

JFMA FORUM 2008

企画1

# CRE/PRE戦略とFM

1. FMとCRE
2. CRE(企業)の動向
3. PRE(公共)の動向
4. まとめ  
補助資料

平成20年2月14日

CRE/PRE特別委員長  
(有)中津エフ.エム.コンサルティング

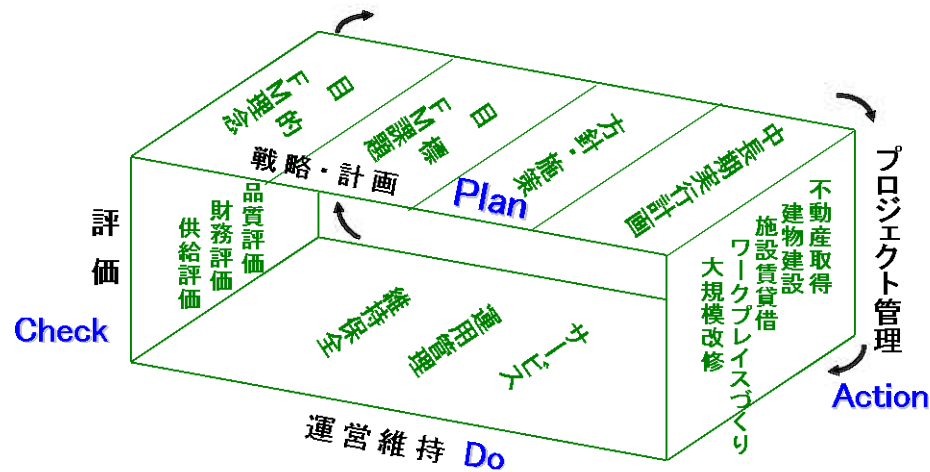
中 津 元 次  
monakat@attglobal.net

## 1. FMとCRE 1990年代前半の悩み

# ファシリティマネジメントとCRE

## 日本のFM

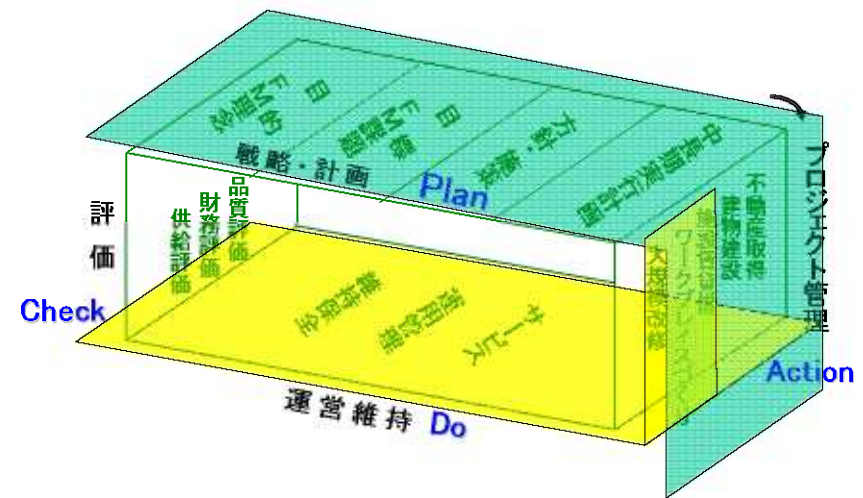
FM: Facility Management



日本のFMはCRE(戦略とプロジェクト)と  
 運営維持(Operations and Maintenance)を含め、  
 評価でFMサイクルを回す  
 利点 ・PDCAサイクルが完結する  
 ・人口減少社会では建築保全が重要になる

## 欧米諸国のCRE

CRE: Corporate Real Estate



- ・CREとFMの二つの職能が1960/70年代から存在する
- ・CREは運営維持(Operations and Maintenance)やLCM(ライフサイクルマネジメント)を対象としない
- ・施設戦略はCREの専任

# FMとCRE: FMガイドブック(1994発行前)の悩み

## 米国のCRE/FMを日本に導入する際の課題

CRE	Real Estateはバブル崩壊で忌み嫌われていた CREの職能は日本企業に存在しなかった
FM	運営維持主体で、戦略性に欠ける
CRE/FM	共にPDCAサイクルが簡潔しない



## 日本的なFMモデルの創造

## 日本のFMの特徴

- 1) 米国のCREとFMを統合、  
「戦略」「プロジェクト」から「運営維持」までの包括的体系
- 2) 品質・財務・供給の3目標がマネジメントの根幹
- 3) PDCAのFMサイクルを回し、継続的改革・改善
- 4) 「戦略・計画」等11標準業務を総合的に体系化

# 日本のFMの歩みとキーワード

1987

JFMA・NOPAの創立

バブル膨張

ニューオフィス賞

手探りのFM

1994

FMガイドブック・出版

バブル崩壊

FMを学習

'96/97

JFMA法人化/資格試験

金融危機・リストラ

FM事例集#1 1999

コスト削減のFM

2003

総解説FM・出版

知識社会・新会計基準

FM事例集#2 2005

オフィス統合・ワークプレイスのFM

2007

JFMA FORUM

JFMA賞

2008

# 日本のFMの歩みとキーワード

1987

JFMA・NOPAの創立

バブル膨張

ニューオフィス賞

手探りのFM

1994

FMガイドブック・出版

バブル崩壊

FMを学習

'96/97

JFMA法人化/資格試験

金融危機・リストラ

FM事例集 #1 1999

コスト削減のFM

2003

総解説FM・出版

知識社会・新会計基準

FM事例集 #2 2005

オフィス統合・ワークプレイスのFM

2007

JFMA FORUM

JFMA賞

2008

FM20年の総合評価:

オフィスの快適性、効率性は著しく改善されている

## CREに関する動向 2006/2007

### 国土交通省 土地・水資源局 CRE研究会

名称	企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会
座長	八田達夫(国際基督教大学国際関係学科教授)
スケジュール	2006年、2007年

### CREマネジメント推進コンソシアム

設立	2007年1月24日
会長	寺島 実郎 三井物産戦略研究所所長、
事務局	三井物産戦略研究所

### 早稲田大学「国際不動産研究所」

設立	2007年4月
所長	川口 有一郎教授
調査・研究	不動産データの収集・分析・指標

### 企業価値向上とCREマネジメント・フォーラム

日時	2007年1月23日、2007年12月3日
主催	(社)不動産証券化協会

### 不動産マネジメントフォーラム2007

日時	2007年3月5日&6日、2007年11月
主催	(株)総合ユニコム／月刊プロパティマネジメント

## CREに関する動向 2007/2008

国土交通省 土地・水資源局  
CRE研究会

2007年

日本経済新聞

CRE広告特集

2007年6月0日より12月まで7回

(社)不動産証券化協会

CRE特別講演会

2007年12月3日、2008年2月19日

日本郵政(株)

CRE部門発足

2007年10月1日(本日14:20@304、15日(13:15@501)

CREマネジメント推進コンソシアム

JFMA FORUM出展 2008年2月13日-15日

JFMA

CRE/PRE特別委員会・中間報告 2月15日11時@304

CREセミナー

2008年3月5日、7日、12日、14日 & 21日

CORENET GLOBAL

MCR

2008年2月18日/19日(Enterprise Alignment)

9月11日/12日(Portfolio Management)

シンポジウム

2008年5月29日



'08

## ファシリティマネジメント 上級セミナー (不動産経営・CRE戦略) FM'er CPD 研修

JFMA では予てより企業不動産の戦略的利用を企業経営の重要課題として捉え、各種テキスト等でも研修内容として取り上げてまいりました。バブル崩壊、土地神話崩壊後の不動産マーケット、事業手法、プレーヤーの変化は著しいものがあり、経営戦略における企業不動産の位置付けに関して経営者、FM'er には正確な理解が求められています。この要請を踏まえ、多岐化する不動産事業の最前線および企業不動産の先進的利用事例について、最高の講師陣によるセミナーを下記の通り開催することと致しました。経営企画、企業財務更には不動産事業に携わる方々にも充分満足いただける内容となっておりますので、多数のご参加をお待ち申し上げます。

### セミナー概要

- 日 程：** 2008年 3月5日(水) 7日(金) 12日(水) 14日(金) 21日(金)  
午後1時30分から5時45分(最終日21日は午後6時まで、6時15分より終了式+交流会)
- 会 場：** 新丸ビル10階 エコツェリア内 サロンルーム(定員35名) 電話 03-6266-9400  
〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-5-1 新丸の内ビルディング1008区
- 受講料：** JFMA 会員 20万円、JFMA 非会員 25万円(11コース受講料、テキスト代、交流会参加費含む)  
ファシリティマネジメント上級セミナー(環境経営)受講者割引料金  
JFMA 会員 18万5千円、JFMA 非会員 23万5千円
- その他：** ファシリティマネジャー資格更新B方式ポイント獲得。1講義につき2~1ポイント。(上限10ポイント)

## MCRセミナー (Master of Corporate Real Estate)

日頃CoreNetの活動にご理解を賜り有り難うございます。

CoreNetには永年の実績に基づく教育プログラム、Master of Corporate Real Estate (MCR)がありますが、念願の初MCRが日本にて来月18, 19日の二日間東京にて開催されます。

今回実施するコースはMCRにある13つのセミナーのうちの1つ「Enterprise Alignment」(企業経営とCRE戦略の連携)です。セミナーは基本的には英語ですが、今回は日本語通訳も用意されています。

MCRは CoreNetメンバー以外にも門戸を開いていますので、この機会に是非とも受講と会員加入を検討下さい。

### セミナー概要

日 程: 2008年2月18日(月)19日(火)  
会 場: ホテルモントレ2階「パルテール」  
人 数: 25名  
言 語: 英語(日本語通訳有り)  
受講料: CoreNet会員 \$ 745、非会員 \$ 1,080、  
会員加入 \$ 945(通常の年会費 \$ 450も  
含みます。実質 \$ 250の値引)

