

第35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30年3月6日(火)
開催場所	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部会議室
出席委員	<p>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)) 長村 彌角 (公認会計士(有限責任監査法人トーマツ監査法人)) 鈴木 豊 (学校法人青山学院常任監事・青山学院大学名誉教授) 鹿野 治雄 (都市再生機構監事) 中瀬 弘実 (都市再生機構監事) 渡辺 恵祐 (都市再生機構監事)</p> <p>※飛松純一委員、水上貴央委員は欠席</p>
審議事項等	<p>審議事項</p> <p>(1) 平成29年度第3四半期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</p> <p>(2) 「平成29年度調達等合理化計画」に係る自己評価について(平成29年度第3四半期まで<暫定版>)</p> <p>(3) UR賃貸住宅港北サービスセンターの営業センター化に伴う移転について</p>
審議概要等	別紙のとおり

(別紙)

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項1 平成29年度第3四半期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</p> <p>○競争性のない随意契約の分類について、これまでの契約監視委員会でのような審査は、必ずしも必要としないものも多いのではないかと思うものの、最初から契約監視委員会での審査の対象外と整理するのは必ずしも適当とは言えない。</p> <p>競争性のない随意契約については、ウオッチし、場合によってはモニターをする、または審査するというのも必要である場合もあると思うので、今後はそのように取扱いをお願いしたい。</p> <p>○団地内一般清掃業務の入札において1者応札が改善したのが6件ということだが、改善した原因について分析はしているのか。</p>	<p>・平成29年度第3四半期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、前年同期に比しての契約実績額及び1者応札・1者応募の件数の変動要因となっている複数年契約の状況等について説明。</p> <p>・競争性のない随意契約については、第34回契約監視委員会での意見を踏まえ、契約相手方の選定に選択の余地等がある、ない及び少ないといった観点から分類を見直したことを説明。</p> <p>・平成29年度第3四半期の契約のうち、前回1者応札であった契約がどれくらい複数者応札に改善したのかを説明。</p> <p>・団地内一般清掃業務については、第10回契約監視委員会において審議したが、その中で有効と思われる対策として、この業務は労働集約的な業務であるから、人材を確保するために準備期間や体制を整える期間が必要だろうというような意見、また、人を雇うためにはある程度の契約の年数が必要だろ</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○団地内一般清掃業務において1者応札が改善したのは、契約監視委員会で審議したこと以外の原因というのはあったのか。契約監視委員会での指摘や意見を取り入れたことにより功を奏したんだとすると、9件については改善しなかったことに疑問を感じる。</p> <p>○団地内一般清掃業務は、女性のパートの方が多く担っているとのことだが、労働市場の動きに着目すると、ジャーナリズムではあまり紹介されていないが、総務省の統計が最も適切な統計をしており、それによると例えば、建設業や運輸業におけるところの人手不足と、一般的に言われている人手不足とは異なっており、一般的に言われている人手不足の実態というのは、女性のパートについて、おおよそ20代から50代の方の就業率が現在75%位であり、この方たちの人手が不足している。</p> <p>まさしくそういった方たちがこの清掃業務を担っているので、これ以上の1者応札の改善の進展はなかなか難しいと思われる。</p> <p>また、そういった女性の6割の方が非正規雇用であるが、総務省統計ではその方たちのうち8割は非正規雇用のままでいることを望んでいる状況であ</p>	<p>うというような意見、それから、事業者が参入できるように適切なロットの設定とすることがよいだろうという意見があり、発注時期の前倒しや引継期間の十分な確保、複数年契約の導入という対策を実施したところである。</p> <p>更に、発注ロットの括りを工夫した結果、そういった対策が功を奏して6件は改善したところ。ただし、残念ながら9件は引き続き1者応札という結果となった。</p> <p>・1者応札が改善した6件の個別の要因について確認をし、これまでの契約監視委員会で審議頂いた改善策以外に個別の要因がある場合には、後ほど報告をする。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>り、先ほどの75%位というのは、労働力人口の人口全体に対する割合というようなことであるので、女性の方の働いている割合としては、かなり上限に近づいてきている状況であることと、正規・非正規の選択というところでも先ほどのような状況であり、一般的な人手不足と言われている部分の改善というのは、シニア世代のほうに期待する、あるいは、外国人労働力に期待するしかないというような状況であるので、機構において入札のやり方を変えたとしても、どこまで1者応札が改善されるかというのは、労働市場の状況からすると難しいことである。</p>	
