

第21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5月16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（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（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）</p> <p>※長村彌角委員は欠席</p>
審議事項等	<p>審議事項</p> <p>（1）平成25年度第4四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）第20回契約監視委員会（平成26年2月21日）における指摘事項について</p> <p>①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及び宅地募集・販売委託経費とその実績について</p> <p>②情報システム改修業務（株URコムシステム）における積算と労働実態の検証について</p> <p>（3）平成25年度における公益法人への支出に係る点検について</p> <p>（4）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募集手続を行う契約について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度に募集手続を行った契約について ・平成25年度に募集手続を行う契約について
その他	次回及び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25年度第4四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>・競争性のある契約のうち、企画競争・公募が前年度より増えている。企画競争・公募については、目標として定めている割合等、何らかのルールはないのか。</p>	<p>・平成25年度第4四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。</p> <p>・競争性のない随意契約と異なり、目標として掲げられている率はない。個々の契約で必要に応じて当該契約方式を採用している。</p>
<p>【委員会意見】 特段の意見はなかった。</p>	

審議事項2 第20回契約監視委員会（平成26年2月21日）における指摘事項について ①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及び宅地募集・販売委託経費とその実績について	
<p>・民間事業者の販売経費は平均6～8%とあるが、民間事業者は個人向宅地販売を主としている。一方、機構は法人向宅地販売が主である。販売経費について検証するのであれば、機構の個人向宅地販売収入33億円に対する販売経費を考えるべきではないか。</p> <p>・処分完了に向けた方針として、処分面積やそれに伴う売却収入は説明資料にあるが、金額（損益）については、何ら方針はないのか。ただ処分を進めれば良いのか。</p>	<p>・販売経費に係る比較の視点としてはご指摘のとおりである。なお、事業収束を見据えて効率的に宅地の供給、処分を行うため、個人向宅地は供給、処分をかなり絞っていつているのが実態である。</p> <p>・第三期中期目標等において、「地価動向等の市場環境にも留意しつつ、供給・処分完了に向けた取組を促進する。」とあるように安く売ってよいということではない。少しでも高く売ろうと考えているところで、経営に留意す</p>

意見・質問	説明・回答
<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地は、これまでの処分面積の実績の中に含まれるのか。残面積の中に含まれるのか。 ・定期借地期間は何年なのか。 ・定期借地に係る対応方針はあるのか。 	<p>必要がある。</p> <p>第三期中期計画は、ニュータウン業務で現況残しや素地等の譲渡による一定の損失を念頭に策定しており、これを機構全体でカバーする計画になっている。当該計画に定められた範囲内で少しでも損を小さくすべく取り組んでいく必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・処分面積の実績の中に含まれ、残面積の中には含まれていない。残宅地については、中期計画では譲渡が基本だが、やむを得ない場合は定期借地も可としている。 ・個人向宅地は50年で、事業者向宅地については20年が多い。事業者向けの事業用定期借地の平均残存借地期間は十数年である。 ・平成26年度に賃貸宅地資産の管理・処分方針について策定することとしている。
<p>【委員会意見】 特段の意見はなかった。</p>	

<p>審議事項2 第20回契約監視委員会（平成26年2月21日）における指摘事項について ②情報システム改修業務（㈱URコムシステム）における積算と労働実態の検証について</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・㈱URコムシステムと契約すると安くなる構図になっているが、これはシステム改修業務全般についての一般的な傾向なのか、本契約案件に限った状況なのか。 ・明らかにURコムシステムに発注する方が安いのであれば、URコムシ 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的にはURコムシステムに発注しているものについては、全体的に安くなる傾向にあると言える。 ・競争化した経緯を踏まえたい。

意見・質問	説明・回答
<p>テムと随意契約したら良いと考えないのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約監視委員会においては、競争性が担保されるかどうかについて点検する点が非常に重要だと思うが、一方で、競争性が働かない場合に、少しでも合理的な費用で調達できるよう検討することも重要である。 ここ数回の契約監視委員会の審議において、競争性の担保は、特にシステム改修業務では難しいということが明らかになっており、最初に開発した者に、基本的には囲い込まれる構図になっている。それならば、せめて最も割安な者に頼むべきではないか。 ・URコムシステムが品質的には問題がなく、営業コスト分の経費が安くなっているのであれば、URコムシステムとの契約を優先すべきであり、あるいは、他の者と契約する場合も、URコムシステムと同レベルの費用でできないかという交渉をするべきではないか。 ・今回の検証で、URコムシステムにおけるシステム改修業務のコスト構造が明らかになった。 システム改修業務における対応としては、今回の検証を踏まえて、今後、予定価格を厳格に計算し、全体的な費用の妥当性を担保するということか。 ・競争の担保は難しい上、コストの妥 	<ul style="list-style-type: none"> ・競争化を図っていく中で、1者応札対策として、条件、ハードルを下げてきて、業務準備期間も十分に確保する手当てもしてきたところだが、結果として、競争参加者が（システム開発者）1者しかいない状況である。競争化を求められている状況にあり、そこはニュートラルに考えたい。 ・前回の第20回契約監視委員会でご報告したところだが、予定価格の見直し（引き下げ）を実施している。 10件試行実施し、そのうち1件が不落となったが、最終的に予定価格以下で契約した。これについては契約価格を抑える効果があったものとする。 また、予定価格については、契約締結後に公表することから、そこでも抑止力が働くものとする。今後とも積算を厳格にやっていきたい。 ・そのとおり。