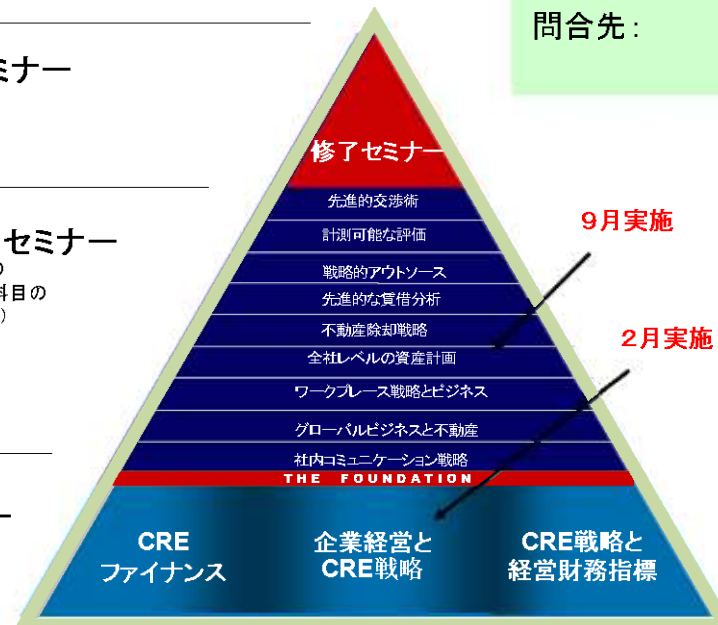
申込先:  
[http://www2.corenetglobal.org/learning/edp\\_seminar\\_series/mcr.vsp#entali](http://www2.corenetglobal.org/learning/edp_seminar_series/mcr.vsp#entali)

問合せ先: 山本 (Izumi.Yamamoto@Sun.COM),  
中津 (monakat@attglobal.net)

### 1 必修セミナー

### 2 任意のセミナー (MCR取得のためには2科目の履修が必要)

### 3 必修のセミナー

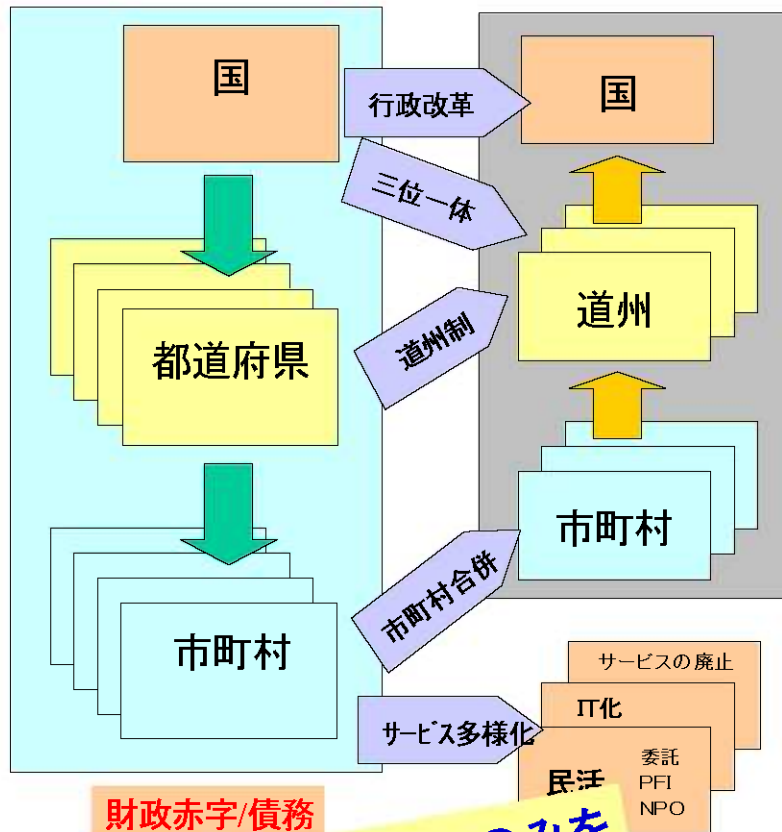


## 2. 公共FMの動向

## 公共FMの動向

- ・1998 公共施設FM研究部会、発足
- ・2000 JFMAによる三重県FM立上げ支援
- ・2002 青森県FM調査研究事業をJFMAが受託支援
- ・2002/04 公共施設FM研究部会が報告書を発行
- ・2004 公共・公益団体におけるFMの普及状況調査
- ・2004～07 FM関連法規等が整備される
- ・2006.7.20 ファシリティマネジメントによる  
国家機関の建築物の整備  
(社会資本整備審議会建築分科会)
- ・2008 青森県がJFMA賞最優秀賞を受賞
- ・2008 国土交通省 土地・水資源局 PRE研究会

# 公共・施設資産の改革を促進する関連法規



財政赤字/債務

真に必要な施設資産のみを  
厳選して保有する

社会資本整備審議会建築分科会 (H18.7.20)  
良質なストックとして整備・活用するための  
ファシリティマネジメントを実施する

行政改革推進法 (H18.6.2)・・・行革法

簡素で効率的な政府→地方財政健全化法 (H19.6)

- ・資産の圧縮目標 (資産/GDP=H17/2)  
保有の必要性の厳格な判断 (取得・賃借)  
売却の促進・証券化
- ・地方公共団体の資産  
実態・管理体制の把握と改革の施策 (3年以内)  
企業会計を参考とした財務書類の整備 (公会計)

国有財産法改正 (H18.4.28)・・・財産法・措置法

効率的な財産活用

- ・使用調整と実地監査  
報告 (所管)、使用調整計画 (財務+国交)
- ・余裕施設の貸付・売却促進

官公庁施設の建設法等 (H16.6.2)・・・官公法

保全について規定→建築基準法改訂

- ・建築士等有資格者による定期的な劣化点検
- ・施設保全責任者の設置 (国営管#59、H17.6)
- ・保全計画の作成 (国営管#59)

耐震改修促進法改正 (H18.1.26)・・・耐震改修法

計画的な耐震化の促進

- ・耐震化対象施設の範囲の拡大
- ・地方公共団体は促進計画を作成 (1年以内)
- ・公共施設の耐震化の目標 (H27年度)

# 社会資本整備審議会建築分科会の建議（H18.7.20）

## 国家機関の建築物

- 立法・行政・司法のサービス提供の場
- 都市の中核機能であり都市景観を形成
- 我が国の建築技術の規範
- 全国で約5,200万㎡（約2万施設）

## 社会経済情勢

- 官公法等の改正（平成17年6月施行）による国家機関の建築物の保全に係る制度の整備
- 多様な社会的要請
  - ・防災拠点として必要な耐震性能の確保
  - ・ユニバーサルデザインの理念の導入
  - ・地球温暖化防止等環境負荷の低減
  - ・IT化推進への的確な対応
  - ・まちづくり計画との調整・連携
- 国有財産法の改正（平成18年4月施行）による、国有財産の一層の効率的活用

## 基本的課題

- ストック全体としての質の向上
- 社会的要請への対応
- 保全の適正化
- 財務省と協力・連携した使用調整
- 用途変更や大規模リニューアル等の手法の機動的な活用

所有を前提としない調達を行う場合の性能の維持、確保

## 施策展開の方向性

所有、賃借を問わず、全ての国家機関の建築物を対象とした基準等の整備

ライフサイクルを通して、総合的に企画・管理し、活用するファシリティマネジメント※を実施

※ このファシリティマネジメントは、個別の建築物のみを対象として実施するのではなく、一定エリア内の全ての国家機関の建築物を対象として実施

## 当面実施すべき施策

効果的・効率的なファシリティマネジメントを行うことによる良質なストックとしての整備・活用

- ①各国家機関の機能と建築物が有する性能が最適な組合せとなるよう、一定エリアの国家機関の建築物の群としての施設整備計画を策定
- ②各国家機関を指導・監督し、その実績を評価・フィードバック
- ③所有・利用形態に関わらず、個々の建築物について保全の責任の所在を明確化し、保全の適正化を指導・支援
- ④社会的要請への的確な対応
  - グリーン庁舎の整備、運用段階のエネルギー利用効率の一層の高度化
  - 重点的・計画的な耐震改修の促進
  - ユニバーサルデザインの考え方に基づく、多様な利用者の参加に配慮した営繕の推進
  - 周辺のまちづくりと調整し、地方公共団体と連携した営繕の推進

## 2004 地方自治体におけるFMの状況調査 (JFMA)

### 施設の統括管理体制

- ・統括的ないし部局管理は少ない
- ・大多数は個別管理状態にある

統括的 2.5%、部局毎 8.9%  
室課毎 44%、施設別管理 42%

### 施設の利用状況の把握

- ・統括的ないし部局毎の把握は少ない
- ・大多数は個別か、把握していない

統括的 12.1%、部局毎 9.3%  
室課毎 66%、把握せず 9%

### 施設運営費の把握

- ・統括的ないし組織毎の把握は少ない
- ・大多数は個別か、把握していない

統括的 4.3%、組織毎 15.3%  
個別 71%、把握せず 6%

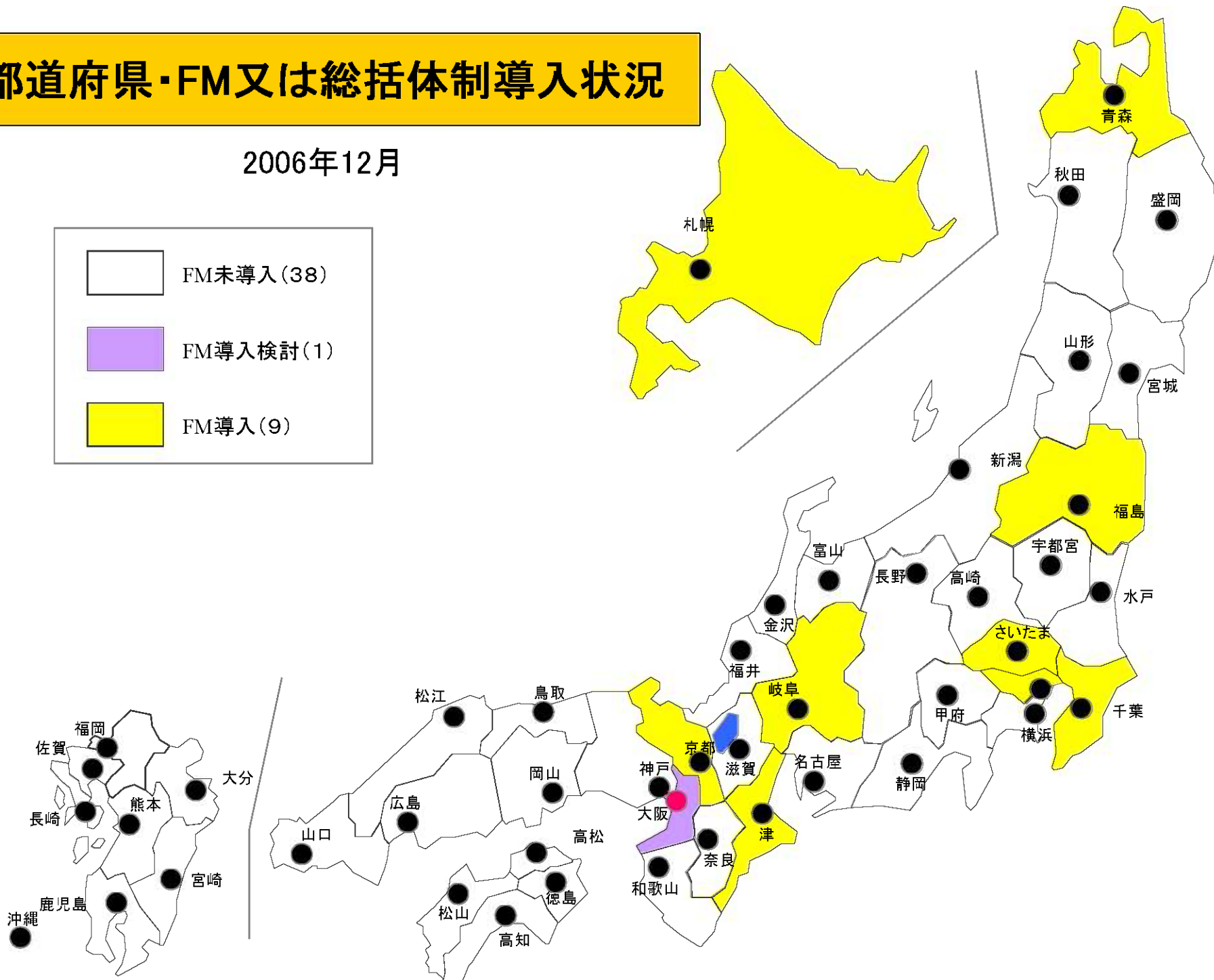
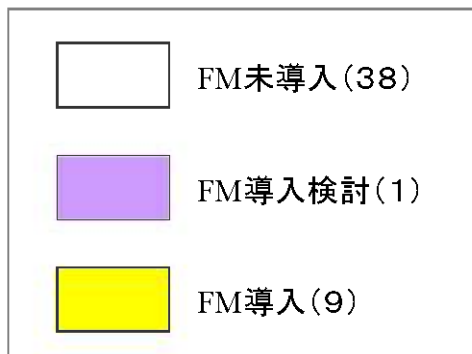
### 長期修繕費用の把握

