

第17回 独立行政法人都市再生機構 契約監視委員会
審議概要

開催日	平成25年5月21日（火）
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸本部会議室
出席委員	長沢 美智子（弁護士（東京丸の内法律事務所）） 高木 勇三（公認会計士（監査法人五大）） 鈴木 豊（青山学院大学名誉教授、東京有明医療大学客員教授） 飛松 純一（弁護士（森・濱田松本法律事務所）） 水上 貴央（弁護士（早稲田リーガルコモンズ法律事務所）） 鹿野 治雄（都市再生機構監事） 根岸 尚（都市再生機構監事） ※長村委員は、欠席。
審議事項等	審議事項 1 平成24年度における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約について 2 個別契約に係る審議 特定事業者との連携による住戸改修プランの設計及び共同開発パーツの購入について（競争性のない随意契約を新たに締結予定のもの） 3 平成24年度において2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約のうち今年度に応募手続を行う契約について 4 「公益法人に対する支出の公表・点検の方針について」（平成24年6月1日付行革実行本部決定）に係る審議（平成24年度） (1) 公益法人に対する契約による支出について (2) 公益法人への契約以外の支出についての見直しの状況について
その他	次々回の委員会開催日について
審議概要等	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
審議事項1 平成24年度における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約について	・平成24年度における競争性のない随意契約及び1者応札・1者応募となった契約実績について、前年同期に比して契約実績額及び1者応札・1者応募の件数の増加要因となっている複数年契約の状況等について説明。
【委員会意見】 特段の意見はなかった。	

審議事項2 個別契約に係る審議 特定事業者との連携による住戸改修プランの設計及び共同開発パーツの購入について（競争性のない随意契約を新たに締結予定のもの）	
【運用範囲について】 ・入札等による効率性の追求も大切だが、市場環境に対応した運用を行うためには積極的な経営判断を行う場面も必要ではないか。民間同様の取組みを行う場合、URの役割や公的立場との両立を図る必要があるが、今回のような取組みは、PR業務に限定されるのか。 ・今回は、派生的に始まったものだが、今後一般化するに当たっては、企画競争の方法を少し整備してもらえば、基本的には問題ないものと思料。民間同	・平成25年度に競争性のない随意契約を新たに締結予定の、特定事業者との連携による「住戸改修プランの設計」及び「共同開発パーツの購入」について説明。 ・そのとおりである。これまでも、PR業務の提案において、モデルルーム設置や家具配置などの提案事例はあったが、間取改善プランとオリジナル商品開発まで提案を受けたのは初の事例である。 ・5倍という倍率は、空家を出さないためのギリギリの水準ではあるが、今後、不当に安い価格であると批判されることのないよう、十分配慮してまい