<p>【委員会意見】 競争性のない随意契約については、今後も委員会として報告を受け、必要に応じ審査を行う。</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項2 「平成29年度調達等合理化計画」に係る自己評価について（平成29年度第3四半期まで＜暫定版＞）</p>	
<p>○オープンカウンター方式の実施の評価については、B評価でもよいと思うが、計画を素直に読むとC評価になるのではないか。</p> <p>計画の記載内容は、定性的なものと定量的なものが混在はしているが、平成29年度の目標としては定量的なもののみになっている。取り組み内容と成果目標のかみ合わせが悪く、結果的に不幸なものになってしまったように感じる。</p>	<p>・「平成29年度調達等合理化計画」について、平成29年度第3四半期までの実績に基づく暫定的な自己評価案について説明。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>○オープンカウンター方式の実施について、業務実績として仕様書のデータベース化を実施し、その実績を評価しているが、仕様書のデータベース化については、定量的に計っていないのか。オープンカウンター方式の実施については、コスト削減率が目標に達しておらず、この仕様書のデータベース化の実施も含めて、B評価としているので、そうするのであれば、仕様書のデータベース化について、ゼロだったものを頑張ってこれだけ実施したということも記載したほうが、落ちつきが良い。</p> <p>○昨年も意見したが、計画には具体的な数値目標をもう少し入れ込むべきである。</p> <p>例えば、「発注者綱紀保持の周知徹底について、eラーニングを実施し浸透させる」ことについて、eラーニングの目標正答率があるのかわからないが、正答率が57.2%と最も低い問題について再度実施するというのは理解できるが、もともと何をもって低いとしているのか。例えば、目標正答率を8割にしていたら、正答率が8割に達していない問題は全て正答率が低いと判断することができる。</p> <p>ひとつひとつ丁寧に、何をもって説明ができるのかという目標をしっかりと設定する必要があるだろうと改めて思う。資料にオープンにできないものがあるのであれば、それは記載しなくても良いが、内部でしっかりそれを握るということは重要である。</p> <p>また、ワーク・ライフ・バランス等推進企業からの調達推進について、目的は、ワーク・ライフ・バランス等推進企業からの調達を推進するためであり、そうであるならば、業務実績としては、ワーク・ライフ・バランス等</p>	<p>・仕様書のデータベース化についてはもともと何件実施するということの目標値、計画値を設定していないが、実績として件数を把握することは可能である。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>推進企業を評価する項目を設定した、項目の設定をしたから調達の推進ができたということではなく、ワーク・ライフ・バランス等推進企業からの発注割合を何%にするとか、何件以上にするとか、そのような実績をもって評価すべきである。</p> <p>したがって、業務実績として、ワーク・ライフ・バランス等推進企業を評価する項目を設定した、項目の設定をしたから調達の推進ができたということだけだと、B評価なのかC評価なのか判断が難しい。</p> <p>また、契約手続ミス等不祥事の発生を未然に防止するため、契約ハンドブックを更新し担当者に広く頒布する、イントラネットを活用しマニュアルの活用を推進するとあるが、業務実績は頒布したかどうかということの記載はない。マニュアルの充実化を図ったことはわかるが、それを頒布したのか、イントラネットでどうやって推進したのかということの記載もない。だから、この計画の評価もA評価なのか、B評価なのか、C評価なのかが非常に曖昧で説明が不十分である。</p> <p>数字目標を入れるところ、入れないところ、また業務実績については、もう少し目的に対応した形で記載しないと分かり難い。</p> <p>○昨年もう少し数値目標を入れるべきではないかという意見が契約監視委員会の中で議論されたかと思うが、結果的には、全体的にあまり数値目標を入れた計画にはなっていないというところは否めないと思う。</p> <p>○今回は第3四半期時点での自己評価だが、1年間の自己評価の結果も総括されるのか。また自己評価の結果は制</p>	<p>・そのとおりである。年度の実績が確定された後、次回6月の契約監視委員会の場で最終的な評価をして頂くこ</p>