- ・統括的ないし部局毎の把握は希
- ・半数以上は把握していない

統括的 4.6%、部局毎 5.3%  
施設毎 27%、把握せず 55%

# 都道府県・FM又は総括体制導入状況

2006年12月





# FM導入状況

## ■ 都道府県のFMまたは統括体制の導入状況

- ・導入・実施・・・三重県、東京都、北海道、青森県、岐阜県、京都府
- ・導入発表・・・福島県、埼玉県\*、千葉県
- ・導入計画・・・大阪府

\* 県有資産マネジメント会議発足

## ■ 政令都市・県庁所在市のFM導入状況

- ・導入計画・・・大阪市・栃木市' 07.01.23
- ・未検討・・・札幌市、仙台市、(新潟市)、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、静岡市(浜松市)、名古屋市、京都市、堺市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市

## ■ 施設白書

- ・新宿区(2001年)が最初、
- ・東京都が中心に拡大中、現在9区、2市
- ・川口市、藤沢市が計画中

	新宿区	八王子市	中野区	多摩市	葛飾区	杉並区	練馬区	世田谷区	中央区	江東区	足立区	川口市	藤沢市
白書名称	施設白書	施設白書	施設白書	行財政 診断白書	施設白書	施設白書	施設白書	公共施設 整備方針	財政白書 ・施設篇	施設白書	施設白書	施設白書	施設白書
白書発行年	H13年	H14年3月	H14年9月	H15年7月	H15年10月	H16年3月	H16年7月	H17年4月	H17年11月	H18年	H18年2月		予定
発行部課		行財政 改革推進 室	政策経営部	企画政策部		政策経営部	企画部				政策経営部		
			企画部	企画課	企画課	企画部	企画課				政策課		

### 3. FMの潮流をみる

# 日本の国際競争力

「国際競争力」は「企業の競争力を支える環境を創造し維持する国家の能力」

## International Institute for Management Development (IMD) 調査

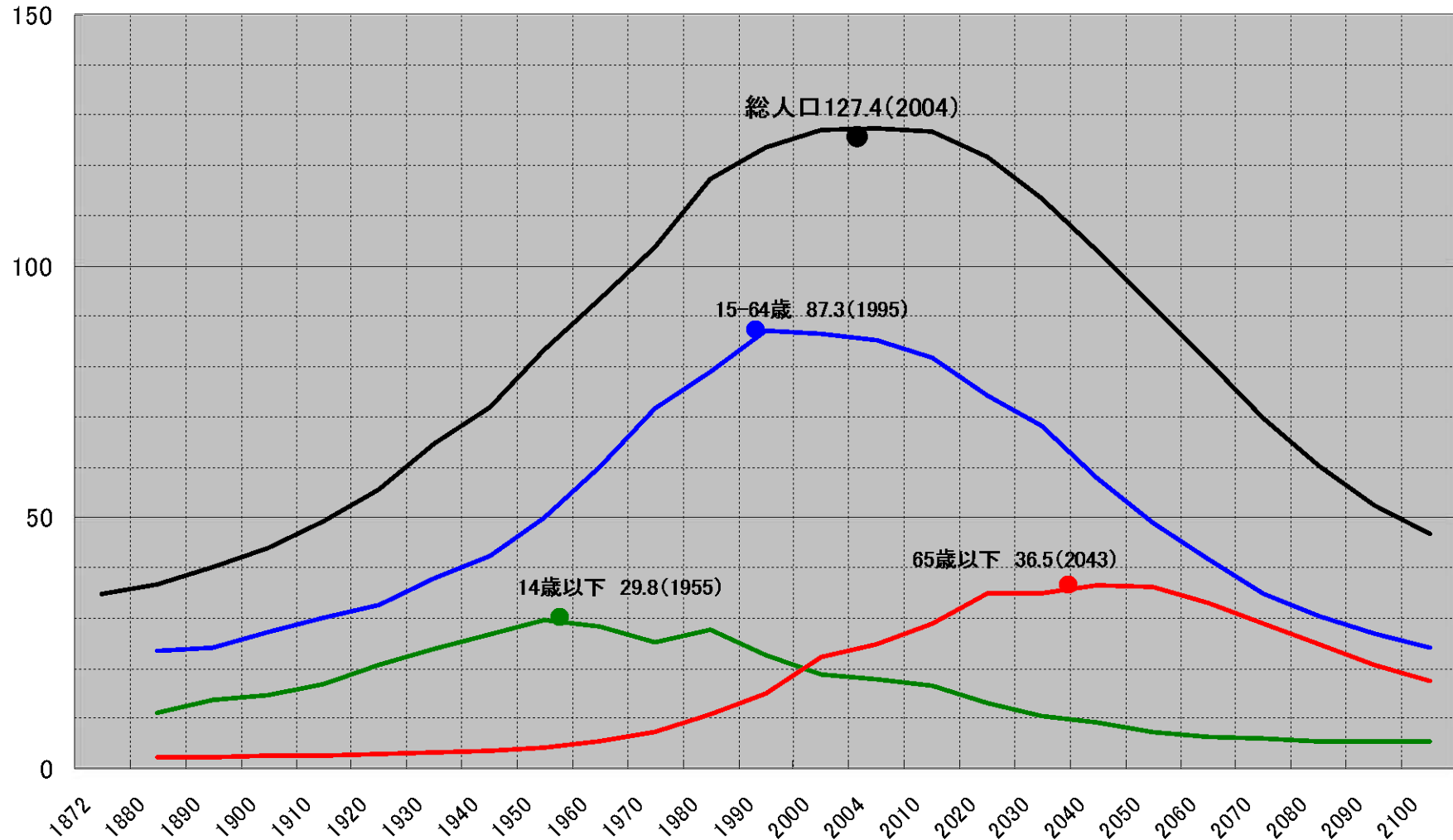
(在スイス・ローザンヌ、55ヶ国対象、4分野・323評価項目)

1985 - 1993	1位	!!!!!!!
1994	3位	(1位 米国、 2位シンガポール)
1995	4位	(1位 米国、 2位シンガポール)
1996	13位	(1位 米国、 2位シンガポール)
1998	18位	(1位 米国、 2位シンガポール)
2000	17位	(1位 米国、 2位シンガポール)
2001	26位	(1位 米国、 2位シンガポール)
2002	30位	(1位 米国、 2位ルクセンブルグ)
2003	25位	(1位 米国、 2位ルクセンブルグ)
2004	23位	(1位 米国、 2位シンガポール)
2005	21位	(1位 米国、 2位香港、 3位SGP)
2006	16位	(1位 米国、 2位香港、 3位SGP)
2007	24位	(1位 米国、 2位SGP、 3位香港)

# 日本の人口予測: 低位

出典: 国立社会保障・人口問題研究所編・2002年版「日本の将来推定人口」に基づく

単位: 百万人



# 企業・公共団体に共通な課題とFM施策

## Public Real Estate (PRE)

行政改革推進法(H18.6.2)・・・行革法

簡素で効率的な政府

- ・資産の圧縮目標
- ・地方公共団体の資産の把握と改革

地方財政健全化法(H19.6) 公会計の整備

- ・財政健全化比率指標
- ・連結ベースの財務書類4表(総務事務次官通知)

社会資本整備審議会建築分科会(H18.7.20)

良質なストックとして整備・活用するための  
ファシリティマネジメントを実施する

## Corporate Real Estate (CRE)

新会計基準

- ・連結財務諸表(2000)
- ・減損会計(2003)
- 資産流動化法(1998/2000)
- ・不動産の証券化

日本版SOX法(金融商品取引法H18.6.7成立)

財務報告に係わる内部統制の評価及び監査

(4つの目的の1つ)

- ・資産保全

(6つの基本要素の1つ)