意見・質問	説明・回答
<p>様の取組みをURが行う場合、民業圧迫との議論を呼ぶ可能性があるので、民間と同じ水準の環境でフェアな競争を行うことが肝要。応募倍率が高いのであれば、適正な倍率になるまで価格を引き上げ、そこで得た利益で持ち出し部分の解消を図ることが必要ではないか。</p> <p>・ビジネスとして考えた場合、関西や関東などの地域に対応したモデルを増やしたり、提携事業者ごとの特性を活かしたバリエーションを作り、プランごとに一定の希少性を維持することも必要ではないか。従来型リフォームに比べ費用対効果が高いのだから、こういう取組みを積極的に行うという経営判断をすることも大事ではないか。</p> <p>・随意契約を予定している資材の購入は、在庫リスクを負うことにならないか。また、市場予定価格の7割での調達価格は、民間での取引事例からみて割引率が低いのではないか。</p> <p>【業者特定方法について】</p> <p>・企画提案競技方式でPR業者を特定した際の審査基準はどのようなものだったのか。</p> <p>・本件の随意契約については問題ないと思うが、最初の段階での競争性については気になるところ。</p> <p>・競争性の確保という観点からは、各々の自由な提案内容による競争より、同</p>	<p>りたい。</p> <p>・提携事業者を増やすことで希少性を維持しつつ、効果検証を行いながら積極的に展開していきたい。</p> <p>・実際には改修の都度購入するので、在庫リスクは発生しない。購入価格の低減については、引き続き努力していく。</p> <p>・広告業務であることから、媒体（折り込み広告、交通広告、インターネット、ノベルティ等）の選択、物量、スケジュール設定等の妥当性の評価が中心になる。今回は、その中にモデルルーム設置による生活感のアピールや若い世代向けの訴求強化の提案があったもの。</p> <p>・今後は、当初から、より具体的な提案を求め、その内容により業者を特定することとしたい。</p> <p>・そのように対応することとしたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>一条件下での提案内容による競争を行うことが必要ではないか。</p> <p>【民間との比較について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均居住年数を前提に考えると、新たなリフォームを行った住宅の家賃アップ額は、適切な額といえる。家賃改定は、応募倍率だけで判断するのではなく、需要の限界の曲線に基づき、慎重に判断すべきものと思料。 20年、30年の築年数でも内装は現代的であり、一般的な民間の賃貸物件に見劣りしない。募集家賃は、一般的な家賃との差を調べて設定しているのか。 <p>【今後の展開について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約監視委員会の枠組みなのかという問題があるが、4、5階を中心とした空家率が高い状況は機構の経営を根本的に揺るがすこととなり、建物が古くなっていく段階で、家賃の維持ができなかったり空家率が増えていくと、機構の存亡に関わる。リニューアルによって空家を解消することは、機構の存立基盤に関わる議論であり、経営判断として色々な事業者と提携してこのような取り組みを大規模に行っていくことも必要ではないか。その場合、どのようなプロセスでどのような意思決定を行ったのかを明確に記録し、事後検証できる仕組みを整えてもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場家賃なので、マーケットの動向や商機的な安定度を加味して家賃設定しているが、今後、よりマーケットとのバランスをみて設定してまいりたい。 今後とも社会的使命を果たすため、ストックの質の向上等の新しい試みに積極的に取り組んでいきたい。 機構の損益で大きなウエートを占める賃貸部門においては、建物の老朽化が大きな課題であり、これまでは機能の維持を中心とした空家改修に取り組んできた。今回の案件は、住宅の付加価値を高め、魅力をアップするために取り組んだパイロットプロジェクトの1つである。今後も、競争性の確保に留意しながら、経営のプラスになることに積極的に取り組んでいきたい。
<p>【委員会意見】</p> <p>本件については、新たに競争性のない随意契約を締結することを認める。なお、今後同様の取り組みを行う際には、当初の業者選定に当たってのより一層の競争性の確保に努めることを求める。</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項3 平成24年度において2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約のうち今年度に応募手続を行う契約について</p> <p>【業務類型による傾向について】 ・業務類型ごとに分類した資料により、問題点がある業務が分かるので、今後もこのような分析を行って欲しい。補修関連やシステム関連等の業務は競争化されにくい傾向が見受けられるが、理由はそれぞれ異なっているのではないか。複数年契約の適用についても、入札率に応じて複数年契約をオプションにするような方式も併せて検討する必要があるのではないか。業務類型ごとの改善方針を検討してもらいたい。</p>	<p>・平成24年度第3四半期までにおいて2か年度連続して1者応札・1者応募となった契約132件中、今年度募集対象の58件及び前回1者応札等であったもののうち関係法人等のみの競争となった契約14件中今年度募集対象の12件について、改善策を踏まえた募集手続きの状況について説明。</p>
<p>【委員会意見】 業務類型ごとの改善方針を検討することを求める。</p>	

<p>審議事項4 「公益法人に対する支出の公表・点検の方針について」（平成24年6月1日付行革実行本部決定）に係る審議（平成24年度） (1) 公益法人に対する契約による支出について (2) 公益法人への契約以外の支出についての見直しの状況について</p>	<p>・平成24年度の公益法人に対する契約による支出（16件）及び契約以外の支出（5件）について、業務の内容及び支出そのものの必要性等の点検結果（1者応札等の改善策）について説明。</p>
--	--

意見・質問	説明・回答
<p>【点検・見直しの背景について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見直しの趣旨は、独立行政法人の子会社である公益法人との契約をチェックすることと、公益法人改革の一環としての点検という2つの視点ということか。 ・競争入札で公益法人が異様に低い入札率で落札している事例があるが、当該公益法人の組織構造がもたらしていることが推認され、公益法人改革の視点から適切であるか疑念があることを意見として申し述べる。 <p>【今後の点検について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事実上の独占的なノウハウや情報を基に随意契約を行ってきた公益法人が、一般財団法人や一般社団法人に改組したことにより、公益法人に対する支出の点検・見直しの対象から外れることになるが、機構内部では構造的な問題を継続的にチェックできる体制を維持して欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・もともと国等の公益法人への支出の見直しとして、所管官庁の認可公益法人への支出を点検していたものが、独立行政法人へ派生したものである。 ・随意契約として存続する間は、継続的なチェック対象となり、契約監視委員会における審議対象事項として報告・審議していただくこととなる。
<p>【委員会意見】</p> <p>公益法人に対する支出の点検・見直しの対象から外れることとなる一般財団法人や一般社団法人との随意契約についても、引き続き留意してもらいたい。</p>	

<p>その他</p> <p>次々回(第19回契約監視委員会)は、平成25年12月2日(月)13:00~15:00に決定した。</p>
--