



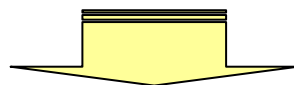
公共財産の有効活用のご案内

平成20年4月

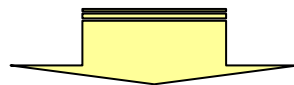
株式会社 都市経営戦略研究所
Urban Management Strategy Institute Co., Ltd

1 . 公共財産の現況と課題

“平成の市町村合併”の進展による行政機能の再編、統廃合農山村地域の過疎化や地方都市における中心市街地の空洞化等による人口構造、産業構造の変化



有効活用されていない公共財産が増加



財政逼迫が進む公共団体の財源確保要請に逆行
低・未利用によるまちの活力の低下
活用されない財産の維持管理費コスト問題
整備されたインフラの機能低下 等

2 . 民間活力による公共財産の 利活用

有効活用されていない
公共財産



民間活力による
利活用の推進

- * 譲渡益収入や固定資産税収増、財産の維持コスト削減等による財政再建効果
- * 補助事業や起債事業依存からの脱却
- * 民間の創意工夫やアイデアを取り入れた新事業の展開

地域雇用創出、所得の増加
住民のQOLの向上
活力と賑わいのある
まちづくりの推進

3 . 公共財産の民間再生事例

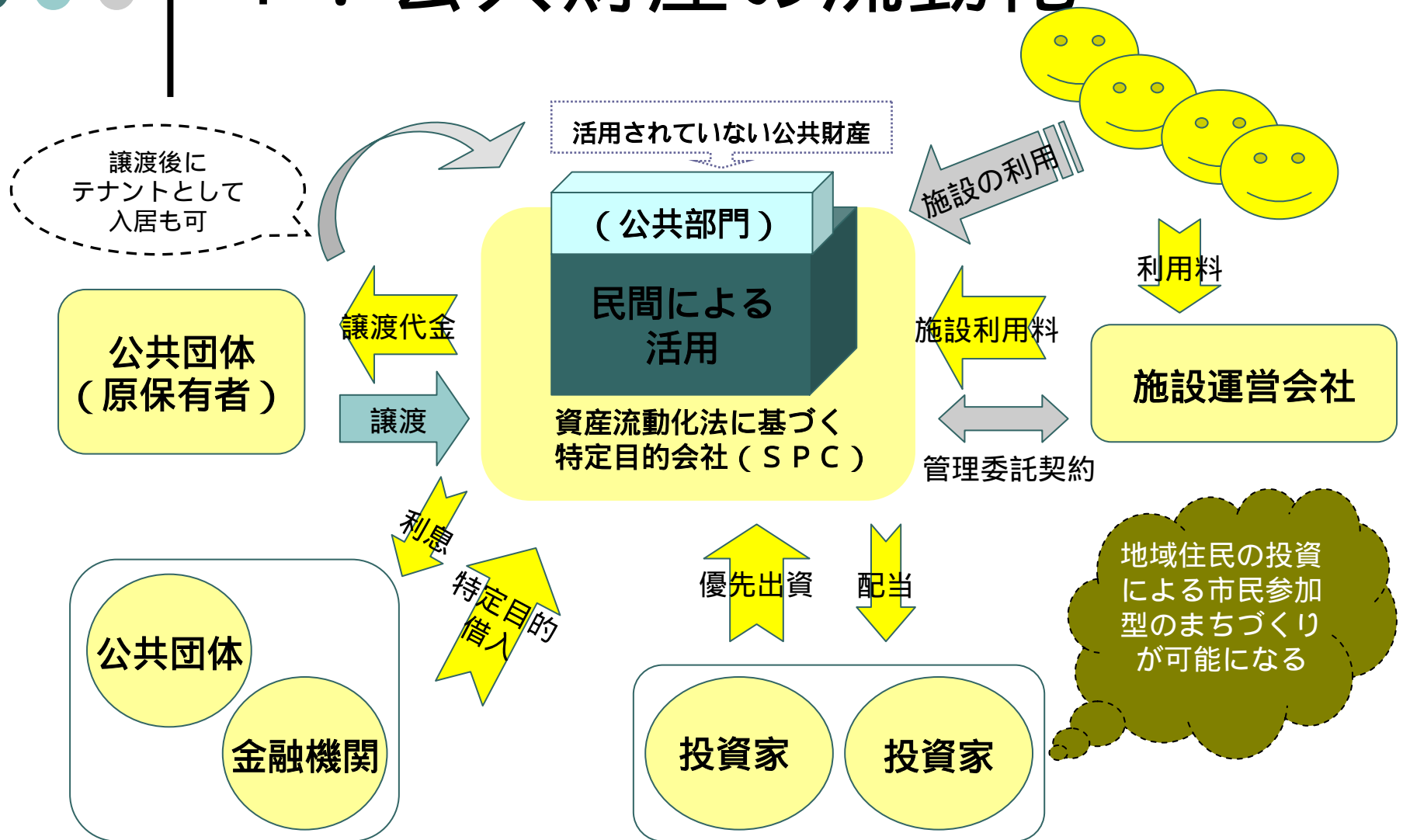
世田谷ものづくり学校 (東京都世田谷区)