- ・ITセキュリティ

課題: 鈍化する国内経営規模(売上・税収)と施設の余剰・老朽化

国内企業・公共団体

連結施設資産の可視化

国内施設資産の総量縮減と長寿命化

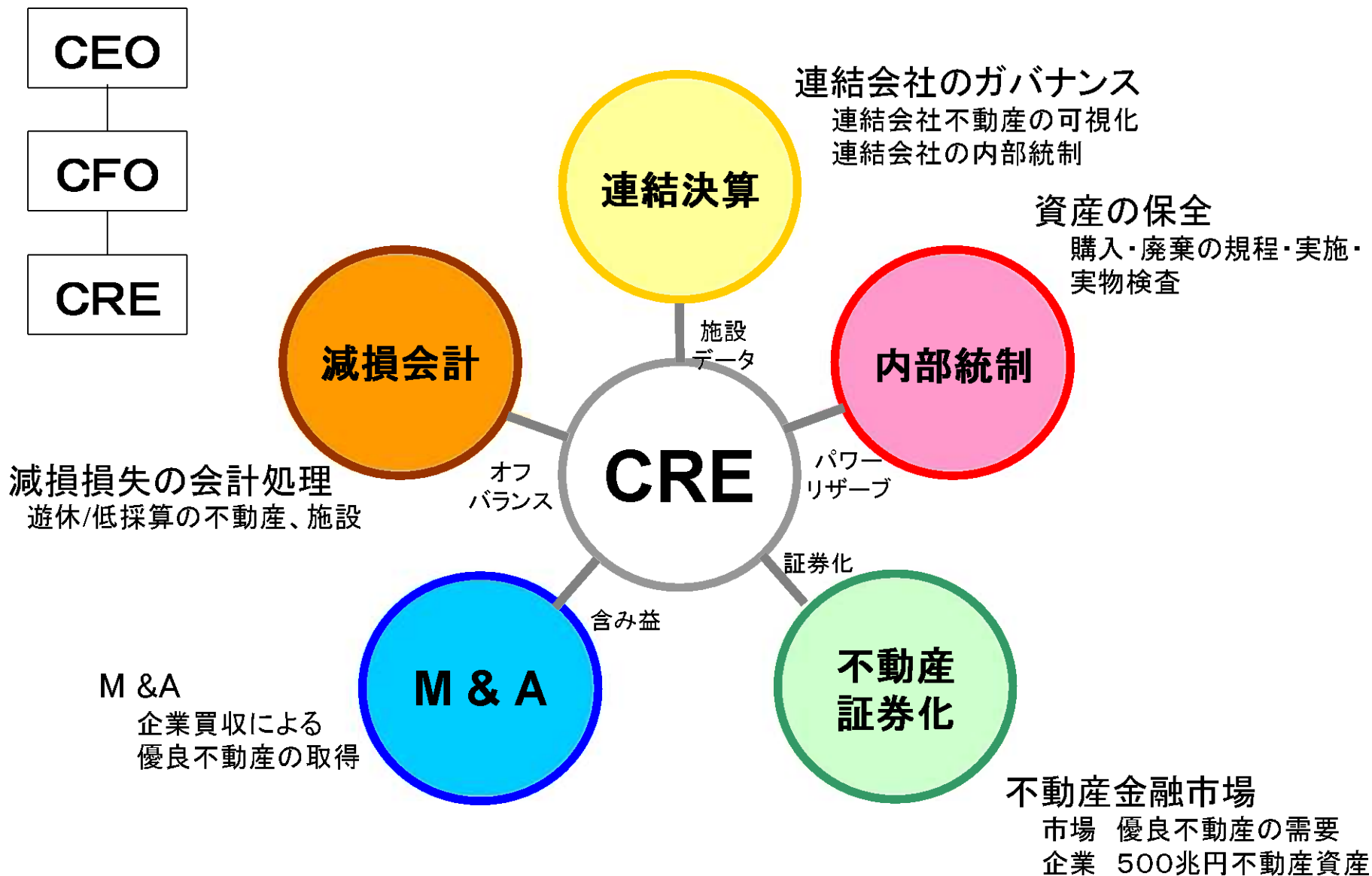
グローバル企業

連結施設資産(国内外共)の可視化

国内施設資産の総量縮減と長寿命化

海外施設資産のポートフォリオ戦略

# CFOの不動産資産マネジメントの右腕CRE

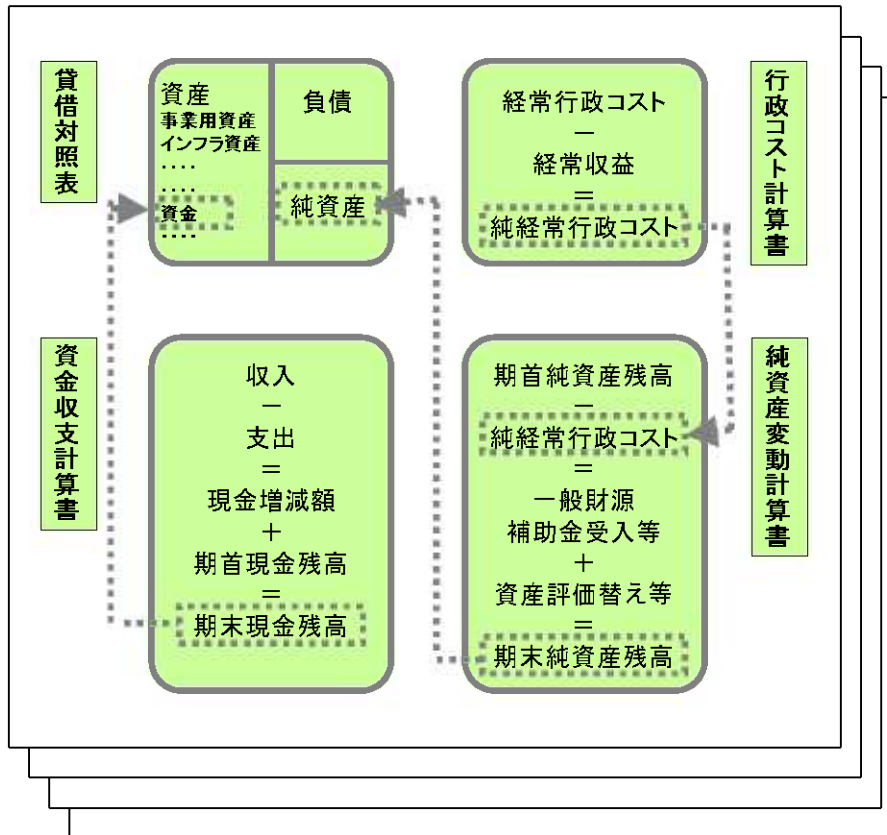


# 公会計 財務書類4表と健全化判断比率指標

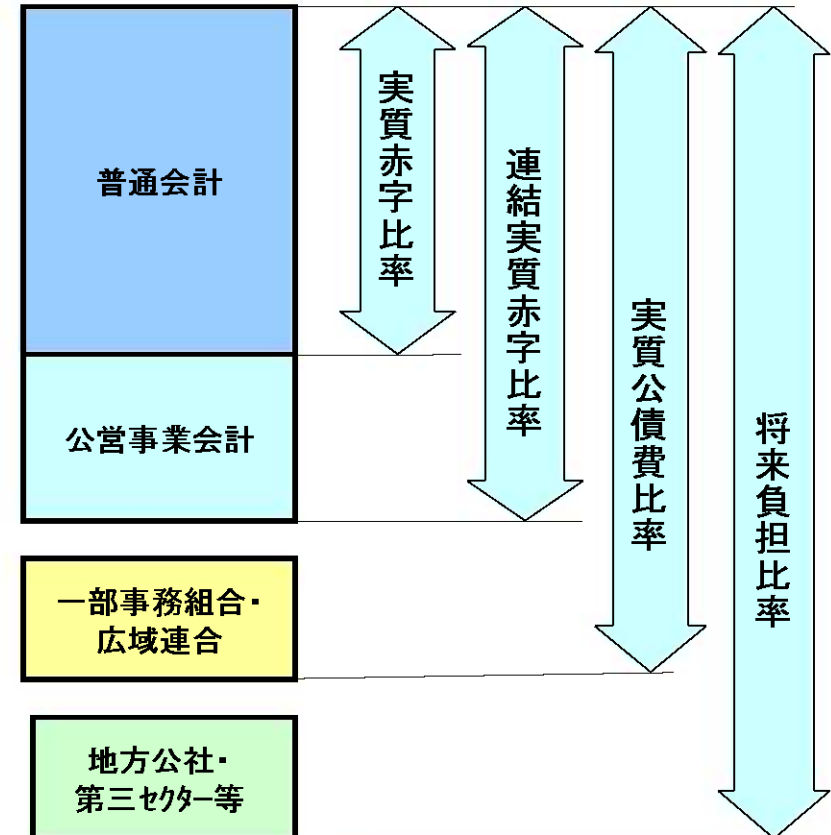
平成21年(20年度決算)より

地方公共団体財政健全化法

現行



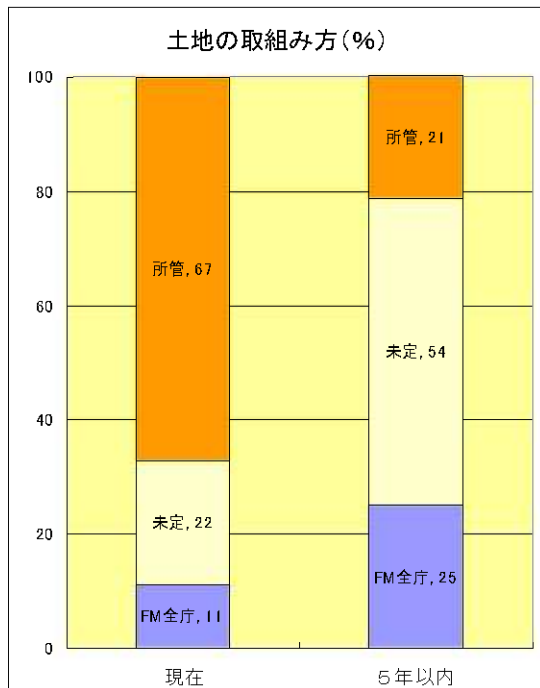
財務書類4表



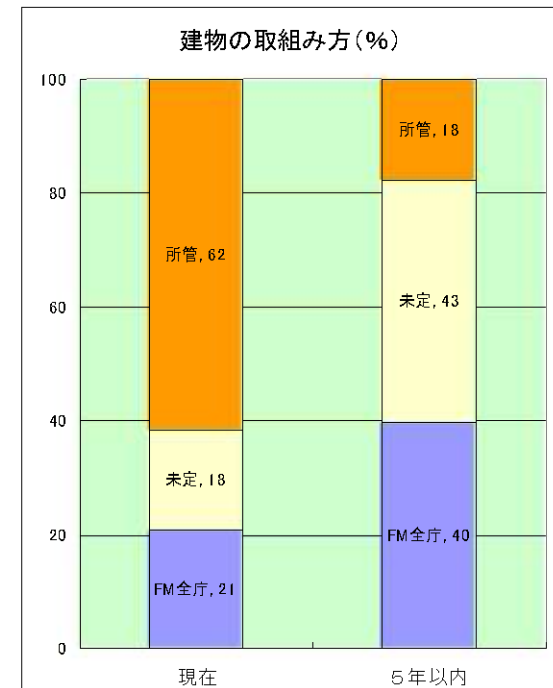
健全化判断比率指標

# 自治体における資産マネジメントの取組み状況

資料: 自治体における財務及び資産マネジメントに関するアンケート調査  
 (株)日本総合研究所  
 47都道府県、人口30万人以上の93都市対象  
 回収数 102票  
 期間 平成19年1月～3月



