

○大西主査 これより第2回の独立行政法人の資産債務改革に関するワーキンググループを開催する。

初めに、前回御欠席の野村委員、緒方委員から簡単にご挨拶をいただきたい。

○野村委員 中央大学法科大学院教授の野村である。余りこの分野について識見はないが、皆様方にお教えいただき、是非委員を全うしたい。どうぞよろしくお願ひしたい。

○緒方委員 日本不動産鑑定協会副会長の緒方である。不動産鑑定士であり、金融資産のことはあまり分からないが、不動産の価格や利用の状況等の分野から何かお手伝いできればと思っている。どうぞよろしくお願ひしたい。

○大西主査 本日は冒頭の30分で、独立行政法人の資産債務改革の考え方と検討のポイントについて簡単に意見交換を行い、認識を共有した上で、16時30分からヒアリングを開始したい。

本日のワーキンググループのうちヒアリングにつきましては、前回の議論のとおり、透明性確保の見地から、記者にも公開とするので、あらかじめ御了承いただきたい。

まず、独立行政法人の資産処分の考え方についての議論を始めたい。まず、独立行政法人の資産処分の考え方及びヒアリングの評価ポイントについての集計について、事務局からの説明に続き、御意見を賜りたい。

○亀水参事官 それでは、御説明申し上げます。

まず、「独立行政法人の資産処分の考え方（素案）」をご覧いただきたい。これは、前回の会議での御意見を踏まえて、集約すると以下の通りである。

資産処分の考え方については、原則として「売却・賃借」であるが、以下に該当する資産は保有、ただし保有する場合においても更に集約化、共同利用・共同保有、余剰容積率の売却、ネーミングライツの売却等有効活用策を別途検討する。保有する資産として、(1)設備の用途・性質からみて賃借困難な資産、(2)規制・環境・防災等社会的要請により売却困難な資産、(3)観点1～4に照らして、売却する必要性が低い資産、(4)他の用途との関係上、単独での売却困難な資産、(5)保有継続と売却・賃借の収支を現在価値ベースで比較し、保有継続の方が経済合理性がある場合。

続いて上記に該当しない場合は賃借（又は移転・新築）」として、この場合、「(賃借よりも移転・新築の方が経済合理性がある場合には、移転・新築)」。

この点に関連して、先程の(5)と経済合理性の判断に関連して、保有を継続する場合、あるいは売却し賃借とする場合、あるいは売却して代替物件を取得する場合、それぞれどの選択肢を選択すべきか、という判断に際し、代替取得の場合、「売却収入－撤去費用－代替物取得費用」、賃借の場合、「売却収入－撤去費用－賃借コスト」、保有の場合、「売却収支差額－保有コスト－保有期間中の帰属家賃相当額」をすべて現在価値ベースで算定して比較をすることが、基本的な考え方である。

この考え方によると、売却収入が高くなる都心部の物件を優先的に検討することになる。また、上記の考え方で検討を行うにせよ、実際には、将来の売却価格、賃借コスト、保有

コストの算定には非常に困難を伴うことから、実務上は現在時点での積算価格、すなわち土地、建物の再調達原価から試算する価格と、収益価格、すなわち収益還元法によって求められる価格の比較を行うことが想定されるのではないかと。

次に、事務所、ホール、会議所等々、個々の用途ごとに検討のポイントを整理したところである。すると、例えば、事務所については、「資産の利用度、有効利用可能性等の観点から、保有の合理的理由について検討」する。ホール・展示施設については、「事業目的遂行のための保有が多いことから、事務・事業の見直しを踏まえつつ、検討」する。会議室については、「他の用途とあわせて用いられている場合が主であり、当該他の用途とあわせて検討」する。

研修・教育施設については、「事務・事業の実施に必要な施設と、事務・事業に付随して必要な施設があり、事務・事業の見直しを踏まえつつ、共同保有・共同利用を含め、保有すべき点について検討」する。宿泊施設については、「事務・事業に付随した施設については、事務・事業の見直しを踏まえつつ、共同保有・共同利用を含め、保有すべきかについて検討。保養所は廃止」する。 宿舎については、「一層の集約化や処分を行うことについて検討」する。その他については、「上記にならない、保有すべき特段の合理的な理由のある資産かどうか検討」する。

更に、未利用資産と事務・事業見直し対象資産については、売却する。続いて、前回の会議において、各法人の通信簿のようなものをつくるべきではないかという御議論あったことを踏まえ、各法人について、説明が合理的か、あるいは整理合理化案が十分かについて、5段階で委員の皆様には評価を付けていただき、何らかの形でまとめるということを考えてはどうか。

○大西主査

今の点については、ある程度ヒアリングを経た上で、明日の会議にて、こういったものでよろしいか、御意見を賜りたい。

資産処分の考え方については、各委員の考え方をある程度、一にすることから整理したものである。そのような意味で、御意見を賜りたい。

また、経済合理性の考え方についても、様々な御意見をいただいている途上であり、検討中という段階であるが、これについても御意見を賜りたい。

○緒方委員 「経済合理性の考え方」について、経済合理性の比較を行うのは誰なのか。それぞれの独法の職員がまず計算をするのか。それとも、外部に委託するのか。

○大西主査 今回、独立行政法人が保有するかについて、原則は売却とするが、特段の理由がある場合は保有としている。しかし、売却する方が経済合理性がない場合については、法人側からも様々な意見として出てくると思われる。従って、おそらく一義的には法人側から経済合理性の比較の説明をいただき、それに対して我々の方から意見を加えるという流れにすべきであると思っている。