- ・ 統廃合により閉校となった区立中学校の校舎にて民間事業者がデザインやものづくりを核としたコミュニティを開設。
- ・ 施設内にはギャラリー、工房、映画学校、音楽スタジオ等を配置。公募によるSOHO事業者等が入居するインキュベーション支援施設としての役割も担う。
- ・ 廃校舎を用途廃止して普通財産化し、民間事業者と5年間の定期建物賃借契約を締結。
行政財産目的外使用許可に比べて安定的な利用が可能になっている。
- ・ 再生のための資金調達も大半は事業者が行っている。

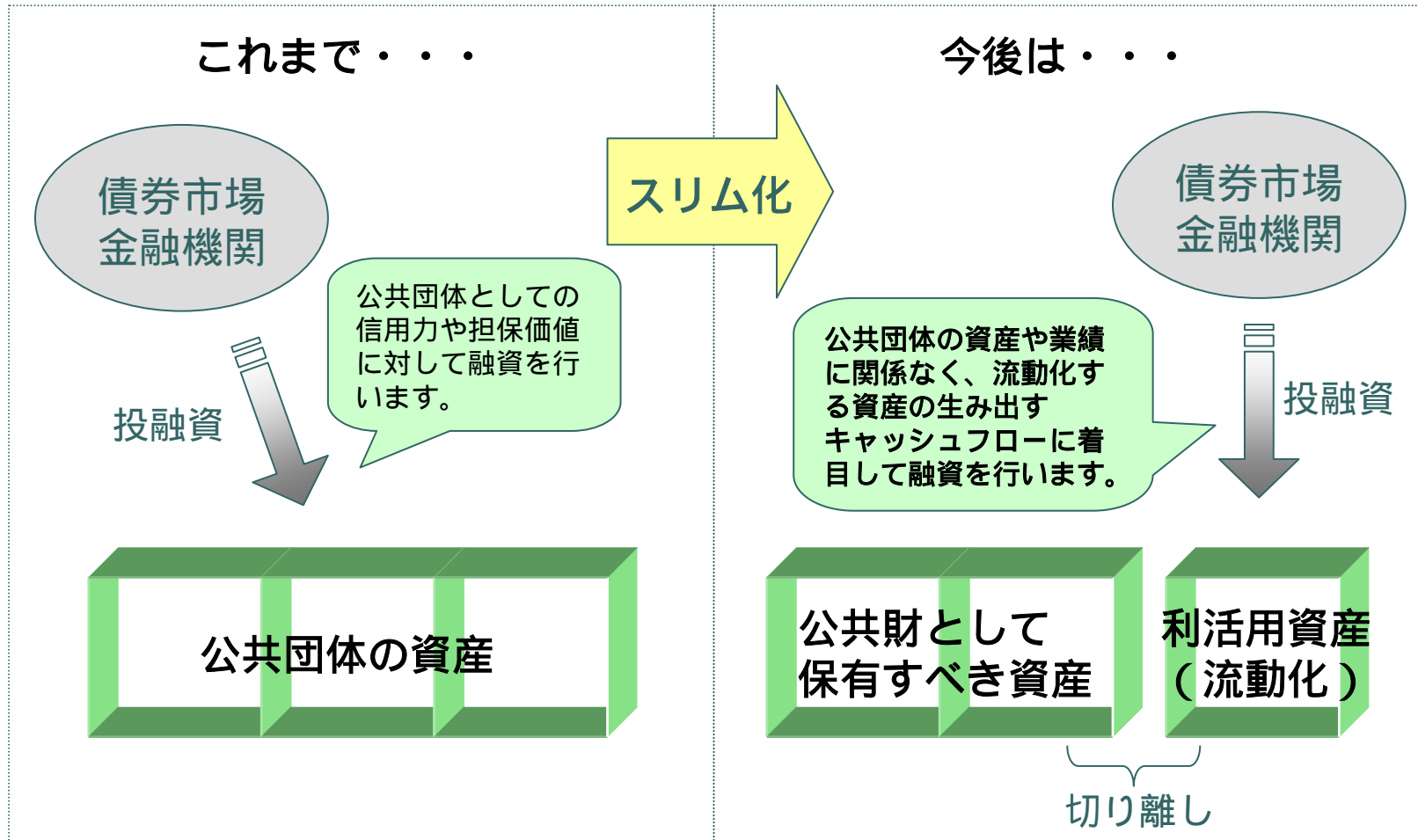
上越市市民プラザ (新潟県上越市)

