

第20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26年2月21日（金）
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	<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））  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）  長村 彌角（公認会計士（有限責任監査法人トーマツ））  飛松 純一（弁護士（森・濱田松本法律事務所））  鹿野 治雄（都市再生機構監事）  根岸 尚（都市再生機構監事）</p> <p>※水上貴央委員は欠席</p>
審議事項等	<p>審議事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 平成25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</li> <li>2 個別契約に係る審議 <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報システム改修業務における第16回契約監視委員会での提言事項の検証等について</li> </ul> </li> <li>3 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（平成25年度第2四半期まで） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン業務部門における機構支援業務の1者応札解消に向けた取組みについて</li> </ul> </li> <li>4 「国等における障害者就労施設等からの物品等の調達に関する法律」に係る対応</li> </ol>
その他	次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
<p>審議事項1 平成25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>【平成25年度第3四半期における契約実績について】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・前年度比較すると、「競争入札」が減って「企画競争・公募等」が増えている理由は何か。</li></ul> <p>【URコミュニティとの契約について】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・URコミュニティとの契約についてはこれまでの委員会で説明がなされているのか。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・ベンチマークとなる住宅管理センターについては、民間企業による1者応札であったのか。当該区分についてはURコミュニティは参加できない整理としたのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・平成25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。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・前年度は「競争入札」で複数年契約が多数発生した。一方で今年度は「公募」でURコミュニティとの契約(運営協定)が622億円発生していることが大きな原因である。 なお、「企画競争・公募等」で見ると、今年度のURコミュニティとの契約(622億円)を除くと、189億円となっている。前年度(278億円)より減っているが、これは前年度において震災復興地区におけるCM業務の契約が多数発生したことによるものである。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・これまで状況の説明は事前説明で行ってきたところである。正式議題として報告したのは今回が初めてである。今回委員会で審議対象となる第3四半期に契約実績が上がっていることもある。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・そのとおり。</li></ul>

意見・質問	説明・回答
<p>・ベンチマークとなる住宅管理センターは今後増やすのか。</p> <p>・契約監視委員会と効率運営監視委員会の役割分担はどうなるのか。</p> <p>・西埼玉住宅管理センターをベンチマークとして選んだ理由は何か。選んだのは機構か、それとも効率運営監視委員会か。</p> <p>・URコミュニティ以外に機構が100%出資する関係法人における内部留保状況はどうなっているのか。契約監視委員会において、関係法人との契約のチェックは切り離せないものであり、関係法人に利益が留まっていなければよい。</p> <p>・内部留保については既に解消されたと聞いているが、どのように解消されたのか。</p>	<p>・まずは1センターをベンチマークとして比較検証することになる。現在の履行期間は4年6カ月あり、その間に第三者委員会として新たに設置した効率運営監視委員会で検証することとなる。</p> <p>・URコミュニティが代行する契約は、機構の締結する契約と同じとみなし、これまでどおり契約監視委員会での審議対象とする。年度ごとに効率運営監視委員会で点検する状況については、適宜契約監視委員会にも報告する。</p> <p>・団地数や地域特性等を総合的に判断して機構の住宅経営部門が選定したと聞いている。</p> <p>・機構が100%出資する関係法人は他に存在しない。URコミュニティも現時点で100%子会社とはなっていない。</p> <p>・関係法人については、自立化を目指す法人と、引き続き機構が株を保有し続ける法人に分かれる。後者については剰余金が溜まっている法人は配当や返還で解消することとし、本年度中に処理を終えているところである。</p> <p>URコミュニティはコストをかけずに利益を出さない仕組みを講じており、他の関係法人も適切に配当、還元がなされている。今後も剰余金が蓄積されないよう対応していくし、契約監視委員会においても必要に応じて状況を報告する。</p>

意見・質問	説明・回答
<p><b>【委員会意見】</b> URコミュニティに係る状況報告及び関係法人の剰余金に係る状況報告については、今後も引き続き必要に応じて報告を求める。</p>	