%	土地		建物	
	現在	5年以内	現在	5年以内
回答自治体数	n=98	n=80	n=96	n=85
所管部門内で個別に管理・保全・処分等の判断	67.3	21.3	61.5	17.6
検討の予定はあるが方向性は決まっていない	2.0	17.5	2.1	17.6
その他	2.3	1.3	3.1	2.5
特になし	17.3	35.0	12.5	22.4
方向性は決まっていない	21.6	53.8	17.7	42.5
全庁的な施設の長期保全計画等の策定	0.0	3.8	12.5	10.6
データベースの一元化で施設の活用・保全を実施	7.1	5.0	6.3	12.9
FM等の組織的管理手法を導入	2.0	7.5	1.0	12.9
全庁的な資産活用方針を策定し戦略的な資産活用	2.0	8.8	1.0	3.5
FM導入・全庁一元的DBで資産戦略を策定	11.1	25.1	20.8	39.9



- 所管部門による個別管理を継続する自治体は6割から2割に減少する
- FM等による全庁的一元化を指向する自治体は1/4から4割に増加する
- 迷っている自治体は4割に達する



## 4. まとめ

# 次世代のFM体制の要件

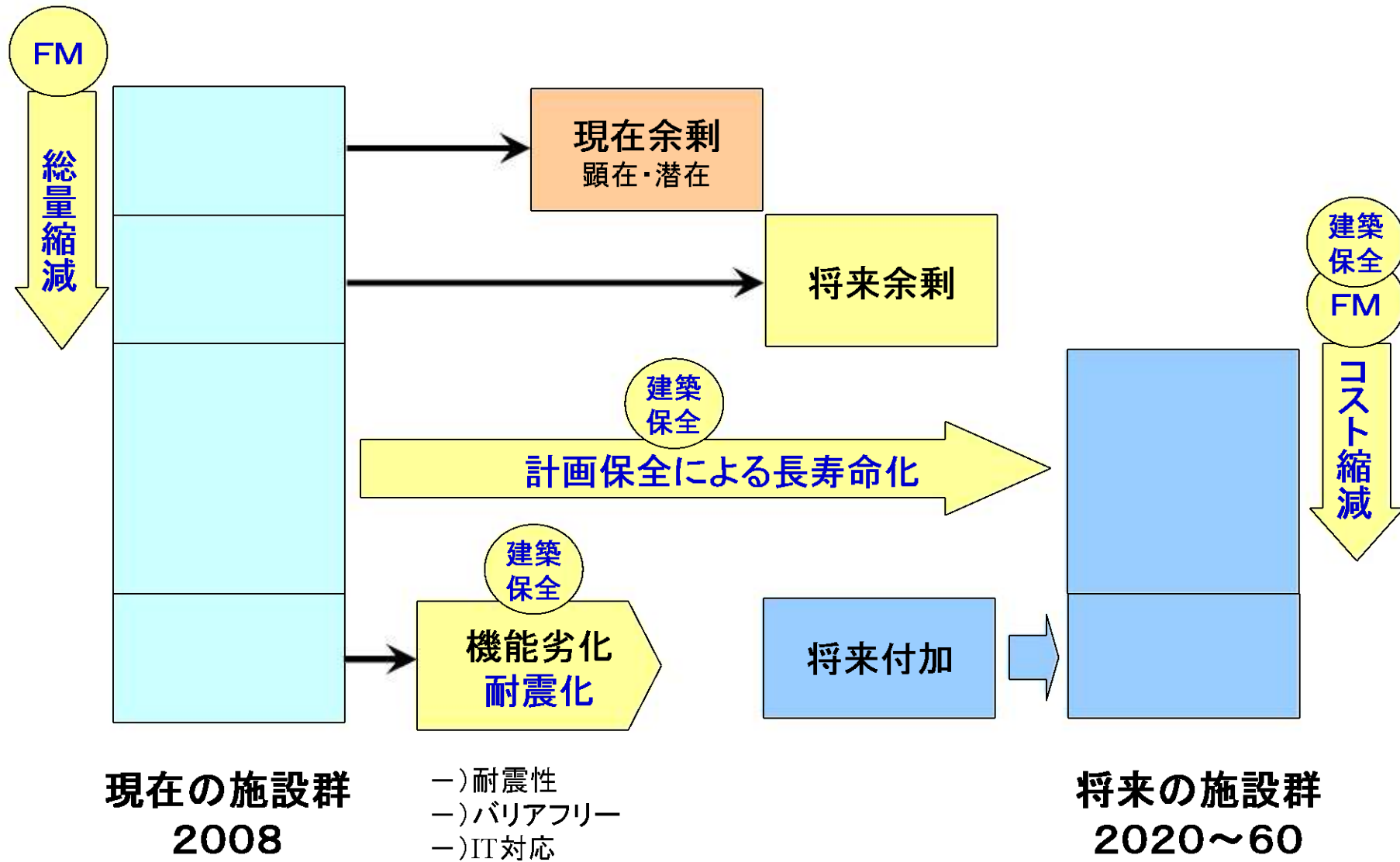
## FM体制

- **全体のファシリティを総括的に企画・管理・活用する**
  - 財務系と施設保全系を連携する  
予算と施設資産／財務と技術
  - 横串機能組織として事業部の枠を超えて見る

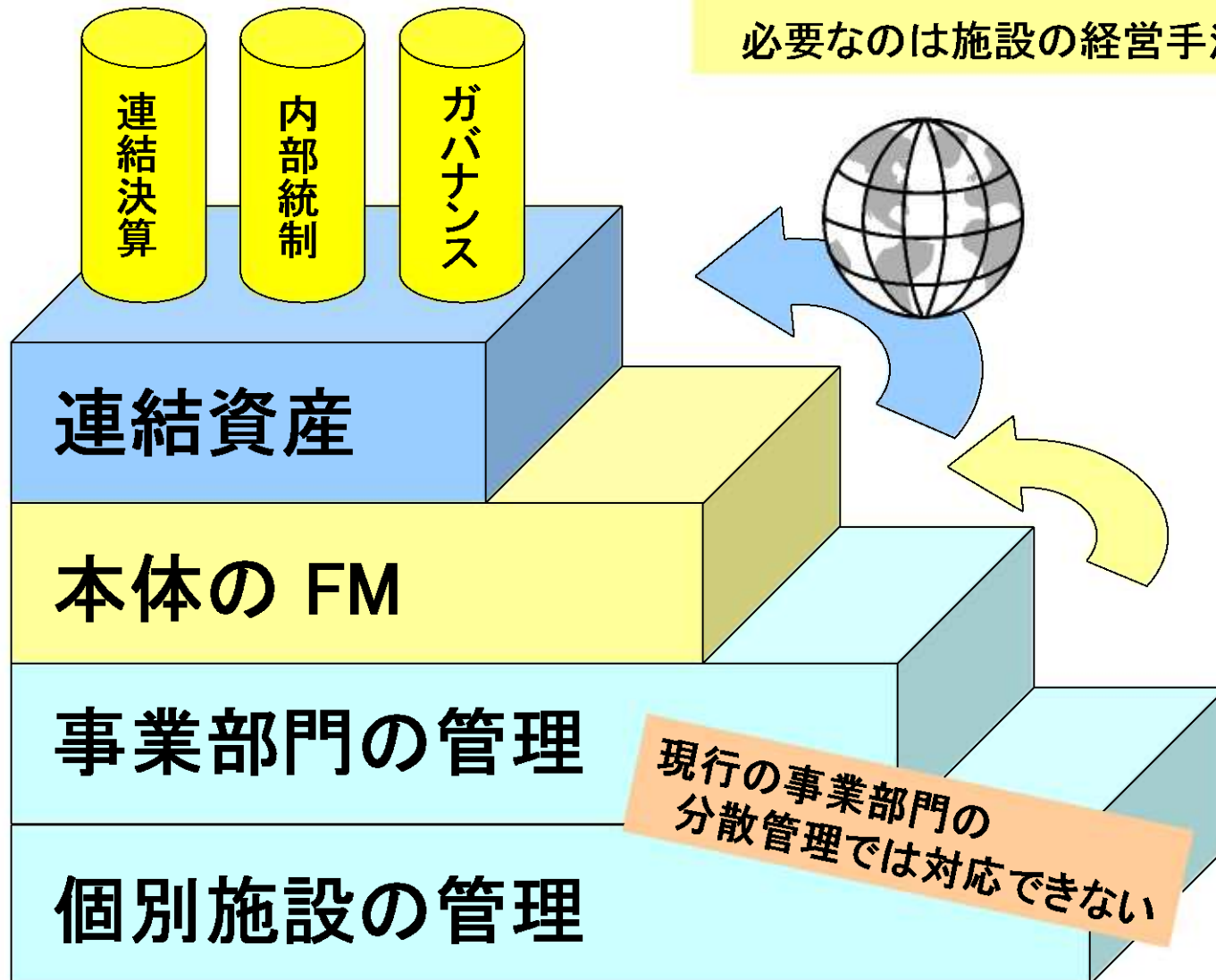
## 主要業務

- **ファシリティ・データベースを整備する**
  - データベースの構築による一元管理
  - 空きスペースを把握し、使用調整する
- **施設の最適化の戦略・計画を策定する**
  - 施設総合計画(統廃合、複合化)
- **長期にいたる施設保全体制を整備する**
  - 定期点検を実施し、計画保全・長寿命化を図る
  - 耐震改修計画を策定・実施する