意見・質問	説明・回答
<p>度として契約監視委員会の意見を聞くことになっているのか。</p> <p>○自己評価の結果は、総務省等に報告するのか。その際に、契約監視委員会の意見は書かれるのか。</p> <p>○研修の受講者に実施したアンケート結果について、65%の人が理解できたとのことだが、逆に35%の人はできなかったということになり、この結果については一般的に考えるとどうなのかと思う。また、アンケートや理解度テストの実施方法について、国から共通的なマニュアルが示されているのか。</p> <p>○研修の受講者に実施したアンケートは、各独立行政法人が統一的に実施して、その結果が比較されるようなものではないということか。</p> <p>○発注者綱紀保持についてのeラーニングの実施は、フォローアップを2月、3月に実施するとのことだが、フォローアップの際には正答率を高める必要がある。また、工事等の落札結果について、不正の兆候がないかモニタリングを実施したとのことだが、何件がモニタリングの対象となったのか。</p> <p>○工事等の落札結果のモニタリングの実施について、不正の兆候がないかの判定を本社の契約監理課と発注部門とで最終的に判定したとのことだが、機構内部だけの判定であり、ましてや発注部門が入っているのは問題ではないのか。</p> <p>判定は外部有識者で構成される入札監視委員会や、機構内部の監査担当の</p>	<p>とになる。</p> <p>・機構からは所管官庁である国交省に報告する。また機構のホームページに契約監視委員会の審議概要を掲載しており、その際に契約監視委員会の意見は公表されることになる。</p> <p>・マニュアルは国から示されておらず、アンケートや理解度テストについては、機構で考え実施している。</p> <p>・そのとおりである。</p> <p>・モニタリングを実施する契約は、競争性のある契約の全件を対象にしている。その後、様々なフィルターで絞り込みを実施している。</p> <p>・モニタリングは機構内部だけで実施している。通常、発注の業務はいわゆる本部と言われている出先の事務所で実施しており、本社の発注部門は直接の発注はしておらず、ある意味、当事者ではない。</p> <p>入札監視委員会は、各本部において、外部有識者により、落札率が高い契約や1者応札の契約等について、全</p>

意見・質問	説明・回答
<p>部署等で実施するような仕組みにはなっていないのか。</p> <p>○工事等の落札結果のモニタリングの評価について、合理的、客観的にもB評価とわかるように記載した方が良い。</p> <p>また、発注者綱紀保持についてのeラーニングの実施について、勤続年数が10年未満の方と40年以上の方の正答率は低い感じがする。正答率が100%でなければならないということはないが、一般の企業だったらどうなのかと考えると、やはり、フォローアップを強化していくべきである。</p> <p>○昨年、機構では内規違反事案があり、再発防止として、発注者綱紀保持についてのeラーニングを昨年の11月から実施したということだが、対応が非常に遅い。</p> <p>さらに、正答率が悪い問題については、再度、この2月、3月にフォローアップをすることだが、積極的に取り組むべきである。</p> <p>正答率が65%や57%というのは非常に悪いと言われても否めない気がする。問題の正答率としては少なくとも8割は超えるということを目標として、せっせと取り組まなくてはいけない。周知が足りていないのでないか。</p> <p>不当な働きかけに関する問題の正答率が6割にも満たないというのは、世の中の的には、こういう状況では不正が起こるのは当たり前じゃないかというような話に結びついてしまう。今までの取り組みは遅く少なく、今後取り組むということでやむを得ないが、懸命に取り組むべきである。</p> <p>機構としては正答率が8割、9割に達するまで何度でもやるというぐらい</p>	<p>件審査ではなく抽出審査にはなるが、しっかり点検頂いている。</p> <p>・発注者綱紀保持については、まだまだ理解が不十分だと認識しているので、さらに理解が深まるような形でいろいろ考え得るところの手立てをとりながらやっていきたい。</p> <p>・eラーニングの実施は、発注者綱紀保持についてだけではなく、コンプライアンス等、様々な分野について全機構的に実施している。設問はかなりの難問も相当数あり、難問過ぎたため、少し簡単にしたり、余りにも簡単過ぎたから難問にしたりであるとか、機構の中で微調整をしている。発注者綱紀保持については、特にこの分野を知っている人が少なく、3,000人を対象にしているので、正答率が低くなる。</p> <p>正答率を上げようと思えば、問題を簡単にすればできるが、正答率がどれくらいが良いのかというのは他の分野も含め、普通の人だったら7割しか答えられないくらいの若干難問に設定しているところである。そうであったとしても同じ難易度であったなら、もっと正答率を上げていくべくいろいろ努力していかなくてはいけないというのはご意見のとおりである。</p> <p>・発注者綱紀保持についてのeラーニングの実施は、11月ということで実施時期が遅いように感じられると思うが、前段として、7月から8月にか</p>

