

追加質問項目1

平成13年度末における関係会社58社を、平成18年度末までに28社に減らしているとのことであるが、これに関連して平成13年度末時点及び平成17年度末時点における、以下の金額等をご教示願いたい(単位:百万円、人)。

(金額単位:百万円)

| | 平成13年度末 | 平成17年度末 |
|--------------|---------|---------|
| (1) 総資産 | 592,714 | 535,264 |
| (2) 資本金 | 49,824 | 50,792 |
| (3) 機構からの出資金 | 13,100 | 12,470 |
| (4) 売上高 | 323,730 | 280,631 |
| (5) OB在籍状況 | 203人 | 110人 |

注：・数値は決算ベースで、平成13年度末は58社、平成17年度末は30社である。

- ・OB在籍状況は、関係会社の役員就任者で、常勤の人数である。
- ・平成13年度末のOB在籍状況は、平成14年7月1日現在の人数である。
- ・資本金が増加しているのは、日本総合住生活(株)が経営基盤の強化及び過小資本の補強のために行った平成16年度の無償増資が含まれるためである。

追加質問項目 2

平成 17 年度における、以下の金額をご教示願いたい(単位:百万円)

(1) 機構から外部への発注(工事、管理業務等)の合計額 314,184 百万円の中の随意契約額 125,817 百万円に係る内訳金額。

| | |
|------------|------------|
| ・工事 | 45,634 百万円 |
| ・コンサルタント業務 | 8,209 百万円 |
| ・物品・役務等 | 71,973 百万円 |

(2) 機構から外部への発注(工事、管理業務等)の合計額 314,184 百万円の中の機構と特定関連会社、関連会社、関連公益法人との契約額 62,905 百万円に係る内訳金額。

| | |
|------------|------------|
| ・工事 | 8,971 百万円 |
| ・コンサルタント業務 | 1,709 百万円 |
| ・物品・役務等 | 52,225 百万円 |

(3) 上記(1)の随意契約額 125,817 百万円中の機構と特定関連会社、関連会社、関連公益法人との随意契約額 62,801 百万円に係る内訳金額。

| | |
|------------|------------|
| ・工事 | 8,934 百万円 |
| ・コンサルタント業務 | 1,674 百万円 |
| ・物品・役務等 | 52,193 百万円 |

追加質問項目 3

財団法人住宅管理協会（以下「協会」という。）の業務について、「本来機構が行うべき業務を代行・補完することを目的とした法人」というご説明であるが、実際の業務内容を細かく見ると、民間事業者への外部委託が可能な業務が含まれていると思われる。滞納整理等直接政策目的と結びつかない行為と、機構の本体業務に近く政策と結びつく行為という観点から整理した上で、各々の業務について協会が実施する必要性を再度ご教示願いたい。

（財）住宅管理協会は、機構が全国規模で大量の賃貸住宅等を管理運営していく中で、効率的に管理業務を行う一方、安定的な居住者サービスを提供するために、管理業務を代行する機関として設立した公益法人である。

機構、民間事業者のそれぞれの役割分担については、その業務が直接政策目的に結びついているかどうかという区分のみならず、機構事業に係る政策立案、制度の創設、基準の作成、事業判断、賃貸住宅所有者として自らの責任において居住者と対応する業務等を機構が行い、所謂単純作業や事務行為の実施等は民間事業者に実施させるもの。

機構賃貸住宅に係る管理業務において、機構事業に係る政策立案、制度の創設、基準の作成、重要な事業判断等は、機構が自ら行うものとし、それ以外の賃貸住宅所有者として自らの責任において居住者と対応する業務（居住者からの申請の承諾、滞納整理及び修繕工事の発注等）をアウトソーシングとして協会が機構に成り代わって実施しているもの。

一方、賃貸住宅管理業務においても、窓口案内業務等の事務的な業務（各種届出の受付・処理、団地内巡回、集会所使用管理、居住者への各種案内業務等）を民間事業者に行わせているもの。

具体的には

居住者からの申請については、用紙の配布、申請書の受付、集約等の業務を民間事業者に行わせており、当該申請の審査・決定等の判断業務及びそれに付随する説明業務等を協会に行わせている。