意見・質問	説明・回答
<p>当性もわからないという点、競争契約であっても随意契約と同じである。</p> <p>競争性が働かないと説明するのであれば、コストの妥当性をしっかりと見なければいけない。</p> <p>今回の取り組みは、大変すばらしいと思う。コストも含めて、実はかなり絞る余地がありそうだとこのことが見えてきたと思うので、是非この成果を生かしてもらい、予定価格をより絞ってもらいたい。</p> <p>・今回の検証を依頼した趣旨は、ファンクションポイント法の有効性を検証することだが、積算方法自体は有効だということがわかった。</p> <p>一方で、機構の積算とURコムシステムの作業実態とを比較すると、単価に圧倒的な差が出ている点が明確にわかった。</p> <p>積算単価は、実際の市場価格（作業実態）より実は低くなっているのが実態である。</p> <p>国における過去のシステム改修業務の入札の状況を見ても、今回のURコムシステムよりはるかに高い金額で契約しているものもある。この点、URコムシステムの安さというのは動かないと思う。</p> <p>現在、システム業界で2017年問題（マイナンバー制度のシステム変更）があり、システムエンジニアが圧倒的に不足することが予想され、単価が非常に上がっている状況である。</p> <p>システム改修業務については、契約金額の合理性がよく担保できていれば競争契約でなくて良いと思う。</p>	<p>・了解した。</p> <p>・意見は承った。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>【委員会意見】 競争性が働かないシステム改修業務について、引き続き予定価格を厳格に設定すること、また、契約価格の合理性を担保しつつ、契約方式についても検討することを求める。</p>	

<p>審議事項 3 平成25年度における公益法人への支出に係る点検</p>	
	<p>・公益法人については、一般財団法人への移行が進んだこと、また、機構の関係法人であった(財)住宅管理協会が、株式会社へ移行したことから、点検対象となる公益法人の大半が、点検対象から外れた状況であり、その結果、点検対象となる1,000万円以上の契約については、今回該当がなかった旨説明。</p> <p>公益法人への支出としての点検対象からは外れるものの、随意契約や1者応札といった観点については、契約相手方が公益法人であるか否かに限らず、引き続き、契約監視委員会の点検を受ける旨補足説明を行う。</p>
<p>【委員会意見】 特段の意見はなかった。</p>	

<p>審議事項 4 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募集手続を行う契約について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度に募集手続を行った契約について ・平成25年度に募集手続を行う契約について 	
	<p>・平成24年度及び平成25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、今年度募集手続きを行うものについて、改善策を踏まえた募集手続きの状況について説明。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>・2年連続1者応札だったものは3年目も1者応札になることが多いのに、改善されたというところが特徴的だと思う。どうしたら1者応札が改善したのかというところを、説明してほしい。</p> <p>うまくいかなかった話ばかりではなくて、こうやったら改善したという話をぜひ聞きたい。</p> <p>・地味な対応により、改善するのであれば、それは頑張りがいがあるということなので、今後もそういう対応をしっかりと考えていただきたい。</p> <p>・機構で総合評価方式の見直しを行うとしても、国交省で定めたやり方（ガイドライン）の範囲内ということにしかないと思う。国において抜本的な見直しが本来あってもいいのではないかということを感じている。</p> <p>また、昨年度、国のシステム調達案件で、久々に多額かつ多数の競争入札が行われた（マイナンバー制度関係）。これらについては、予定価格の半値ぐらいで落札されている状況である。</p>	<p>・関係法人同士の応札案件で、平成24年度においては改善が進み、結果として全て解消された。</p> <p>同業務を行っている者に対する周知の徹底や、資格要件の緩和といったことを行った結果、改善が進んだものであり、当たり前の対応かもしれないが、それにより改善は進んでいると認識している。</p> <p>【総合評価方式の見直しについて】</p> <p>・2回連続1者応札となった案件の改善方策として、総合評価方式の見直しの指摘があった。</p> <p>それを受け、「総合評価委員会」に対し指摘内容を伝えているところである。</p> <p>総合評価委員会での審議に応えるべく現在機構の方で検討材料を収集しているところである。</p> <p>検討材料が整った後、改めて総合評価委員会の方に諮られることになっており、その結果を次回又は次々回の契約監視委員会において報告したい。</p>

意見・質問	説明・回答
<p>システム案件については、最初の開発業務で、予定価格の半額であっても受注しておかないと、後の改修業務で利益が得られない構図になっている。</p> <p>こういった現象はやむを得ないと考えるが、最低入札価格がない点で、品質確保の観点から問題があると思う。</p> <p>・総合評価の制度とシステムの最低制限価格制度の問題点については、オブザーバーとして参加している国交省に伝えておきたい。</p>	
<p>【委員会意見】 1 者応札が改善された案件に係る対応状況の報告を次回以降に求める。</p>	

<p>○ 契約監視委員会の今後の運営について</p>	
	<p>・契約監視委員会については、これまで20回に渡っての審議を行い、議論が収斂しつつある状況であり、審議対象案件がないといったことも可能性として想定される。</p> <p>こういった状況を踏まえ、年4回の開催という原則は維持するものの、個別の審議案件がないような状況であれば、その回の開催は見送り、次の回に集約して開催するといった形で開催をしていきたい旨を説明。</p> <p>(開催の判断については、事前に各委員への審議内容の説明を行い、委員長の判断を経て決定することとした。)</p>
<p>【委員会意見】 今後の開催方針については了解。</p>	

○ その他

次回（第22回）及び次々回（第23回）契約監視委員会の日程調整は、別途行うこととなった。