- ・ 大手ショッピングセンターの郊外移転により市が取得した市中心部の空き店舗及び敷地をPFI事業(事業期間20年・BTO方式)にて再生。
- ・ 市からのサービス購入料とテナント収入により、民間事業者が施設全体を運営。
- ・ ボランティアセンター、女性センター等の入る市民活動の拠点であると同時に、レストランやフィットネス等の民間収益施設も入居している。
- ・ 遊休資産活用と衰退する中心市街地活性化という2つの面での効果が見られる。

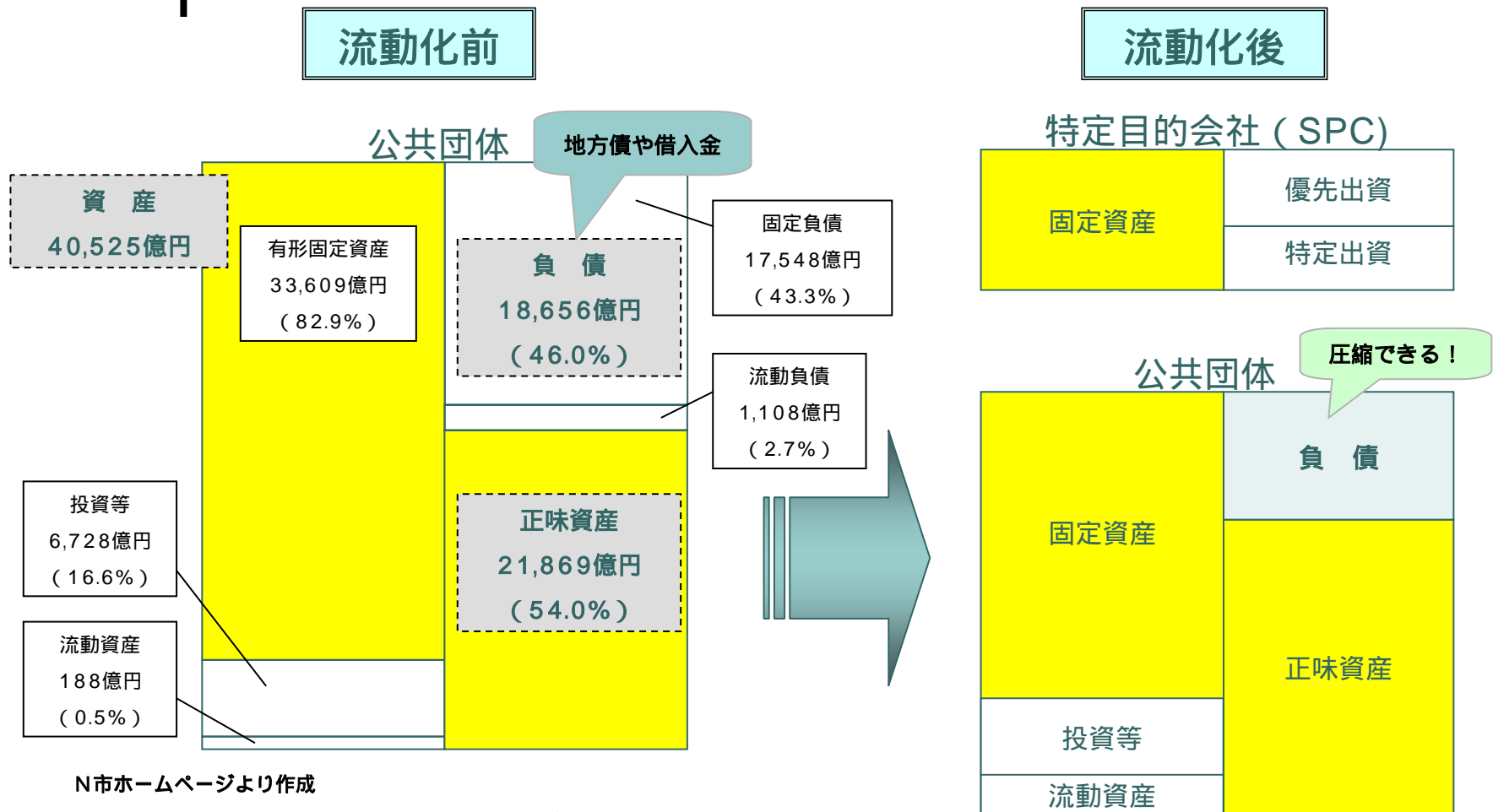