# FM(施設の縮減)と長寿命化(建築保全)の連携



# 経営改革と連動するFMの進展段階

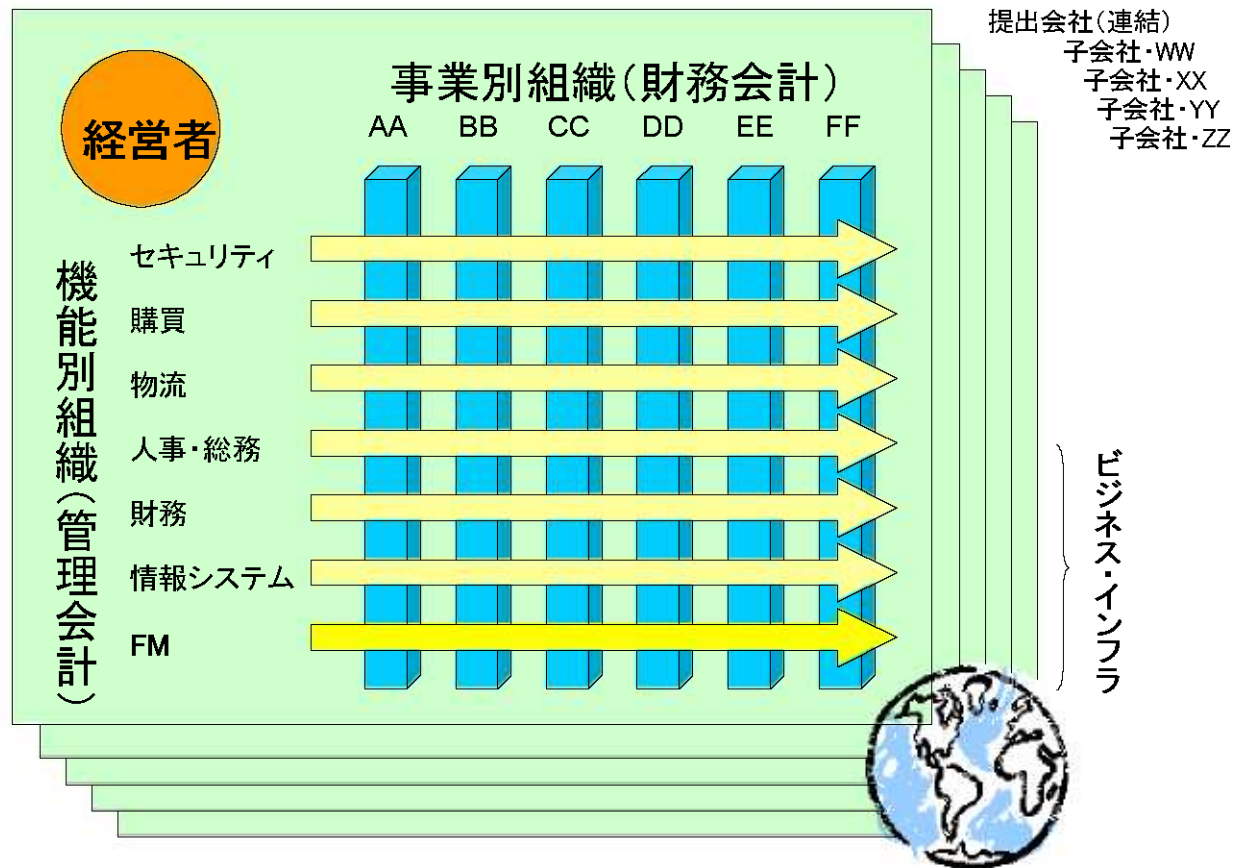


これから必要なのは施設ではない  
必要なのは施設の経営手法・FM

# FMのあるべき位置付け

FMは機能組織の一つとして経営者の統治(ガバナンス)を支援する

- ・FMは経営者の利益責任(ファシリティコスト)と施設資産の所有責任を代行する
- ・FMは機能組織として事業別組織のチェック・アンド・バランスを図る
  - ・事業部間の施設の過不足の調整
  - ・FM専門家によるコストと品質・環境の最適化
  - ・事業部はコアビジネスに専念 (ファシリティはFM専門家に任せて)



# FMの新しい潮流

知識社会  
国際競争力  
人口減少

クリエイティブオフィス  
生産性

社会・顧客  
ニーズへの  
柔軟な対応

オフィス統合・  
ワークプレイスのFM

施設資産  
の最適化

執務環境・  
居住環境の  
改善

経営への  
貢献  
人の尊重

生涯コスト縮減  
施設長寿命化  
環境負荷低減

ファシリティコスト  
の最小化

コスト削減のFM

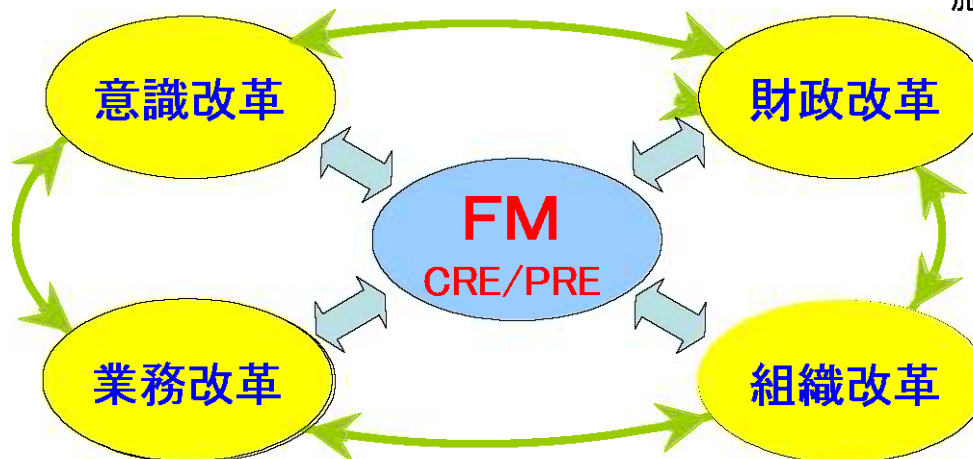
企業のFM 施設資産(CRE)  
公共のFM 施設資産(財政/老朽化)

# FM(CRE/PRE)は経営改革を促進する

ファシリティの「形」を変えると意識が変わる

特に、執務環境の変化は画期的な意識の変化を生み出すことは実証されている

- ・オープン・オフィス化  
通路・部門間壁の撤去
- ・フリーアドレスオフィス
- ・ふれあいの場



電子化にともなう  
ワンストップサービス  
IT化によるペーパーレスや無線LAN、IP電話  
を生かしたフリーアドレスオフィス

業務改革にFMが加わるとその効果は増幅される

財政改革には直接的にもに間接的に貢献する

投資の抑制・長寿命化による建替え、再利用、PFI

施設運営費の縮減・ベンチマーキング他

施設資産の縮減・統廃合、処分

施設総量の縮減・有効利用

縦割り組織の横断化  
一体化オフィス、  
コミュニケーションの場

管理型から目標指向型へ  
組織図レイアウトからユニバーサル型へ

組織改革とFMは  
お互いに響きあう

ご静聴  
有難うございました

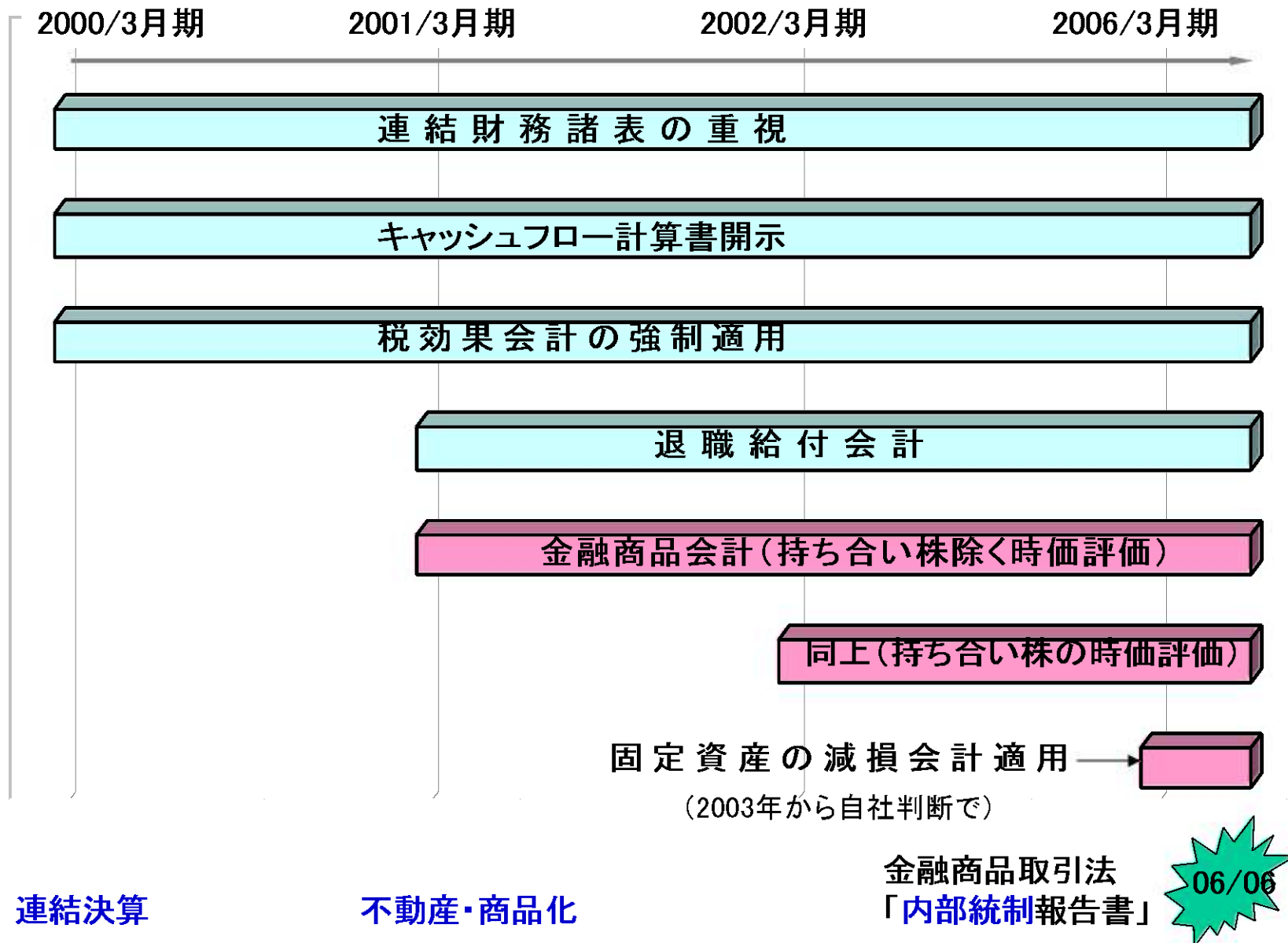
ソフトコピーで資料が必要な方はメールをお送りください

宛先: [monakat@attglobal.net](mailto:monakat@attglobal.net)



# 補助資料 企業

# 新会計基準の導入とファシリティマネジメント



## 内部統制

- **金融商品取引法(証券取引法改正法)** 2006年6月7日成立  
上場企業は「内部統制報告書」を提出  
公認会計士又は監査法人による監査証明
- **「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準」** 金融庁2005年12月発表  
基本要素に「ITへの対応」を追加
- **「内部統制の指針」を内定** 金融庁企業会計審議会 2007年1月31日  
2月総会で正式決定