滞納整理については、督促状の発送等の業務を民間事業者に行わせており、公共団体の福祉政策との連携など社会的弱者対策という政策的な側面をもつ滞納者への対応についての業務を協会が実施している。

追加質問項目 4

株式会社URリンケージの業務について、「権利者・地方公共団体等との折衝、工事施工における工程管理・品質管理などの代行・補完業務」は「本来機構の職員が実施すべき」というご説明であるが、

- (1) これらの業務について、仮に外部のリソースを使って実施した場合にどのような支障があるか具体的にご教示願いたい。
- (2) 「本来機構の職員が実施すべき」と判断することについて、その判断基準を具体的にご教示願いたい。

(株)URリンケージ等の業務代行会社は、事業体としての機構事業を円滑かつ効率的に実施するため、機構職員が従来実施してきた企画・判断事務を含む業務を外部に切り出して当該会社を実施させるために設立したものである。

また、当該外部化は、機構自体が経営改善に取り組むなか、人員・経費等のコスト削減を図りつつ、業務の一時的な増減にも対応可能な弾力的で効率的な事業運営を行うために必要とするものである。

法令上(都市再開発法、土地区画整理法等)の手続き、中長期の計画や個別地区の経営計画の策定、財産管理、訟務等を除き、現場事務所のアウトソーシングや、従来機構職員が実施していた権利者・地方公共団体等との折衝、工事施工における工程管理・品質管理等の企画・判断事務を含む支社業務等を業務代行会社に外部化している。

具体には、権利者や地方公共団体に対する説明や建物の品質、周辺の安全性について、事業者として責任を持って対応するため、

事業計画等の権利者説明、生活・営業再建に関する相談、公共団体との計画策定や補助金申請に係る協議、事業実施スケジュールの調整等の「権利者・地方公共団体等との折衝業務」

工事監督員への指導・助言、関連する工事間及び工区間の工事調整、工程調整、募集入居対策や点検確認等に係る調整、周辺住民や公共団体への対応、共同事業等における民間事業者との建設工事に係る調整等の「工事施工における工程管理・品質管理業務」を機構に成り代わって実施しているものである。

当該業務を、仮に、民間事業者に委ねる場合には、権利者や地方公共団体等から事業主体である機構の責任放棄とも捉えられかねず、事業の円滑な実施に支障が生じる懸念がある。

これらの業務を外部化するに当たっては、「権利者・地方公共団体等の折衝業務」においても、折衝業務の前提となる現況調査・基礎資料の作成、補償費の算定、協議に基づく補助金の積算等の附帯する業務や、「工事施工における工程管理・品質管理業務」においても、工事が設計図書のとおり実施されているかを確認する工事監督業務等は民間事業者に行わせているところである。

民間事業者に行わせることができるものを除き、本来機構職員が自ら行うべき企画・判断事務を含む業務について、機構の組織のリストラに取り組む必要等から業務代行会社に外部化している。

追加質問項目 5

機構の関係法人は機構の競争入札に参加せず、関係法人にしかできない業務を機構から請け負っているという説明であるが、提出資料別紙では機構に係る売上高が 0 又は極めて低廉な関係法人が散見されるところであり、これらを機構の関係法人として存続させることの必要性について具体的ご教示願いたい。

機構との売上高が少ない法人は、基本的に

初期投資が大きく、民間事業者の参入が困難なニュータウン開発の初期段階等において、整備が必要な生活利便施設の建設・管理

施設の管理運営等に伴う権利調整、権利床の管理運営による権利者の生活再建等のために、機構の継続的な関与を要する再開発施設等の管理

を実施している法人である。

機構との売上高が少ないのは、利便施設や再開発施設の利用者等へのサービスの提供に伴うテナント収入を主たるものとしているためである。

これらの法人については、その設立経緯等から多額の負債を抱えており経営の厳しいものが多いが、自立的経営が可能な状況になれば、地方公共団体等の他の株主の意向や事業地区・開発地区全体の良好な開発運営及び零細権利者の生活再建等にも配慮しつつ、その自立化を促して参りたい。