4 . 公共財産の流動化



5 . バランスシートのスリム化



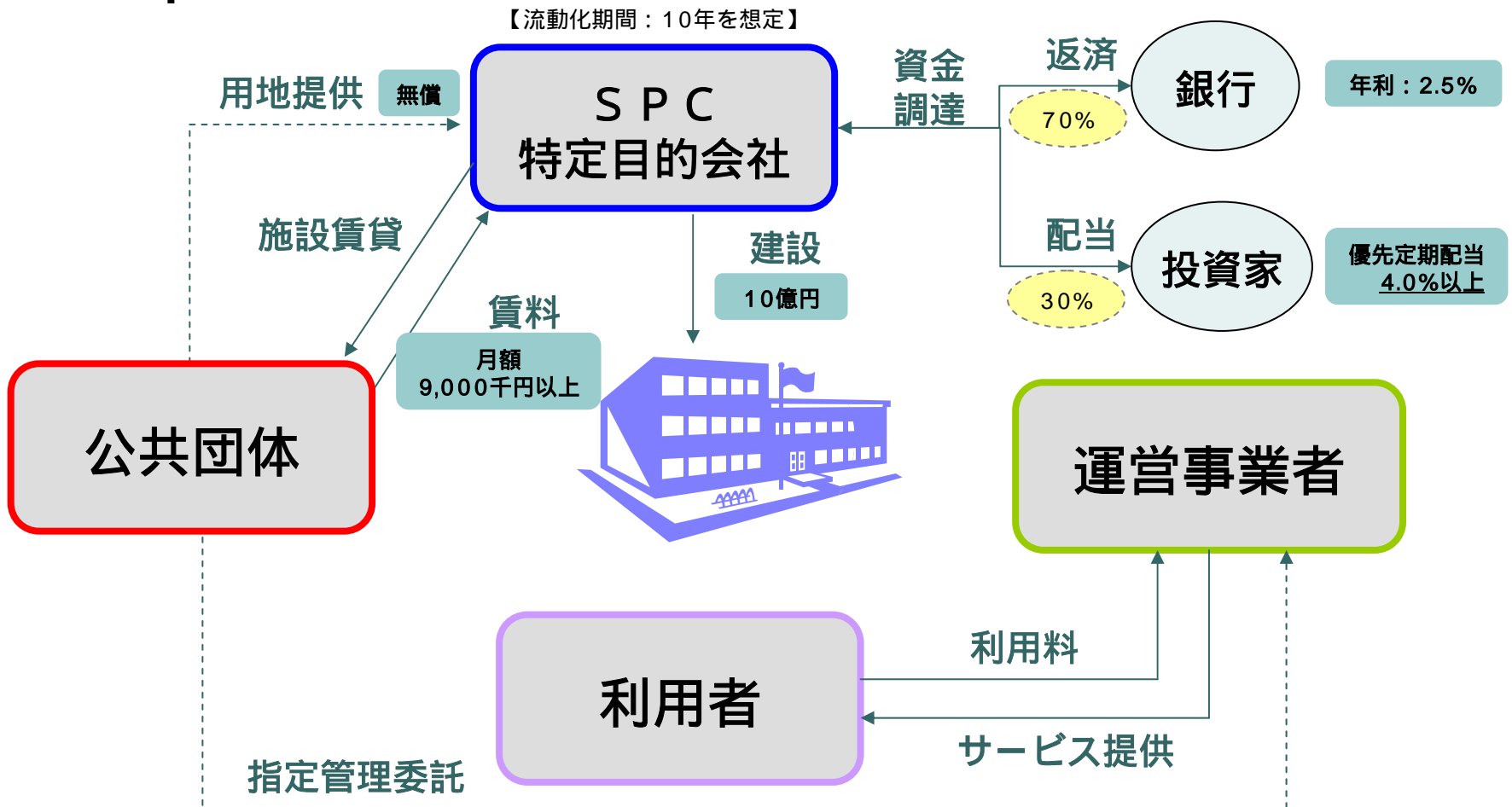
6 . 資産のオフバランス化 財務諸表の健全化



N市ホームページより作成

- ・基礎数値は昭和44年度から平成16年度までの決算統計データを採用
- ・有形固定資産の評価方法は取得原価とし、土地を除いて、普通建設費の各区分ごとに設定された耐用年数に応じた定額法による減価償却を行っている。