とはいえ、我々としてもどのように考えるのかという尺度を持たなくてはならないが、

今日の段階では、画一的な意見の集約はできていない段階である。

○緒方委員 保有コストと賃借コストの考え方であるが、保有コストも賃借コストも結局は将来予測であり、将来予測を入れるとなると極めて恣意的な計算をすることになる。代替取得で保有するにしても、保有期間として10年保有するのか30年保有するのか。賃借をするにしても、5年賃借なのか10年賃借なのか。全く予測の中、手探りで計算するだけであり、その将来コストを計算する価格や賃料の予測数値を裏付けるデータというものほとんど手に入らないであろうことから、最初に結論ありきという計算をする場合には、とてもやりやすいと思われる。これは単なる算数の計算でしかないだろう。したがって、将来コストを考えるよりは、現時点において、借りたら幾らなのか、売ったら幾らなのか、というシンプルな比較をした方が分かりやすいのではないと思われる。

その意味において、現時点での積算と収益の価格で比較する方が説明しやすいのではないと思われる。例えば、収益価格が積算価格よりも高いという場合、収益価格が高いということは賃料が高いということであるから、借りると高いので売らないで保有して使用するか、他に賃貸するかという結論が導かれ、逆に収益価格よりも積算価格が高いという場合、借りる方が安く、売った方が高いので売却するという結論が導かれる。そういった判断がしやすいので、むしろ難しい計算をするよりは、単純に現時点で考えた方が極めて説明性が高いのではないと思われる。

○岡本委員 私も緒方先生の御意見には全く賛成である。これらの式で経済合理性を説明しようとする、かなり難しくなり、理論的な問題も残っている上に、実務上の問題として、計算する側としてもこれは大変だろうと思われる。

特に、保有して存続する場合の帰属家賃については、通常、ビルの評価をファンド等が行う場合、ディスカウント・キャッシュ・フロー法を使う。その場合、例えば、5年間ビル経営を行い、5年後に売却をするとして、その出口戦略としてファンドを組む場合には、5年間の家賃収入額の現在価値と、5年後の売却の想定価格の現在価値というものを加えて、取得価格を決めることになる。

よって、ビルを経営する立場からすると、家賃相当額は収入に加えるべきものである。これは、法人がずっと保有している状態で将来売までの間は、法人が自分から借りている以上、帰属家賃相当額は減額すべきであるというのも一つの考え方ではある。しかし、ディスカウント・キャッシュ・フロー法との関係で言えば、現在価格の中にビルを処分するまでの間に得られる家賃収入額相当が入っているはずであり、結局相殺されるのではないかという考え方もできる。ここは理論的にもう少し検討が要るのではないかと考えている。

○大西主査

今、岡本先生からご指摘があったように、期間の想定をどうするのかという問題がある。一応、現不動産の耐用年数程度ではないかと思っている。また、割引率をどのように設定するのかという問題もある。国債と同じとするか、市場金利相当とするのかによっても、

結果が変わるであろう。

帰属家賃については、売却価格の現在価値に加えるという考え方もあり得るように思われるが、一方、帰属家賃は売却収入の評価額にも含まれていることから、売却ケースと保有ケースの双方に両立させるのは如何なものかと思ったところである。

いずれにせよ、ディスカウント・キャッシュ・フロー法はキャッシュ・フローの本当の出入りであり、単純化ということであれば、このような考え方があり得るのではないかと思われる。例えば、非常に価値が高い物件については、帰属家賃という発想があり、そこから移転して他に貸せば収入を得られることから、保有の部分について、帰属家賃をそこから移った場合の家賃に移転撤去のコストを乗せたものを現在価値で比較するというシンプルな方法もあるのではないかと思ったところである。

現時点では、席上にてはっきりと申し上げるまでの考え方は整理できていないところであるが、緒方先生のご指摘のとおり、収益価格と積算価格による方法もあり得るのではないかと考えている。

いずれにせよ、今、価値が高い場所からそうでない適正な価格の場所に移ることの経済合理性があるのか、すなわち、今の場所で貸した場合に得られる収入と新しい場所で借りた場合の家賃の差額が移転コストで埋まるのかどうか、ということに集約できるのではないかと考えている。

○岡本委員 　いずれにせよ、何らかの式を立てる場合、具体的なモデルによって、1物件でも試して、どのような数字が出てくるのか、現実的な感覚から余り外れているのか否か、事務局にて試していただきたい。

私のイメージは、最後に大西主査がおっしゃったものに近いものである。

○緒方委員 　補足である。大西主査からご指摘のとおり、売却収支差額は売却収入から費用等を差し引いて求めるものであり、ディスカウント・キャッシュ・フロー法により求められた売却収入には帰属家賃が入っていることから、改めて帰属家賃を勘案するという必要はないのではないかと。