### ■ 4つの目的

業務の有効性と効率性  
法令等の遵守  
財務報告の信頼性  
資産の保全

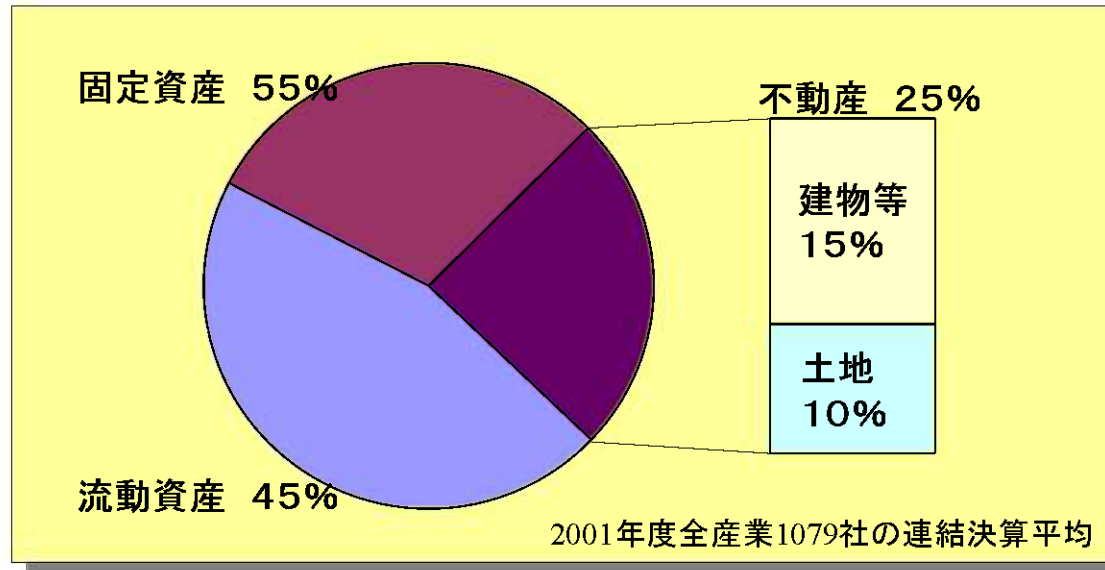
### ■ 6つの基本要素

統制環境  
リスクの評価と対応  
統制活動  
情報と伝達  
モニタリング  
ITへの対応

# 施設資産とは

資 産 (Asset)			
投資その他資産	無形固定資産	有形固定資産	流動資産
投資有価証券 長期貸付金 その他 (敷金保証金)	営業権 ソフトウェア 借地権 施設利用権 その他	土地 建物・構築物 機械設備 工具・備品 建設仮勘定	現金 売掛金 有価証券 たな卸資産

1079社計・兆円	
売上	400
資本	123
総資産	424
建物等	65
土地	40



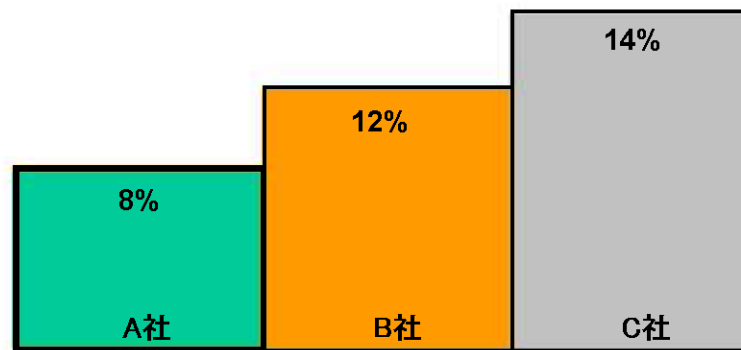
1社平均・億円	
売上	3,730
資本	1,140
総資産	3,930
建物等	595
土地	375

日本政策投資銀行・編「産業別財務データハンドブック2002」を基に  
 不動産資産比率を10数社の有価証券報告書から求め、中津 元次が作成した。  
 建物等には構築物および建設仮勘定を含む。

# 連結決算における施設資産の事例(大手電機メーカー)

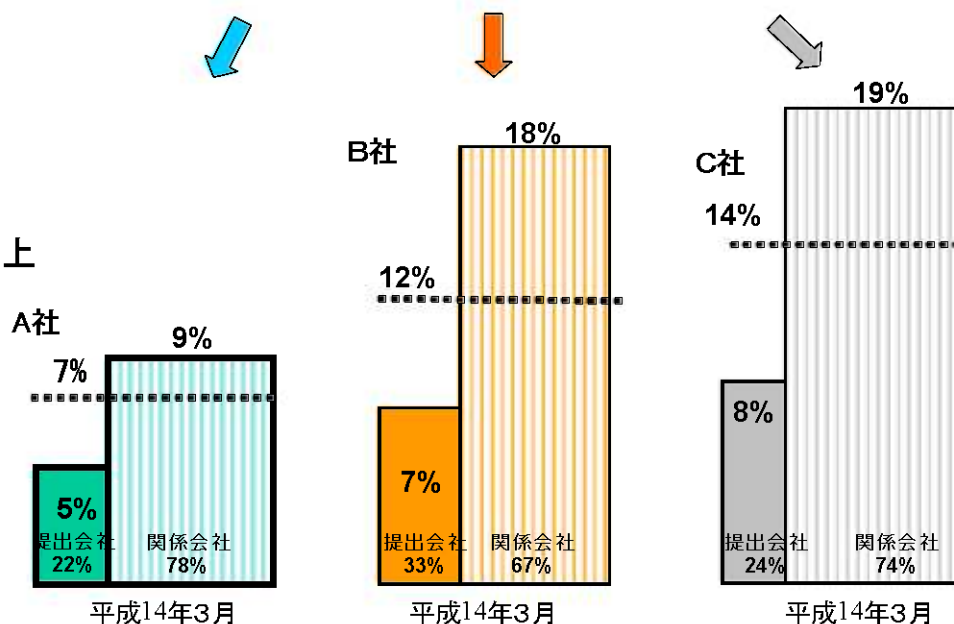
連結施設資産評価(%) = 施設資産 / 売上  
 施設資産 = 土地 + 償却後建物・構築物

## 連結



## 提出・関連会社

関連会社・売上 = 連結・売上 - 提出・売上



現状：施設資産の大半は関連会社に所属している

課題：連結決算報告はされているが、

関連会社の施設資産は殆どFM的な把握も管理もされていない

補助資料 公共

# 行政改革推進法 FMに関する抜粋

H18年6月2日公布より 中津編集

## 行政改革法

(目的)

第1条 簡素で効率的な政府を実現するための行政改革について、その基本理念及び重点分野における…改革の基本方針…を定めるとともに、…これを総合的に推進することを目的とする。

## 第二章 第5節 国の資産及び債務に関する改革

(国の資産の圧縮)

第59条 政府は、平成27年以降の各年度末における国の資産の額の当該年度の国内総生産の額に占める割合が、平成17年度末における当該割合の二分の一にできる限り近づくこと長期的な目安として、…次に掲げる措置を講ずるものとする。

- 一 国の資産の保有の必要性を厳格に判断すること。
- 二 売却が可能と認められる国有財産の売却を促進すること。
- 三 剰余金

(国の資産及び債務の管理の在り方の見直し)

第60条

- 一 国有財産については、時価により売却した場合に見込まれる収入その他の当該国有財産の保有を継続することにより得られないことになる利益を考慮し、その売却の可能性を検討すること。
- 二 貸付金の証券化
- 三 国有財産の管理については、民間の知見を活用するための仕組みを整備するとともに、国債に関する施策…
- 四 国有財産について、次に掲げるところにより、その効率的な活用の促進をはかること。
  - イ 庁舎等の設置に当たっては、取得及び賃借ののうち有利な方法によるものとし、既存の庁舎等については、使用の状況の実地監査及び使用調整を徹底して使用の効率化を図るとともに、余裕が生じた部分を国以外のものに貸し付けること。

- ロ 国が利用していない国有の宅地(宅地となる見込みのあるものを含む。)について不整形な土地の区画の変更等により売却の容易化を図るとともに、売却までの間、国以外の者に対する貸付け又は管理の委託を行なうよう努めること。

(地方公共団体における取組)

第62条 地方公共団体は、第58条から第60条までの規定の趣旨を踏まえ、その地域の実情に応じ、次に掲げる施策を積極的に推進するよう努めるものとする。

- 一 当該地方公共団体の資産及び債務の実態を把握し、並びにこれらの管理に係る体制の状況を確認すること。
- 二 当該地方公共団体の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を策定すること。

# 国有財産法 FMに関する抜粋

最終改正H18年4月28日より 中津編集

最終改正H18年4月28日より 中津編集

## 国有財産法改正

(取得、管理、処分)

第1条 国有財産の取得、維持、保存及び運用(以下「管理」という)並びに処分については、……この法律の定めるところである

(総括)

第4条 「総括」とは国有財産の適正な方法による管理及び処分を行なうために、国有財産に関する制度を整え、その管理及び処分の事務を統一し、その増減、現在額及び現状を明らかにし、並びにその管理及び処分について必要な調整をすることをいう

第7条 財務大臣は、国有財産の統括をしなければならない

(管理及び処分)

第5条 各省各庁の長はその所管に属する行政財産を管理しなければならない

第9条の5 各省各庁の長は、所管する国有財産について良好なる状態での維持及び保存、用途または目的に応じた効率的な運用による……管理及び処分を行なわなければならない

(管理及び処分の総括)

第10条 財務大臣は、各省各庁の長に対し、その所管に属する国有財産について、その状況に関する資料若しくは報告を求め、実地監査をし、又は用途の変更、用途の廃止、所管換その他必要な措置を求めることができる

第11条 財務大臣は、各省各庁の所管に属する国有財産につき、その現況に関する記録を備え、常時その状況を明らかにしておかななければならない

第14条 次に掲げる場合において、……各省各庁の長は、財務大臣に協議しなければならない。……

- 1 行政財産とする目的で土地又は建物を取得しようとするとき
- 2 普通財産を行政財産としようとするとき
- 3 行政財産の種類を変更しようとするとき
- 4 行政財産である土地又は建物について所属替をし、又は用途を変更……
- 5 行政財産である建物を移築し、又は改築しようとするとき
- 6～9 ……

## 国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法

(用語の定義)

第2条3 「使用調整」とは、庁舎等を適正かつ効率的に使用するため、保管換、所属替、用途の変更……その使用につき必要な調整をすることをいう

(使用現況及び見込み報告書)

