

平成19年度 第1回官業改革タスクフォース追加資料要求項目（厚生労働省）
に対する回答

※独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構の業務に関する質問については、当該機構に照会した上で回答を行っている。

【Ⅱ. 政府管掌健康保険保養所】

○ 今後の施設売却予定計画について

1. 4月11日のタスクフォースにおいて、年金・健康保険福祉施設整理機構（以下「機構」という。）より「今後の売却予定施設数は、平成19年度は約90施設、平成20年度は約90施設、平成21年度は約50施設である」とのご説明を頂いた。具体的な売却予定施設数の入った計画書をご提出頂きたい。

（答） 別紙1の「平成17年度実績及び平成18年度計画の概要等について」（平成18年3月30日機構公表資料）「4. 今後の譲渡施設数の見込みと平成18年度年度計画について」を参照していただきたい。

○ 不動産売却業務委託業者及び媒介手数料について

2. 機構の役割は、年金福祉施設等の譲渡・廃止等を行うものであるが、なぜ、不動産売却業務を委託する必要があるのかご教示いただきたい。

（答） 機構は、300を超える施設を5年間で売却することを主たる業務としている有限かつ40名程度の小規模の組織である。
このような組織形態において、すべての業務を内製化することは、非効率かつ困難であり、迅速で効率的な業務の遂行のため、売却業務の一部について外部委託を行っている。

3. 4月11日のタスクフォースにおいて、機構より「不動産売却業務委託業者は、年金・健康保険福祉施設整理機構が指名競争入札で選定している」とのことであったが、指名基準、入札条件、入札参加企業をご提示いただきたい。

（答） 1 18年度の指名基準については、別紙2の「不動産売却業務委託業者の選定に係る応募申込書提出依頼の件」（平成18年3月23日機構公表資料）「3. 指名競争入札参加者の選定方法」の「3）公募条件」及び「5）指名競争入札参加者選定における審査のポイント」を参照していただきたい。

- 2 入札条件については、別紙3から別紙7の諸条件を参照していただきたい。
別紙3「入札参加案内書」
別紙4「指名競争入札実施要項」
別紙5「年金福祉施設等の売却に係る業務の委託契約書（案）」
別紙6「仕様書」
別紙7「競争契約入札心得」
- 3 入札参加企業については、別紙8を参照していただきたい。

4. 不動産売却業務委託業者の9社が物件購入者より受け取った媒介手数料について、全て調査の上、報告書をご提出いただきたい（物件ごとに、物件名、委託業者名、物件購入費、手数料、手数料率について）。

- (答) 1 物件名、委託業者名、物件購入費（税抜き）については、別紙9を参照していただきたい。
- 2 手数料及び手数料率については、不動産売却業務委託業者9社から機構に対し「宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第45条の規定により開示できない。」との回答があったことによりお答えできない。

(参考)

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）～抄～

(秘密を守る義務)

第四十五条 宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業を営まなくなった後であっても、また同様とする。

5. 不動産売却業務委託業者は、物件購入者の代理人として、通常の不動産仲介業者と如何なる意味で同じ、あるいは異なる仲介業務の労力負担を行ったのかが分かる資料をご提出いただきたい。

- (答) ご質問の事項は、不動産売却業務委託業者と買い手側の媒介契約に関わるものであることから、機構も含めお答えする立場にない。

6. 機構が委託業者に支払った全ての手数料について、資料をご提出いただきたい（物件名、委託業者名、物件購入費、手数料、手数料率について）。

- (答) 平成18年度までに手数料を支払った物件の物件名、委託業者名、物件購入費（税抜き）については、別紙10参照を参照していただきたい。

なお、「手数料（税抜き）」及び「手数料率」については、委託業者の同意が得られてないことによりお答えできない。

7. 4月11日のタスクフォースにおいて、機構より「平成19年度の入札物件から、不動産売却業務委託先が買い手から媒介手数料を徴取することを禁じる旨、契約書に盛り込んだ」とのご説明を頂いた。その旨を記した契約書の該当箇所をご提出いただきたい。

(答) 別紙11の「年金福祉施設等の売却に係る業務の委託契約書(案)」第19条(対象物件の買受及び仲介手数料の受領の禁止)を参照していただきたい。

8. 4月11日のタスクフォースにおいて、機構より「売り手である機構が買い手側の民衆の契約に関与しないことは何ら問題がない」とのご説明を頂いた。問題がないとの見解にもかかわらず、平成19年度より媒介手数料を徴取することを禁じた背景及び理由について、改めてご教示いただきたい。

(答) 機構においては、買い手側の媒介契約について、あくまで買い手と媒介業者との間の契約であり、売り主としてその契約に関与する法的な義務はないものと考えている。

一方、平成19年度から、売却委託業の成果を挙げることを目的として、業務委託手数料としてインセンティブ報酬を導入するとともに、売却委託業者が売却委託業務に専念するよう、売却業務委託契約において買い手側の媒介手数料を徴取することを禁じることにした。

9. 「平成19年度の入札物件から、できるだけ買い手の経済的負担が軽減されるよう、不動産売却業務委託先が買い手から媒介手数料を徴取することを禁じることにした」とのご説明を頂いたが、「売り手である機構が買い手側の民衆の契約に関与しないことは何ら問題がない」のであれば、なぜ機構は買い手の経済的負担の軽減を考慮する必要があるのか、ご教示いただきたい。