○野村委員 　帰属家賃の件については、皆様の御議論に同感であり、事務局において、再検討いただきたい。

資産処分の方考え方に戻るが、(4)「他の用途との関係上、単独での売却困難な資産」は非常に漠然としており、どのように評価するのか、些か分かりにくいので教えていただきたい。「検討のポイント」にあるとおり、特に会議所等ではこれが非常に大きな争点となる可能性がある。

○大西主査 　例えば、研究施設について、事務所や宿泊施設と一緒にしているケースである。宿泊施設のみを売却することが物理的に困難であり、かつ、残すべき必要性が極めて強い研究施設が主たる用途である場合には、これが例外に当たる可能性がある。

○野村委員 　。了解した。それで結構であるが、今の御説明では、機能的に明確に分かれているものが合築されたイメージであるかと思われるが、それでは、そこにいろいろ使い

方を付加すれば売らなくても済むことになってしまうのではないか。

○大西主査 そのようなイメージではなく、現実の主たる用途が研究施設等の保有が認められるものについて、従として事務所等があった場合というイメージである。

○加藤委員 経済合理性の考え方は、考え方として基本的には売却するが、売却せずに継続した方が経済合理性があるか否かを示した一つの指標であると理解しているが、これを今から各法人に計算させようとしているのか、それとも、大体このような概念を持って説明させるということなのか。委員の先生方は、具体的に各法人に計算させて、このような経済合理性の下で売却なり保有なりをするという答まで期待しているのか、お尋ねしたい。

○大西主査 私個人の考え方としては経済合理性については、単純に保有したものを売却して借りるということには経済合理性がないといった主張等、様々であることから、先ずは法人側に出していただき、これに対して我々から意見を述べるというイメージである。

○加藤委員 ならば、経済合理性について、ある程度のコンセプトさえ一緒にしておけば、各独法における経済合理性のコンセプトが多少違っていても受け入れられるという考え方で宜しいのか。

○大西主査 御意見があれば賜りたいが、経済合理性の比較の考え方は何通りもあり、一通りの御説明をいただいて、その論理自体がおかしくなければその範囲の中でコメントをするということである。

○岡本委員 緒方先生と加藤先生と私は、たまたま、財務省の「国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議」メンバーであり、若干、基本的な方針がこの会議とは異なる。国有財産の処分においては、どちらかと言えば、移転集約化あるいは有効利用により余剰地を生み出させ、それを民間に売却するという手順であった。したがって、まずは移転集約化なり有効利用なりといったことがある。しかし、こちらでは、原則として売却であり、注釈として必要があれば移転集約化や有効利用をしなさい、ということになっており、保持や移転は例外という考え方に立っている。実際の議論として考えると、例えば、様々な宿舍の土地を持っている造幣局や印刷局に、有効利用を行わせ、余った土地の一部に方々に散らばっている他の独立行政法人の宿舍を集約化させる。これを再有効利用した上で集約化させ、個々の土地を売却するというような独立行政法人の組合せのような話になってくると、経済合理性の考え方にあるような式による計算のように、単純な話ではないのではないかと思っている。

○大西主査 岡本先生からご指摘のとおり、原則として売却するが、例外的には保有となっているが、閣議決定された「独立行政法人整理合理化計画の策定に係る基本方針」の5ページ「(4) 保有資産の見直し」においても、「継続する事業に資産が必要な場合にも、民間からの賃借などの活用により原則として売却する。また、自らの保有が必要不可欠な場合にも、その一層の有効活用を図ることとし」とされており、更なる有効活用についても当然、我々の質問すべき範囲内となっている。

○野村委員 国有財産の場合、国がすべて持っていることから、国の持っている財産の有

効活用ということは非常に分かりやすい話であるが、独立行政法人は一応独立採算的な形で存在しており、事業体としては、アセットをたくさん持つというリスクがやはりあることから、ある程度、バランスシートを自らの業務に相応しい規模に縮小することが大前提となっている。

逆に言えば、アセットを持つことによって、ある程度、様々な形で収益を確保する必要があるということになるので、そのいびつさを解消するため、不必要な財産はなるべく売却させ、バランスシートを小さくするという政策がベースにあると考えられる。とはいえ、例えば、独立行政法人同士によりシナジーを得るような形で、大西先生が指摘されたような形での活路が見出されるのであれば、それは工夫の余地があるのではないかと思われる。

○大西主査 この議論については、これからのヒアリングの中で固めていくことも可能である。時間なので、ヒアリングに入らせていただく。活発な御質問、御意見等をお願いしたい。

(日本貿易保険関係者入室)