意見・質問	説明・回答
<p>の取組みを示さないと、世の中の的には全然やっていないじゃないかというように見られてしまうので、気を付けるべきである。</p> <p>○発注者綱紀保持についてのeラーニングについて、問題の難易度もいろいろあると思うが、全員が100%答えられるというような底上げでのレベルアップも必要だと思う。</p> <p>○発注者綱紀保持についてのeラーニングについて、フォローアップを2月、3月に実施するとのことだが、しっかり取り組んでいるという姿勢を見せるためにも、取り組んだ内容について確定版の自己評価の資料に記載した方が良い。</p> <p>○発注者綱紀保持についてのeラーニングについて、単純に正答率を見ると、正答率3問以下の方の率というのが4割を超えており、外形的に見ると、かなり低い状態だと思うので、年度終了後の確定版の自己評価の際には設問のレベルもわかるような形で説明してほしい。</p> <p>○昨年の委員会でも意見が出ていたが、業務実績について定性的に進んだという説明をされても、B評価が相当なのかどうかというのはわかりにくいところもあるので、来年度の計画の中には客観性が持てるように、数値目標を盛り込んでほしい。数値目標の盛り込み方については、いろいろ工夫があるかと思うが、例えば何年間で何%達成であるとか、1年間で目標率を達成できない場合には3年間で達成すれば良いとか、十分に検討をお願いしたい。</p>	<p>けて実施した契約業務研修の中において、発注者綱紀保持の内容について周知したところである。</p> <p>・フォローアップについてもしっかりと記載したい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会意見】 調達等合理化計画の自己評価については、各委員の意見を参考にし、年度確定値に基づき、次回委員会に最終の案として提示されたい。 来年度の計画策定にあたっては、数値目標の設定について十分検討を実施すること。</p>	

意見・質問	説明・回答
<p>審議事項3 UR賃貸住宅港北サービスセンターの営業センター化に伴う移転について</p>	
<p>○移転に伴う費用の増は、UR賃貸住宅の契約を増やすことで回収することが出来るとのことだが、契約を増やすことができる根拠は何か。</p> <p>○物件の貸主が関係法人であり、気をつけなくてはいけないこととして、本来取れるべき賃料よりも低い金額で契約をしていないかどうか、また、移転先の物件については、窓ガラスに看板が出せるとのことだが、通常このようなビルというのは、窓ガラスに広告をさせないことが多く、機構が入居したら看板が出せたというのは問題がないのか。また、移転前の物件の原状回復費用と移転先の内装工事費用については、物件の所有者等から指定されてい</p>	<p>・関係法人との随意契約は現在締結している事務所賃貸借の契約に限っているところである。港北サービスセンターは現在関係法人が保有している物件を賃借し業務を実施しているところであるが、業務の拡大に伴い現在の物件では手狭になる等の理由から、現在締結している賃貸借契約を解除し、関係法人が保有している他のビルの3階にある物件へ移転をし、新たな随意契約を締結する旨を説明。</p> <p>・業務の拡大によるサービスの向上や移転することによる視認性の向上により、新規のお客様との契約を増やすことができると考えている。</p> <p>・窓ガラスの看板については、従前の賃借人も掲示しているので、看板を出すことは特に問題ないと考えている。 また、平米単価は物件の階数の違いや面積によって変わる。 内装工事等については、今後、関係法人と調整することになるが、ご指摘頂いた内容については十分留意した上で実施していきたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>る工事会社や管理会社に依頼することはある程度やむを得ないことであるが、今回は関係法人が物件の所有者であるから、この費用が高いのか安いのかについてはしっかりと説明できるようにしておかないといけない。</p> <p>○ほかのコストを下げても、顧客のためにこのエリアに営業センターを構えることを選択すべきだと思う。よって、この移転について異議はないが、事前に説明を聞いた際にお問い合わせしたことは、移転先の賃料の妥当性についての説明である。</p> <p>賃料水準の比較として移転先ビルの1階、2階の物件の賃料を持ち出されたが、これは全く比較にならない。事前にお問い合わせしたのは、同じフロアの他のテナントの賃料、ただ、現在の賃料は必ずしも比較にはならず、契約時点がいつかというようなところまでわからないと比較考慮できないが、そういったものや、あるいは移転先と同じようなビルの3階や4階の賃料について、当日聞けないかということをお願いしていたが、残念ながら伺えなかった。</p> <p>また貸主は機構の子会社であるので、慎重に勘案すべきことであるが、また反対に子会社ということで、機構からみたときに広告などが出しやすいという経済的メリットもあるので、そのようなメリットも含めて全体的に考え、経済的に判断するというのが適正だと思う。今回提示された資料では説明が十分ではなく、次回にもっと充実した形で説明頂いた方が良いのではないかと。</p> <p>○移転先ビルの3階の他のテナントの賃料というのは、比較考慮の対象とす</p>	<p>・不動産会社にいろいろヒアリングをしたところであるが、なかなか移転先の賃料の比較となりえる物件が出てこなかったというのが実態であり、この移転先の賃料水準等が妥当かどうかということについては、今後、こういった検討する際において、参考にさせて頂き、しっかりやっていきたい。</p> <p>・機構の関係法人といえども、守秘義務ということで、細かい契約内容につ</p>