<p>審議事項2 個別契約に係る審議 ・情報システム改修業務における第16回契約監視委員会での提言事項の検証等について</p>	
<p><b>【情報システム改修業務の実態について】</b> ・将来の業務内容を明確にできないからインセンティブが働かないということだが、変更内容を契約当初で定めておけないのか。  ・当初改修分だけ約定して、将来の改修分は柔軟に対応できないのか。</p> <p><b>【積算の検証について】</b> ・機構で採用するファンクションポイント法での工数と、URコムシステムの作業実態を比較検証することを提案したい。機構の採用するファンクションポイント法が、どの程度実態に即した積算になっているか関心がある。 ファンクションポイント法で用いられる工数に着目すると、受注者の実態に即していないことが多い。工数の実態は民間他社なら教えてもらえないかあるいは信憑性がないものであるが、URコムシステムは関係法人なので、</p>	<p>・第16回委員会での指摘を踏まえ、情報システム改修業務における予定価格の見直しと、落札率に応じ契約年数を変える契約方式の試行実施結果について説明。</p> <p>・システムの改修要望は年度で取りまとめているが、次年度以降は全く白紙で改修が必要になる場面が出てくるまでわからない。</p> <p>・初年度契約を翌年度以降に適用するとなると、初年度以降分は随意契約になってしまうため、単価契約で約定するしかない。単価契約がリスクであることは今回の試行で明らかになったところである。</p> <p>・URコムシステムも競争契約での相手方であり、積算の内容の詳細は教えてもらえない。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>機構から指示を出せば、真の実態が明確になるのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・例え積算の中身であろうとも、子会社であれば確認されることは許されるはず。契約の妥当性に関わる部分でもあり、他の契約にも影響することになるので、確認してもらいたい。</li> </ul> <p>【試行内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報システム改修業務については、複数年契約によるインセンティブが働かなかつたということは理解した。複数年契約によるインセンティブは、競争性が働くのであれば有効な手法だと思うので、常にオプションの一つとしてもっていただき、検討してほしい。</li> </ul> <p>【関係法人1者応札の場合の再公募について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案のあった積算の検証については別途報告してほしい。1者応札については、これ以上改善の余地がないものとの説明は了解した。関係法人の再公募を取り止める方針については特段意見はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご意見は承った。</li> <li>・了解した。</li> </ul>
<p>【委員会意見】</p> <p>委員会で提案のあった積算実態の検証については別途報告を求める。</p> <p>情報システム改修業務については、1者応札に係る改善の余地がないとの説明は了解した。関係法人の再公募を取り止める方針については特段意見はない。</p>	
<p>審議事項3 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（平成25年度第2四半期まで）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン業務部門における機構支援業務の1者応札解消に向けた取組みについて</li> </ul>	
<p>【ニュータウン業務部門における1者応札解消に向けた取組みについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再公募時において、関係法人の1者応札の場合、落札率が高めになる傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高落札率となっている事実はないが、事例として発生しうる点を懸念してい</li> </ul>

意見・質問	説明・回答
<p>は出ているのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・追加公募方式のメリットは、コスト縮減と公募期間短縮の他にないのか。デメリットはあるのか。</li> <li>・試行はニュータウン部門において実施されたものだが、今後機構において一般ルール化しようとするのか。</li> <li>・その場合、どのくらい期間短縮が実現されるのか。</li> <li>・ニュータウン業務部門で今回報告のあった案件は総合評価方式を採用しているのか。その場合価格と技術の比率はどのようになっているのか。</li> <li>・技術点については関係法人であるが故に、有利な点数になる構造になっていないか。そうだとすれば追加公募方式を採用したとしても、結局は関係法人が有利になるのではないか。</li> <li>・成功報酬型の試行はやってみたが結</li> </ul>	<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・メリットとしては、副次的なものだがお互いの事務作業が減少する部分がある。競争参加者としては資料作成が1回で済み、機構としても当初募集時の資料を返却し、再公募時に提出物を改めてチェックする手間が不要になる。デメリットはない。</li> <li>・そう考えている。1点だけ今回の試行内容から一歩改善をする点があり、追加公募で参加者が他にいないことが確定した場合、その時点に開札時間を繰り上げることとし、更なる手続期間の短縮を図ることとしたい。</li> <li>・政府調達協定適用対象となっていない一般的案件については、10日間程度短縮化できるものと考えている。</li> <li>・総合評価方式を採用しており、価格：技術＝1：1である。</li> <li>・総合評価方式の評価方法については、別途総合評価委員会が組織され、その場で議論がなされており、技術点の逆転現象については当該委員会での議論を待たざるを得ない。総合評価方式自体も機構独自の制度ではなく国に準じたものである。ニュータウン業務における案件を個別にみても、大方価格点1位の者は技術点1位の者でもあり、技術点での逆転が生じているのは2件のみであることから、直ちに懸念が当てはまるものではない。</li> <li>・そのとおり。</li> </ul>