○大西主査

時間の関係上、冒頭の御説明は5分以内でお願いしたい。それでは、日本貿易保険からの御説明をお願いしたい。

○岸本経済産業省貿易保険課長

お手元に事前にいただいたご質問に対する回答及び日本貿易保険の概要紙をお配りしたところである。

参考の1.において、貿易保険の制度概要をお示しした。これは、戦争や為替取引の制限といった事故が起きた場合に、民間の保険会社では負担できない大きなリスクであることから、国がそのリスクをカバーする保険制度を運営しているものである。事故が起きた後、国と国の交渉によって回収を行うことになっている。保険事故が起きた際には、下のグラフにあるとおり、支払保険金のピークには、3,400億円というような大きな金額になることから、国の信用力と交渉力を基にして、長期間で収支相償を図るように運営される制度である。このため、国に貿易再保険特別会計が設けられている。日本貿易保険の概要は2ページのとおりである。独立行政法人日本貿易保険は、それまで経済産業省で貿易保険事業を行っていたところであるが、貿易保険の実施部門を効率化させ、専門性を高めサービスの向上を図るため、平成13年4月に発足したものである。人員等は資料のとおりであるが、日本貿易保険はリスクの度合いや政策的意義を勘案しつつ、実施部門として保険の引受け等を行っており、自らも一部の保険リスクを負担している。日本貿易保険自体の出資金は限定されていることから、国は再保険制度を通じてそれ以外の信用補完を行うとともに、政府間交渉を通じて長期間の回収等の業務を行っているところである。

資産債務の現状については、整理合理化案の調書でも御報告したとおり、実物の資産については本店及び支店があるものの、いずれも賃借形態となっている。

バランスシートに計上されたものとしては、ケーブルの敷設等の建物附属設備等々が1

億円程度あり、普通の企業会計と同じ形にて、減価償却の処理をしている。

金融資産についていただいた2つの御質問について、資料の1ページに沿って、御回答させていただきたい。

金融資産の内訳としては、保険の業務を行っているので、将来の保険事故に備えて、現預金・有価証券という形で資産を持っている。金額については、整理合理化案の調書にあるとおり、現預金が500億弱、有価証券が1,000億程度である。当然、保険事故が発生した際には迅速な保険金の支払いを行うことが必要なので、流動性の高い資金で運用を行うことを基本としている。

どの程度の手元資金が必要かという点については、貿易保険制度なので保険料で支払いを賄うという収支相償になっている。その中には、独立行政法人が持っている部分と、貿易再保険特別会計が保有している部分とがあるが、全体としては収支相償になっているものの、独立行政法人が保有する部分については、一定程度の支払いを行う必要性から厚目に資金を持っておく必要がある。しかし、貿易保険法及び施行規則において、内部留保については保険責任残高の総額の10%を超えないように規定されており、現在1兆円程度の保険責任残高を日本貿易保険が持っているので、1,000億強を超えないように規定されている。したがって、内部留保は一定限度に収まるように制度設計がされており、それ以上の額については貿易再保険特別会計に国庫納付するという仕組みになっている。

また、不良化している債権の回収状況については、貿易保険という仕組み自体、国が民間企業に成り代わって保険金を支払い、その後、政府間交渉によって保険金を回収することになっていることから、当然ながら、国家間で保険事故となり回収を求めている財産というものがあ、整理合理化案の調書にもあるとおり、1,915億円の破綻債権（引当金控除後）を計上している。

この1,915億円については、引当金が計上されていないが、すべてパリクラブ等の政府間交渉により回収を図ることになっており、債務繰延協定などが締結されている部分である。それ以外については、引当金が計上されている。

17年度末には、1,915億円が計上されていたが、最近の資源高により債務国の経済が好調なことから返済が順調に行える状況になっているものもあり、ここ1、2年間で期限前の償還が非常に進んでいるところである。その結果、昨年度末では1,400億円にまで下がっており、この500億円はロシア・ナイジェリア等が期限前償還に応じたことによるものである。

残った額の大宗はイラクであるが、これも今後、イラクの回収のスケジュールに従って回収していただく予定である。

○大西主査 それでは、委員の先生方からの御質問をお願いしたい。

○加藤委員 今、不良化している債権が1,915億円あり、大宗はイラクとのことであるが、これは国との交渉でしか回収できないのか。それとも、民間債務などは日本貿易保険が個別に回収しているのか。

○岸本課長 1,915 億円の内訳については、イラクが 1,000 億円程度であり、残りのうちロシア、ナイジェリア等が 400~500 億円程度であり、期限前償還により回収が進んだところである。イラクについては残っており、それ以外にインドネシア等が少し残っている状況である。

国の債権回収については、交渉力があることから、基本的には政府間で行うことになっているが、民間企業の信用事故について、アジア通貨危機の折には日本貿易保険自身が相手の民間企業と交渉を行った。信用事故の関係により残っているのは 10 億円程度であるただ、イラクとの関係については、イラク政府との交渉によってしか回収は難しい状況になっている。今のイラクは政府自体が混乱状況にあり、イラク統治体制の確立を見ながら、つまり相手国の状況に合わせながら、国対国（G G ベース）で議論を行い、相手の償還能力に応じて回収する予定である。

○大西主査 政府間の折衝があるので、流動化等には馴染まないという御説明であるが、債権は流動化しても、サービシングは日本貿易保険で行うことはできないのか。

また、他国では、こういった債権を持っているのはどこか。やはり国なのか。証券化等により、民間が保有しているケースはないのか。

○岸本課長 政府間の交渉によりルールを決めて回収するという性格であり、基本的には国が持ち続けることによって、回収がスムーズに進むという性格であり、流動化には馴染まないと認識している。

