る中であらためて感じたのは、地域ごとに展開する「ランドバンクチーム」の重要性である。地域に密着し、不動産オーナーや行政との関係性を築きつつ、不動産として活用するために必要な調査や折衝を行い、事業企画や資金調達を含めてサポートしていく。こうしたローカルで事業化までサポートするチームの強みを感じた。

私たちはこれまで、メディアからスタートした強みを生かして展開してきた。公共不動産利活用プロジェクトを一つ一つ対応することだけでなく、より公共不動産利活用に参入するプレイヤーの裾野を広げるために、より面的に展開する情報プラットフォームを開発・運営するに至った。今後の展開に向けては、地域ごとの情報を熟知した行政・建築不動産・資金調達・起業支援・情報発信などのプレイヤーでチームを組むなど、地域ごとに密着して進めるチームの強みと全国的に情報発信する私たちなりの強みの両方がセットされることで、より利活用が促進されるのではないかと。そんな仮説のもと、検討を進めてみたい。

また、活用検討対象となる公共不動産の中には、もともと民間が所有していた不動産も多い。歴史的建造物などはその最たる例だ。今後はさらに、所有者不明土地・管理不全土地といった民間不動産が、公的セクターに帰属するような流れも強まってくると想定されている。民間不動産・公共不動産を行ったり来たりする不動産の流動化が、日常的とまでは行かなくとも、よくあることになっていくのかもしれない。

そもそも地域再生や都市の再構築に取り組む上で、公共不動産・民間不動産を一体で考えるべき状況に来ている。その中でも、都市政策を重ね合わせながら公共不動産を活用することをきっかけに、地域住民やプレイヤーを発掘し、その活動を活発にしながらエリアの温度感や期待値を高め、周辺の民間不動産の使われ方に波及していくというプロセスが、有効な方法のひとつとして見えつつある。

『公共不動産データベース』は、こうした不動産が流動化する未来をより加速して実現するための、インフラとしての役割とブースターとしての役割を果たす。そんな可能性を、今回調査を通じて感じた。

「公共空間をオープンに」「公共不動産があたりまえに流通する未来へ」。引き続きこの壮大な実験的試みに取り組んでいきたい。

また、全国の自治体をはじめとする公的団体には、この壮大な実験的試みに、今後もぜひ協力して欲しい。冒頭触れた民間の公共不動産利活用ムーブメントを、ぜひ一緒に盛り上げて欲しい。