7 . 流動化を活用した公共施設運営の例



8 . 流動化による公共施設運営のメリット

公共団体の財政メリット

施設整備費用はSPCが市場から調達するため、建設費用等のイニシャルコストが不要。

建設費用捻出のための起債や補助事業を濫用する必要がない。

施設の所有者はSPCであり、公共側は必要に応じてテナント入居する形態をとれば、公共施設の維持管理費用削減が可能となる。

公共側の支払は、基本的に入居中のテナント賃料のみとなる。

SPCに土地・建物（既存施設を活用する場合）を譲渡するため、譲渡益収入が得られる。

土地・建物の固定資産税及び都市計画税のほか、民間事業者の経済活動による法人税や事業所税収入が見込める。

土地が貸付の場合は、税収のかわりに地代収入も可。

公共団体が優先出資を行う場合、施設が生み出すキャッシュが原資となる配当が期待できる。

「まちづくり」のメリット

低・未利用財産の再生を通じて、まちの活力や賑わい再生に寄与することができる。

経済活動に伴う地域の雇用の創出、住民の所得増加が期待できる。

集客力のある公共施設と民間収益施設の共存による相乗効果が見込め、住民サービスに関して質や利便性の向上が図れる。

資金調達に際して住民からの出資を募ることも可能であり、配当収入メリットとあわせて、施設運営に関心を持っていただくなど住民参加型のまちづくりができる。

資産流動化計画に則した事業運営を流動化期間を定めて実施するため、確実に公共目的事業の遂行ができるとともに、期間終了後は民間への売却や必要に応じて公共側での買取も可能となっており、時々々の要請に応じた効果的な行政運営が可能となる。

9 . 流動化スケジュール

作業階層	1月目				2月目				3月目				4月目				5月目				6月目				7月目							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
資産（不動産、債権等）					募集終了事前協議				仮契約																資産譲渡							
1 事業計画作成																																
2 SPC設立																																
3 業務開始届出																																
4 資産対応証券募集業務開始届出																																
5 有価証券届出書																																
6 証券販売支援																																
7 証券発行																																

調査費用・SPC設立費用等の議決

財産処分・発行証券や特定社債購入の議決

- 2 通常の株式会社設立と同様の手続き（公証人役場にて定款認証、法務局へ設立登記申請）を行います。
- 3 S P C所在地の財務局へ「業務開始届出」を提出します。届出人名は「特定出資」をされた方になります。
- 5 公募する優先出資に対する「有価証券届出書」を作成し、E D I N E T登録（提出）を行います。
- 6 優先出資募集の際に、投資家に配布する「目論見書」と「商品説明書（パンフレット）」を作成します。
- 7 優先出資の払込完了後、「優先出資証券」券面を作成します。

10 . 公共財産流動化の諸課題

財産の区分による手法の検討

- ・ 行政財産は原則として譲渡不可能

対象となる財産の取得原資による制限

- ・ 国庫補助等の特定財源充当の問題（補助金適正化法）
- ・ 起債事業の残債の問題

資産価値の適正性

- ・ 資産譲渡や貸付を行う場合の「適正な対価」の設定
 - ・ 設立・維持費用コストや市場による評価リスク
- 導入に際しては、透明性の高い基準等の作成が不可欠

地方自治法改正（H18.6）による行政財産貸付の拡大

民間事業者が行政財産たる土地の上に建物等を所有する場合、その供用の目的を効果的に達せられる場合において、貸付（私法上の契約）や私権の設定が可能になる。

お問い合わせ先

株式会社 都市経営戦略研究所
代表取締役 伊藤 公一



URL <http://www.umsi.jp>

市場会計のご提案

【本社】

名古屋市中区錦二丁目2番13号
名古屋センタービル701

TEL 052-201-5103

FAX 052-201-5104

【東京支社】

東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番14号
日本ビルディング3号館7階

TEL 03-5640-3737

FAX 03-5640-2771