サービサーは、信用リスクについて、部分的に利用している。しかし、必ずしもサービサーの能力が高くない場合もあれば、サービサーによって、強みが発揮できる場合、できない場合もあることから、発揮できる場合には、これをアウトソーシングすることによって、効率性を高めている。基本的にはソブリンのリスクを取っており、大抵、国の債務保証が付与されたプラントを途上国等に輸出したりしていることから、最終的には国によって履行される。当然ながら、純民間の信用リスクもあるが、やはり大宗は国である。また、他国においても、貿易保険制度は国のリスクの下に運営されている。運営形態は様々であるが、政府が自己の勘定において管理しているという形であると認識している。

○大西主査 私の質問は、サービサーを法人の外で使っているかという質問でなく、流動化した後、独立行政法人自身がサービシングを行うことによって、政府間交渉等の実質を満たすことができないか、ということである。

実際の債権回収は G G ベースで交渉するが、直接債権を管理しているのは日本貿易保険であり、日本貿易保険自らにいろいろデータを整理してもらっている。実際の政府間交渉のテーブルにおいては、経済産業省が前面に立ってやりつつ、データについては実務を担当する日本貿易保険から提供を受けるといった連携を実施している。

○野村委員 受答えが食い違っているようであるが、大西さんの質問は、日本貿易保険が持っている不良化している債権を証券化・流動化させることによって、リスクをマーケットに取ってもらうことはできないのか、ということである。

再保険市場は非常に小さく、証券市場の方が遥かに許容度も大きいので、証券市場にその債権を流動化させてリスクを取ってもらうことは手法として十分あり得ると思われるが、流動化させると政府間交渉が進みにくいとの回答であったので、通常の債権の流動化の場合と同じように、オリジネーター（日本貿易保険）がサービシングすれば、御懸念の点は解消するのではないか。

○岸本課長 非常に高度な議論であり、完全には理解できていないが、現状では、少なくともそういったことはしていない。ご提案の可能性については、何となくであるが、やはり政府が前面に立って回収交渉を行うことでうまくいっている。国と国との関係での不良債権については、大抵、サミットでケルンスキーム・トロントスキームといった債務削減のスキームを約束する。IMFや世銀と連携しつつ、債務国にニューマネーが入ってくるようにすることで債権回収を進めていくが、信用リスクを取っている部分について、確かにバルクにして市場に回せば効率性は担保できるかと思われる。しかし、国と国との場合には、完全に債務削減というツールを使う場合が多いことから、不良債権、つまり回収不能な債権については削減するということになる。そのような意味において、市場にリスクを取ってもらう方法は馴染まないと考えている。

○野村委員 いずれにせよ、GGベースの交渉については、何も変わらなければ、経済合理性を追求するための手法を考える余地があるのではないか。

○岸本課長 余地がないとは思わない。

○野村委員 別件であるが、国からの債務保証が出るという話が出ていたが、それが不良化している債権として計上されている。この保証に対する引当ての考え方については、どのようなものか。

○岸本課長 経済産業大臣が引当てのルールを決めており、パリクラブ等においてリスケジュールが決まっている債権については、このルールに従って引当てを行い、ルールがまだ決まっていない不良化した債権については、期間に応じて割合を決めて、引当てを行っている。

○野村委員 引当ては十分であるという認識なのか。

○岸本課長 極めて固めの計上をしていると認識しており、実際にここ数年間の実績を見る限りにおいても、引き当てた額に見合った返済が得られていると思われる。いずれにせよ、それは常に見直しをかけるべきものと思っている。

○岡本委員 パリクラブの枠組みにおいて、債務繰延や債権放棄を行っているという仕組みについて国際協力銀行とよく似ていると思われるが、国際協力銀行とはどのような役割分担・連携関係を持って業務を遂行しているのか。

また、賃貸であり実物資産ではないが、千代田区内神田に本店事務所を構えているようだが、一般的に言えば、ビルの市況から言っても一番家賃の高いエリアである。このようなところに立地しないと業務の遂行が困難な特段の事情があるのか、教えていただきたい。

○岸本課長 国際協力銀行は基本的には銀行であり、プロジェクトを実施する相手方に対

して直接融資をする。したがって、お客様は融資の相手方である。日本貿易保険は、そのプロジェクトに対して物を出したり、投資を行ったりする商社等に保険をかけるので、お客様は一義的には物を出す企業や投融資をする人である。業務の範囲も金融を伴う部分については一部重なるところもあるが、日本貿易保険の業務については、物の輸出に対する保険や投資に対する保険もある。

パリクラブの回収の局面とは、立て替えた後であるので、相手の企業なり国なりに対して債権を持っているという意味で非常に似通った側面があるが、協力しつつ政府として交渉のポジションを決めて回収に当たるという関係にある。