意見・質問	説明・回答
<p>るのはまずいのか。</p> <p>○子会社との契約であり、少し厳正さが足りないのではないか。</p> <p>○移転先ビルの隣接のビルの賃料が平米単価で約500円違うが、このことについてはどのような理由であると判断されているか。</p> <p>○奥まった場所というのは、同じフロアの中の出入り口からということか。看板を出して視認性を上げることはできないのか。</p> <p>○移転先ビルの3階の他のテナントの賃料の相場が分からないというのが理解しがたい。守秘義務契約を負っていて、その契約の子細な内容を開示するのは、子会社に対しても難しいということはあるかも知れないが、例えば、何十何円の1円単位まで出さないということであっても不可能なのか。</p> <p>○面積によって、広ければ多少単価を安くするというのはあると思うが、あまり同じフロアで業態が違うから賃料相場を下げるとするのはあまり聞かない。</p> <p>○子会社と随意契約を締結するということであるがゆえに、契約監視委員会の役目として、様々なことを慎重にチェックしたかどうかということを確認しなくてははいけない。賃料水準が妥当</p>	<p>いては教えていただけなかったのが実態である。</p> <p>・立地がかなり奥まった場所になっており、動線的に厳しいものと見ている。具体的にビル所有者に伺ったわけではないが、移転候補先のビルと同じ駅からの直結ではあるが、ビル内のかなり奥まった場所ということと、面積が大きいということも影響をして、平米単価が下がっているんだろうと分析している。</p> <p>・他のテナントの中を通り抜けて、突き当りが対象のテナントの場所であり、看板を出せるような場所はない。</p> <p>・関係法人に詳細なヒアリングをしていないが、関係法人は同じ3階のテナントであっても業態によって賃料の単価を使い分けていると考えており、その点については、必ずしもヒアリングの内容が十分出来たであろうかという点はある。</p> <p>・賃料の相場観については、もう一度関係法人に確認した上で契約するようにしたい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>であるかという点は、4件の事例だけでは判断しにくいことから、もう少しきめ細やかな相場が知りたいという委員の意見が事前にあったかと思うが、そういう意味で、特に移転先と同じビル内の同じ3階のフロアには他のテナントも入居しているので、子会社に対して賃料の相場がどうなのかとうことをヒアリングしておいた方が、後々、機構のためにも良いと思う。</p> <p>○賃料相場が妥当ということであれば、比較的子会社との間でも相場並みにしっかりと契約したということになるのかなと思う。</p> <p>○賃料相場を確認したところで、おかしいのではないかという点があったら、どうするのか。</p> <p>○原状回復工事と移転先の内装工事を具体的にどこの会社に発注するのかについてもあわせて確認してほしい。</p>	<p>・再度、賃料の相場について確認し、結果については各委員にメール等で報告させていただくということで進めさせて頂きたい。</p> <p>・賃料の水準が適当ではないというようなことがもしある場合には、賃料自体を見直すということも視野に検討していきたい。</p> <p>・そちらについても後ほど連絡する。</p>
<p>【委員会意見】 移転先の賃料水準の妥当性について、再度確認を実施し、報告することを求める。</p>	

第35回契約監視委員会（平成30年3月6日（火））における委員会意見を踏まえた「審議事項3 UR賃貸住宅港北サービスセンターの営業センター化に伴う移転について」に係る移転先の賃料水準の妥当性に係る個別説明について

説明日等	平成30年5月11日（金）～ 5月28日（月）
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）） 長村 彌角（公認会計士（有限責任監査法人トーマツ監査法人）） 鈴木 豊（学校法人青山学院常任監事・青山学院大学名誉教授） 飛松 純一（弁護士（飛松法律事務所）） 水上 貴央（弁護士（Socio Forward株式会社）） 鹿野 治雄（都市再生機構監事） 中瀬 弘実（都市再生機構監事） 渡辺 恵祐（都市再生機構監事）
内容	機構は、賃貸人である関係法人に対し、再度ビル内の移転先同フロアの他テナントについて賃料水準の聴取を試みたものの、守秘義務を理由に断られた。賃料そのものではなく賃料水準についても守秘義務が及ぶということは理解し難いところではあるが、やむを得ず機構は、第三者の不動産鑑定士に依頼し、周辺賃貸事例調査等による調査報告書を取得。機構は、その調査結果により、移転先の賃料水準の妥当性について確認したこと等を各委員に報告。
結果	本件については、了解。