(答) 機構においては、平成19年度から導入する契約は、売却委託業務の成果を上げるため、インセンティブ報酬を導入することと併せ、売却業務委託者が、機構の委託する売却委託業務に専念するよう買い手側の媒介業者になることを禁じたものである。

その結果、買い手側が媒介契約なしに売買契約を締結する場合には、買い手側の経済的負担も軽減されるものと考えられる。

○ 最低売却価格について

10. 4月11日のタスクフォースにおいて、機構より「全ての物件について最低売却価格を入札前に公表することについては、落札価格が最低売却価格に収斂する懸念、談合の懸念が払拭できず、適当でない」とのご説明を頂いた。

①談合等を懸念する根拠を具体的にお示しいただきたい。

(答) 公共調達の入札に関する公正取引委員会の調査報告書(平成18年10月31日公表)(別紙12)においては、「予定価格の事前公表は、談合を行いやすくするおそれがある上に落札価格高止まりとなるおそれがある」と指摘されている。この指摘は、施設の売却に当たっては、落札価格が最低売却価格周辺に収斂するおそれを示しているものと考えられる。

また、機構においては、最低売却価格を公表した「グリーンパークつるい」の入札(平成18年11月16日実施予定)に関し、関係者からの事前情報に基づいて、公正な競争が阻害されるおそれがあると判断し、入札の執行を取り止めた事例があるとのことである。

②裁判所の競売物件は全て公表していることに鑑み、これと運用方法を異にする理由をお示しいただきたい。

(答) 機構は、中期目標において、年金資金等への損失の最小化を図ることが求められ、できるだけ高く施設を売却する必要がある、国有財産の売却に準じ、原則として予定価格を非公開としている。

11. 4月11日のタスクフォースにおいて、機構より「平成19年度の入札物件から、できるだけ買い手の経済的負担が軽減されるよう、業務委託先が買い手から媒介手数料を徴取することを禁じる」とのご説明を頂いた。最低売却価格を非公表とすることは、買い手に不必要な事前調査を強いる可能性があり、媒介手数料と同様に入札者に経済的負担が発生すると考えられるが、両者の整合性について貴省の見解を伺いたい。

(答) 1 機構において平成19年度から導入することとした方式は、売却委託業務の成果を上げるため、インセンティブ報酬を導入することと併せて、売却業務委託者がその業務に専念することを目的として、買い手側の媒介業者になることを禁じることを導入したものである。

その結果、買い手側が媒介契約なしに売買契約を締結する場合には、買い手側の経済的負担は軽減されるものと考えられる。

2 機構は、中期目標において、年金資金等への損失の最小化を図るため、できるだけ高く施設を売却することが求められており、国有財産の売却に準じ、原則として予定価格を非公開としている。

なお、買い手側に対しては、入札価格の判断形成に資するため、物件に関する様々な情報を提供している。

3 したがって、必ずしも整合性を欠くものではない。

○ 施設管理運営委託先について

12. 施設運営委託先については、いつからどのような形態で契約を行っているのか。随意契約との理解でよいのか。法人ごとにお示しいただきたい。

- (答) 1 機構は、中期目標期間の最終の事業年度（平成22年9月30日）までに全ての出資施設の譲渡又は廃止を終了させることが求められている。
- 2 機構における施設の運営は、施設が平成22年9月30日までに譲渡又は廃止されることを前提に出資されたものであり、それまでの期間に限られるものである。
- 3 したがって、この様な短期間の運営については、確実性が求められるため、機構においては、社会保険庁が従来委託してきた公益法人の経験を重視し、当該公益法人と随意契約を行うことが適当であると機構への出資時（平成17年10月1日）において判断したものである。

13. 事業価値を高め施設売却価格を最大化させるため、これらの施設運営委託先に業務委託を行っているとのことだが、なぜこれらの法人がオペレーションを行うことで、事業価値が最大化するのか。代替案は検討したのか。具体的にご説明願いたい。

- (答) 1 現在の施設の運営委託先への運営委託の考え方については、上記12のとおりである。なお、以下については、新たな委託先を選定しているものである。
- ①機構への出資以降に委託先公益法人から運営委託契約返上の申し出があった施設については、施設閉鎖を回避し、施設譲渡までの間、事業価値の維持向上を図ることとしている。
- ②施設によっては、現在の運営では不動産価値が事業価値よりも高く、一般競争入札のもとでは不動産として売却される可能性が極めて高い施設もあるため、民間事業者により事業価値を高めることとしている。
- 2 新たな委託先は、公募プロポーザルにより選定することとしており、応募のあったプロポーザルの中から同種施設の運営実績、業務運営計画内容等を比較検討し、最も優れた先を選定している。

(参考) 委託替えの実績

施設名	委託先
京都健康づくりセンター	東京建物株式会社
社会保険東大阪健康づくりセンター	株式会社東大阪スタジアム

○ 入札参加資格について

14. 施設購入の入札への参加資格を定めている「一般競争入札実施要領」をご提出いただきたい。

- (答) 別紙13、「一般競争入札実施要項」を参照していただきたい。