また、業務の実施の面で、同じようなプロジェクト、例えば、環境影響評価については、当然ながら重複が出るので、協力しながら業務を行っている状況である。

本店事務所の所在地については、創設時のものであり、すぐに簡単にはお答えできないが、やはり幾つか場所を設定して、比較考量した上で選んだと聞いている。東京に本店を持っている商社やメーカーが相手であるので、足を運んでいただいて業務をする以上、地価が高いとはいえ、立地には一定の制約があると考えている。

○大西主査 内部留保については保険責任残高の総額の 10%を超えないとの規定があり、責任残高が 1 兆円であり、1,000 億円が限度であるとのことであったが、整理合理化案の調書によると、現預金・有価証券は 1,500 円程度であるが、内部留保の限度額 1,000 億円はこの 1,500 億円とはどのような関係にあるのか。

○岸本課長 多少の入り繰りがあるが、基本的には、内部留保以外に資本金が 1,000 億円程度あり、これは当初は現物出資として保険代位債権という形で計上されていたが、回収が進んだことにより、現預金化されたものが出ていると理解している。

○大西主査 制度として、内部留保の限度額を超えたものについては、自動的に国庫に戻るとのことか。

○岸本課長 積立金の国庫納付のルールがあり、中期計画終了時に、限度額を超えた部分を全額を国庫納付する。

○加藤委員 保険責任残高の 10%を超えた分については国庫納付されるとのことであるが、売掛金残高が少々目立っている。これはどういったもので、引当てによって回収されるものなのか。滞留されているものについては、どのように管理されるのか、教えていただきたい。

○岸本課長 売掛金は年度末で会計を区切ったことによって計上されるものであるが、基本的には、保険金の納付を 20 日間猶予のうちに納めるという規定により、たまたま 75 億計上されたものであり、不良化したものではないという認識である。

○加藤委員 不良化したものはないという認識でよろしいか。

○岸本課長 そのとおりである。保険金が納付されない限り、保険契約自体が発効しない。単に年度を跨いだことによるだけの話である。

○野村委員 現在、民間の保険でも、カタストロフィーロスと言われる非常に大きなロス

については、保険という世界を離れ、地震デリバティブや天候デリバティブを用いることが多い。これは、保険という制度自体の限界によるものと考えられるが、一般的には、貿易保険や地震保険は政府が最後に保証するものとして整理されてきたが、実際に全体の経済合理性を考えると、必ずしもそのスキームだけでなく、マーケットの力を使うという方向になってきている。

そういった意味では、日本貿易保険が保有する債権についても、流動化等によって、許容度が非常に大きなマーケットにリスクを取ってもらうことは、一つの過渡的な形態としては十分に考えられるかと思われる。これについて、試算してどの程度のコストが出るのか、あるいは、問題点はないのか等について、今までに検討したことはあるのか。

○岸本課長 そもそも独立行政法人日本貿易保険を立ち上げた制度の趣旨としては、国が直接的に保険業務を実施していると、昔の制度を維持したまま非効率的な運用を行うのではないかという考え方により、専門的な知識を導入して専門的な金融手法を取り入れて運用することになっている。

デリバティブの活用について検討したかについては、確認しておきたい。

○野村委員 デリバティブそのものでなく、むしろ、現在の時代背景を踏まえ、不良化している債権について、もう少し投資家にリスクを取ってもらうという方向性については、検討していないのか。

○岸本課長 可能性としてあるかもしれない。初歩的な考え方として、他国のE C Aとの間のリスク分散を図るといったことは、極めて当たり前のようにやるべきことであり、そういった点については十分検討しているところである。また、流動化についても、日本貿易保険に在籍していた者によると、かつて、不良債権をバルクで纏めて、SPC等に保有させ証券化することができないかについて検討したことはあったとのことである。ただし、通常の債権とは異なり、保険債権には査定リスク、即ち、被保険者がやるべき義務を果たさず、債権が棄損するのを放置したりといった問題などが浮かび上がってきたと聞いている。

○野村委員 未必の保険金請求権については、将来債権の話ならば、そのとおりである。だが、この場合の不良債権については、保険が下りた後の回収の話である。したがって、債権代理の話であり、この場合、代理請求権は確定債権であることから、将来債権についての話とは異なるのではないか。確かに、これから検討すべき点かと思われる。

○大西主査 またコメント等があれば、追ってさせていただきたい。

(日本貿易保険関係者退室 鉄道建設・運輸施設整備支援機構関係者入室)

○大西主査

それでは、鉄道建設・運輸施設整備支援機構に対するヒアリングを開始したい。時間の関係上、冒頭の御説明は5分以内でお願いしたい。

○瓦林国土交通省鉄道局財務課長 国土交通省鉄道局財務課長の瓦林である。鉄道建設・運輸施設整備支援機構について、あらかじめ2つ御質問をいただいている。これらについ

て、それぞれ資料を用いて御説明させていただく。まず、割賦債権については、鉄道建設・運輸施設整備支援機構の場合、旧鉄道建設公団の業務を引き継いだ建設勘定に約2兆円の割賦債権があり、これは「P線」と呼ばれるものに関係した割賦債権である。