意見・質問	説明・回答
<p>果が出なかったという報告として記しているということか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン業務に関しては費用をかけてまで業務委託する意義があったのか。販売するところがキャッシュ・イン・フローになるところだが、それまでの業務委託に係るキャッシュ・アウト・フローを出す意味合いがあったのか。ニュータウン業務全般については抜本的に対応を考える必要があるのではないか。委託先が関係法人であるかどうかは関係なく、業務委託して土地が売れた、予定していた売り上げが確保できたと言えるのか。</li> <li>・業務委託した結果、予期した売り上げが確保できたかどうかということを知りたい。そもそも民間がこの業務に参入したがるというのは、収益性が低く魅力が極めて乏しい業務だと思われる。</li> <li>・成功報酬型の試行は個人向け宅地か。</li> <li>・機構の個人向け宅地販売を行っている地区を調べたが、場所柄これでは売れないと思う。そこに力を入れても（委託して投資しても）無駄だと思う。 平成30年までに向けてニュータウン事業の幕を下ろすという至上命題がある中で、そこに向かって進まざるを得ないと思うが、そもそも業務委託する事自体に疑問を感じている。</li> <li>・競争的環境を作ることが難しい業務というものも存在する。採算を無視して極めて低廉な形で譲渡することなど</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経緯としては、昔は機構自ら販売していたが、その後販売量が急増したことから、随意契約で関係法人に委託したものである。その後随意契約見直しにより競争化したが、機構に自ら販売する人的余力がない以上、業務委託しながら売っていくしかない。</li> <li>・ニュータウン業務部門で、平成24年度で約1千億円の契約(売上)額がある。当部門で600人職員が在籍し、そのうち販売担当が200人、営業担当が100人である。100人で1千億円の売上があるということは経営上成り立つ程度の売り上げにはつながっているものと認識している。</li> <li>・法人向け宅地（民間卸・企業用地）である。</li> <li>・個人向け宅地の販売は現在限られたものになっている。大部分が民間卸など法人向け宅地である。既に造成済みであるものは今後も売っていくしかない。</li> <li>・今回、追加募集が終わった後で業者にヒアリングをしたが、今の不動産市況（比較的好況）では手を上げない。</li> </ul>

意見・質問	説明・回答
<p>を検討すれば別かと思うが、そもそも現在の宅地販売業務に関しては、競争的環境が期待できないと思う。そのような場合においてはどんなに手を変え品を変えても駄目だということを、委員会としても認識しておきた方が良くと思う。</p> <p>・ニュータウン事業用地について、宅地も含めたところの処分方針について説明してもらいたい。</p>	<p>ただ、リーマンショックの後のように不動産市況が冷え込んだときには、仕事を確保しなければいけないので、多少報酬が低くても手を上げるとの意見も聞いている。不動産市況の動きに合わせて対応することが難しく、効果がなかなかでないものである。</p>
<p><b>【委員会意見】</b>            ニュータウン事業用地の平成30年度供給・処分完了に向けた方針の説明を求める。また、宅地の募集、販売委託経費とその実績について報告を求める。            関係法人1者応札の場合の追加公募方式を一般ルール化することについては了解する。</p>	

報告事項「国等における障害者就労施設等からの物品等の調達の推進に関する法律」に係る対応	
<p><b>【障害者就労施設等との随意契約について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約価格はどのようにして決定するのか。</li> <li>・他者との価格の比較は実施しないのか。</li> <li>・障害者就労施設に配慮した契約を行おうとする趣旨は理解する。市場性がないのに価格合理性も求めることについては果たして意義があるのかという点は意見として述べておく。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相手方と見積合わせを実施して決定する。</li> <li>・障害者就労施設が複数存在すれば全者と見積合わせを実施する。本件については価格は意識するものの、競争性の確保よりも契約相手方として障害者就労施設であることを優先している。</li> </ul>
<p><b>【委員会意見】</b>            特段の意見はなかった。</p>	



その他

次回(第21回契約監視委員会)の開催日程は、第三期の委嘱と併せて別途調整する。