第3条 各省各庁の長は、所管庁舎について、毎会計年度末現在における使用の現況及び見込みに関する報告書を作成し、財務大臣に送付しなければならない

(庁舎等使用調整計画)

第4条 財務大臣は、必要があると認めるときは、当該報告書に基き、庁舎等の使用調整に関する計画を定め、遅滞なく、関係の各省各庁の長に通知しなければならない

3 財務大臣は、庁舎等使用調整計画を定め、変更するときは、あらかじめ、財政制度等審議会にはかりその意見をきかななければならない

3 財務大臣は、前二項の規定により庁舎等使用調整計画を定め、又は変更しようとする場合において、必要があると認めるときは、国土交通大臣の協力を求めることができる。(未施行:H19.4.27までに施行)



# 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

H18年8月31総務事務次官通知より 中津編集

## 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

H18年8月31総務事務次官通知

### 第3 地方公会計改革

#### 1. 公会計の整備

連結ベースの財務書類4表  
「基準モデル」「改訂モデル」  
3年後までに(H21)

#### 2. 資産・債務管理

資産・債務改革の方向性

未利用財産の売却

資産の有効活用

具体的な施策

3年以内(H21)

## 1 公会計の整備

行革法第62条第2項において「政府は地方公共団体に対し、…貸借対照表等の財務書類の整備に関し必要な情報の提供、助言…を行なう」と規定され、また、「基本方針2006」においては地方においては、公会計モデルの導入に向けて、…従来型モデルを活用しつつ、計画的に整備を進める」とされている。

各地方公共団体においては、「新地方公会計制度研究会報告書」が示すように、発生主義の活用及び複式簿記の考え方の導入を図り、…関連団体も含む**連結ベース**で「**基準モデル**」又は「**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。

**都道府県、人口3万人以上の都市は、3年後までに、4表の整備又は4表作成に必要な情報の開示に取り組むこと。**

なお、現在「新地方公会計制度実務研究会」を設置し、…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検討した上で、財務書類の作成や資産評価に関する実務的な指針について、別途通知する予定である…。

## 2 資産・債務管理

地方公共団体の資産・債務管理については、各団体において債務圧縮や財源確保を図るため、未利用財産の売却促進に取り組んでいるところであるが、簡素で効率的な政府を実現し、債務の増大を圧縮する観点から、地方も国と同様に資産債務改革に一層積極的に取り組むことが必要である。

行政改革推進法第62条第1項において、地方公共団体においても国の資産・債務管理に関する規定の趣旨を踏まえ、その地方の実情に応じ、資産・債務の実態把握や管理体制の状況を確認するとともに、資産・債務改革の方向性と具体的な施策を策定することとされている。

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すすめるとともに、国の資産・債務改革を参考にしつつ、**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・債務の方向性と具体的な施策を3年以内に策定すること。**

# 公会計 3モデルの貸借対照表

## 単体貸借対照表の要旨

(H13総務省モデル：倉敷市事例より)

資産の部
1. 有形固定資産 (うち土地)
(1) 総務費
(2) 民生費
(3) 衛生費
(4) 労働費
(5) 農林水産業費
(6) 商工費
(7) 土木費
(8) 消防・警察費
(9) 教育費
(10) その他

## 連結貸借対照表の要旨

(総務省改訂モデル：浜松市事例より)

資産の部
1. 公共資産
(1) 有形固定資産
① 生活インフラ・国土保全
② 教育
③ 福祉
④ 環境衛生
⑤ 産業振興
⑥ 消防・警察
⑦ 総務
⑧ 収益事業
⑨ その他
(2) 売却可能資産

## 連結貸借対照表の要旨

(基準モデル：浦安市事例より)

資産の部
1. 公共資産
(1) 事業用資産
① 土地
② 建物
③ 工作物
④ 機械器具
⑤ 物品
⑥ 建設仮勘定
⑦ その他
(2) インフラ資産
① 公共用財産用地
② 公共用財産施設
③ 公共用財産建設仮勘定

現行

H13総務省モデル
決算統計上の区分
総務費、その他
民生費
衛生費
農林水産業費、労働費、商工費
土木費
消防・警察費
教育費

暫定

総務省改訂モデル
貸借対照表上の区分
総務
福祉
環境衛生
産業振興
生活インフラ・国土保全
消防・警察
教育

最終

基準モデル	
事業用資産	インフラ資産
庁舎、職員宿舎	
社会・児童福祉施設	
診療所、保健所	清掃施設
商工観光施設	農業・林業・水産関係施設
公営住宅	道路、河川、港湾、公園
庁舎	防災？
学校、社会教育、給食等	

公営事業

病院、競技・観光施設、駐車場 | 上下水道施設、電気・ガス

普通財産

売却可能土地、その他普通財産

# 官公庁施設の建設・保全に関する法律

最終改正H16年6月2日より 中津編集

最終改正H18年4月28日より 中津編集

## 官公庁施設の建設等に関する法律

(目的)

第1条 国家機関の建築物の位置、構造、営繕及び保全……について規定して、…公衆の利便と公務の能率増進とを図ることを目的とする

(用語の定義)

第2条 「営繕」とは、建築物の建築、修繕又は模様替をいう

2 「庁舎」とは、国家機関が事務を処理するために使用する建築物をいい、学校、病院及び工場…その他の収容施設並びに自衛隊が使用する建築物を除くものとする

(国家機関の建築物等の保全)

第11条 各省各庁の長は、その所管に属する建築物等を適正に保全しなければならない

(国家機関の建築物等の保全)

第12条 各省各庁の長は、その所管に属する建築物等の敷地及び構造、建築設備について、定期的に建築士(一級、二級又は資格者)に損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させなければならない

(国家機関の建築物等の勧告等)

第13条 国土交通大臣は、国家機関の建築物の位置、構造、営繕及び保全について基準を定め、その実施に関し……勧告することができる

2 ……報告または資料の提出を求めることができる

3 ……必要があると認めるときは、部下の職員をして実地について指導できる

## 官公庁施設の建設等に関する法律施行規則 H17.5.27

(定期点検)

第1条 官公庁施設の建設等に関する法律第1項敷地及び構造の点検は3年以内に行なうものとする

第2条 昇降機以外の建築設備の点検は、1年以内ごとに行うものとする

## 国家機関の建築物及びその付帯設備の保全に関する基準

H17.5.27

国土交通大臣

第2 国会機関の建築物は、別表第一(い)(ろ)に掲げる支障がない状態に保全されているものとする

第4 各省各庁の長は、別表第一(い)(ろ)及び別表第二(は)に掲げる支障があると認めるときは、…調査をし、損耗部材部品の取替え、塗装、注油等の保守その他必要な措置を……とらなければいけない

## 国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領

H17.6.1 第59号

国土交通省官房官庁営繕部長

### 第3 保全の体制および計画

#### 1. 施設保全責任者

① 各省各庁の長は、その所属の職員から「施設保全責任者」を定めるものとする

#### 2. 保全計画の作成及び保全業務の実施

① 各省各庁の長は、…保全に関する中長期計画及び年度計画を作成する

③ 施設保全責任者は、保全計画に従い、…保全に関する業務を適正に実施する

#### 3. 保全業務内容の記録

① 施設保全責任者は、保全台帳を備え、…点検結果、修繕履歴等…を記録する

## 建築物点検マニュアルの作成について

H17.6.1

国土交通省官房官庁営繕計画課

保全指導室長

## 国家機関の建築物等における保全計画作成の手引き

### 保全台帳及び保全計画の様式の作成について

H17.6.1

国土交通省官房官庁営繕計画課

保全指導室長

# 改正耐震改修促進法の要点 1/2

平成18年1月26日施行

## 改正耐震改修促進法のポイント及び関連制度の概要

### 1 計画的な耐震化を促進します

#### 国による基本方針【告示】

《主な内容》

- 基本的な事項
- 耐震化の目標 (住宅・特定建築物)  
75%(H15)→少なくとも9割(H27)
- 技術指針
- 啓発及び知識の普及
- 都道府県耐震改修促進計画の内容

#### 地方公共団体による耐震改修促進計画

(都道府県は遅くとも1年以内を目途に策定)

《主な内容》

- 耐震化の目標
- 公共建築物について、速やかな耐震診断、結果の公表、整備プログラム策定等
- 耐震診断・改修の促進を図るための施策
- 避難者等の通行を確保すべき道路(※道路閉塞)
- 建築物の所有者に対する指導等の考え方
- 地震防災マップ、相談体制の整備等
- 都道府県内の市町村耐震改修促進計画の策定

(耐震改修促進法の改正のポイント)

#### 計画的な耐震化の推進

○国は基本方針を作成し、地方公共団体は耐震改修促進計画を作成

#### 建築物に対する指導等の強化

- 道路を閉塞させる住宅等に指導、助言を実施
- 地方公共団体による指示等の対象に学校、老人ホーム等を追加  
(現行の指示等は、百貨店、劇場など不特定多数利用の建築物が対象)
- 地方公共団体の指示に従わない特定建築物を公表
- 倒壊の危険性の高い特定建築物については建築基準法により改修を命令

# 改正耐震改修促進法の要点 2/2

## 耐震改修促進法に基づく特定建築物の範囲の拡大

### 指導・助言対象

《現行》

学校、病院、劇場、百貨店、事務所、老人ホーム、賃貸住宅等多数の者が利用する建築物

用途にかかわらず一律  
3階・1000㎡以上

《改正》

#### 【特定建築物の(用途に応じた)規模の引き下げ】

- 避難弱者の利用する建築物の規模を引き下げ
- 一般体育館は実態にあわせて1階建てでも対象

- 幼稚園・保育所：2階・500㎡以上
- 小・中学校等：2階・1000㎡以上
- 老人ホーム等：2階・1000㎡以上
- 一般体育館：1000㎡以上(階数要件なし)
- その他の多数利用の建築物  
：3階・1000㎡以上(現行どおり)

### 指示・立入検査対象

《現行》

病院、劇場、百貨店等不特定多数の者が利用する建築物

用途にかかわらず一律  
3階・2000㎡以上

《改正》

#### 【特定建築物の(用途に応じた)規模の引き下げ】

- 一般体育館は実態にあわせて1階建てでも対象

- 一般体育館：2000㎡以上(階数要件なし)
- その他の不特定多数の者が利用する建築物  
：3階・2000㎡以上(現行どおり)

#### 【法改正により追加した指示等の対象となる特定建築物】

- 避難弱者の利用する建築物については小規模なものも対象

- 幼稚園・保育所：2階・750㎡以上
- 小・中学校等：2階・1500㎡以上
- 老人ホーム等：2階・2000㎡以上
- 危険物を取り扱う建築物：500㎡以上