制度の仕組みとしては、2枚目の下半分にあるとおり、鉄道建設・運輸施設整備支援機構において、国から財融資金、機構債等の民間借入れ鉄道事業者の会社資金を使って、都市鉄道の新線建設、複々線化等の工事を行い、完成したものを鉄道会社に譲渡して、これに対して、鉄道会社は25年で分割して支払うことになっている。首都圏では、小田急多摩線、東武伊勢崎線の複々線化、横浜みなとみらい線といった路線の工事において、この制度は活用されている。

現在整備中であるものとして、複々線化を行っている小田急及び西武の2社のみである。というのも、機構が発足する際に、この事業については、新規の事業は行わないという法的手当てがされたことによる。

割賦債権については、昨年にも「規制改革・民間開放推進会議」において議論があったところである。この会議から「規制改革・民間開放の推進に関する第3次答申」をいただいたが、これは18年12月26日に「最大限尊重する」旨、閣議決定されたものである。

この決定において、「問題意識」として、鉄道建設・運輸施設整備支援機構については「民業圧迫等の観点から当該法人の業務の必要性について精査するとともに、その資産・債務の圧縮について検討を行う」とされたところである。

その結果、「具体的施策」として、鉄道建設・運輸施設整備支援機構については、「民鉄線（鉄道建設・運輸施設整備支援機構においてP線に区分されるもの）を建設して鉄道事業者に譲渡してきたが、今後はこういう新規の建設・譲渡は行われず、これに伴い、債権回収・債務返済業務を着実かつ効率的に行うことが求められている」とされている。そして、「借換えを行う際の資金調達コストの縮減に一層取り組む」こと及び「債務者である鉄道事業者の期限前返済を行う意向があるかを十分に踏まえつつ、債務の着実な返済や債務者である他の鉄道事業者に対する不利益を生じさせることのないことを前提として、期限前返済に係る条件を検討すべき」という御指摘をいただき、現在、具体化に取り組んでいるところである。

前段の資金調達コストの縮減については、シンジケートローンのような手法も含め、借換えを行う際の資金調達コストの縮減に取り組んでいるところである。例えば、格付け等も外資系も含めて幅広くいただき、これを調達に活用するといったこともしている。

期限前返済については、特に財政融資等も含め機構の債務について、基本的には、繰上償還にはペナルティが伴うという事情がある。そのため、今までもペナルティ伴わない借換えの部分については、鉄道会社からの繰上償還も可能であったが、いただいた御提言を踏まえ、財政投融資によって将来発生する利子も含めたペナルティ付きでも返済したいという事業者からの御意向がある場合についても、繰上償還が可能となるようにするための手続きについて、専門家による委員会において検討しており、近々、結論を得る予定であ

る。

また、証券化については、「鉄道建設・運輸施設整備支援機構（建設勘定）の割賦債権の性質について」にあるとおり、基本的に大前提として、機構が受け取る譲渡代金と機構が支払う債務償還額の総額は一致しなければならない。この前提が崩れると国民負担が生じてしまう。

そのため、債権の証券化を行った場合、資産・債務の圧縮により債務を繰上げて償還することになるが、財政投融资にせよ民間からの借入れにせよ、繰上償還をしなかった場合には本来払うことになっていた利子等をペナルティ的に支払わなければならない。これを払うことが、まず大きな関門となる。

さらに、証券会社に支払う手数料コストの問題が発生する。これも機構では負担できないものである。このようなことから、建設勘定の割賦債権は証券化の対象として馴染まないと考えている。

最後に、実物資産の関係では、麻布分室についてご指摘をいただいた。これは地図等をお示ししているが、港区南麻布に宿泊研修施設として昭和47年に建てられ、大変古くなっている。利用目的としては、新規採用者等の研修用の宿泊、全国にある地方機関からの出張者の宿泊、職員等の宿泊等がある。平成15年の春、横浜に本社が移転したことにより、近年利用率が低迷しているという事情がある。よって、利用率の向上に取り組まなくてはならないと考えているところであり、具体的な策を講じようとしているところである

○緒方委員

宿舎を数多く保有しており、当然ながら集約化していかねばならないと思われるが、津田沼の宿舎は大変に規模も大きく、2棟もある。RC4階建とS造り4階建があり、経過年数も14年・13年と、新しいものであるが、利用率はどの程度なのか。仮に、これを残すとして、現状、利用率が低いとすれば、どのように利用率を向上させるのか。

○瓦林課長 津田沼も含め、宿舎は首都圏に6か所ある。松戸、船橋、横浜、川崎、津田沼等であるが、首都圏には宿舎を1か所、寮を1か所ずつ、20年以降廃止・売却しようと考えているところである。

津田沼について、今、手元に資料がないが、これら全体の集約化を進める中で、当然ながら、個々の宿舎の条件を比べながら検討することになると思われる。ただ、津田沼の宿舎については、本社が横浜にあるという事情があり、廃止する宿舎からの転居者のために確保してある状況であり、そこに徐々に集約することになると考えていただきたい。

○緒方委員 首都圏にある宿舎は基本的には処分をするという方針であり、今後、津田沼の宿舎を集中的に使うということか。

○瓦林課長 首都圏では、宿舎と寮を1か所ずつ処分したいと考えている。

○緒方委員 1か所ずつとは、どことどのことか。

○瓦林課長 松戸市の宿舎を廃止する予定である。また、寮については、船橋の寮を廃止する予定である。

○緒方委員 寮も宿舍も、経過年数がとても大きいようである。40年近い老朽化した建物が殆どであり、そういった建物を残したとしても、有効活用等ができるかどうか。むしろ、経過年数が40年・35年といった建物で首都近郊にあるものについては、処分した方がよいのではないか。そう遠くないうちに、建替え等を考えなければならないであろう。それならば、どこか1か所に集約をして、3か所を処分して1か所に纏めるといった方向性での検討をしてはどうか。

○岡本委員 関連であるが、随分と古い職員宿舍であり、耐震改修等も恐らく行っていないのではないか。昭和56年以前の建物ならば、古い耐震基準であり、昭和47年頃の建物であれば、相当に古いものである。したがって、構造的にはかなり危ない状態であり、そういったところに職員を住まわせて大丈夫なのか。

○瓦林課長 その辺については、確認させていただきたい。

○岡本委員 麻布分室について、更なる有効利用を検討するということであったが、新規採用者等の研修用の宿泊や地方機関からの出張者の宿泊については、今や地方から来る場合でも、航空券とかホテルもパッケージにすれば、随分と安いものはあること、それによって十分に対応可能ではないか。国有財産においても、こういった物件はかなりあったが、ほとんどすべて廃止したところである。有効利用を検討するよりも、売却してはどうか。

○瓦林課長 麻布分室について、外部も含めた様々な方法で利用率の向上を考えており、利用率が向上しない場合には、売却についても検討してまいりたい。

○岡本委員 これは1972年に建てられたものであるが、耐震性は大丈夫なのか。

○瓦林課長 耐震調査については、実施済みであり調査結果を踏まえ、必要な手当ては既に行ったところである。ただし、余りにも耐震の手当てにお金がかかる建物については、松戸職員宿舍のように、処分するという対応している。

○加藤委員 麻布分室はかなり路線価の高い建物であり、これを有効利用するとのことであるが、この場所になくてもならない理由はあるのか。

○瓦林課長 老朽化はしているが、既にあるものは最大限に有効活用すべきであり、利用率の向上を考えている。しかし、ここでなければならないか、という御質問については、わかりやすい形での説明が難しいのも事実である。

○加藤委員 ここでなくとはいけないかと尋ねたのは、麻布分室は路線価が高く立地条件の良いところにあるからである。有効利用するとのことであるが、反対に言えば、今は有効利用されていないと考えてもよろしいか。

○瓦林課長 現在のところ、利用率も14%程度であり、十分に有効活用されているかといえば、そうではないと言わざるを得ない。

○加藤委員 麻布分室は立地条件の良いところにあるが、現在のところ、14%という利用率が示すとおり、有効利用されていないということではどうか。

○瓦林課長 十分には有効利用されていない、という意味では、そのとおりである。

○大西主査 資産債務改革の観点からすると、基本的には、保有して存続させる特段の理

由があるか否かである。合理的理由がない限りは売却という基本方針があり、利用率が低い状況であれば、売却した上で、民間の何らかの施設と長期契約することが、全体として、最も有効的な利用となるのではないか。麻布分室について、売却に向けて御検討いただけないか。

○瓦林課長 まずは利用率の向上を目指しているが、向上しない場合には、売却等の処分も含めて検討する必要があると考えている。

○野村委員 この点について、検討のスケジュールや、期限を切って、何時までに何%処分するといった数値目標のようなものはあるのか。

○瓦林課長 現時点では、数値目標や期限までは考えていない。

○野村委員 我々としては、売却を原則としているので、売却しないということであれば、それなりの根拠を示していただかなくてはならない。例えば、非常にいいアイデアがあって、それを一回試して、その結果を見てから最終決断をしたい、ということであれば、スケジュールは決まっていなければならないはずであり、何となく先送りということは、当然ながら、乗れない話である。したがって、売却しないのであれば、しっかりとスケジュールと数値目標を決めていただき、そのアイデアが成功しなければ売却というように決定していただく必要がある。

○瓦林課長 スケジュールと数値目標については、早急に検討させていただきたい。

○岡本委員 その際、宿舎について、松戸の宿舎と船橋の寮を処分するだけでなく、例えば、習志野・宮崎台・船橋等をどこかに集約化すれば、1か所ないし2か所は売却可能になってくると思われる。そういった全体を見据えた集約化の計画についても、スケジュールの中で検討されるべきではないか。

○瓦林課長 職員が業務執行にあたり職場に通いやすいか、あるいは、生活条件もある程度は確保されているかについて考えた上で、こういった形が望ましいか、それは何故かについては、改めて御説明の機会をいただきたい。

○緒方委員 今は、民間の賃貸住宅も数多く供給されており、建物の経過年数を見ても、相当古いものばかりである。また、利用率も低いのではないか。よって、もう一度、大きく見直しを行って、宿舎の経過年数と利用率を検討した上で、新たな提案をしていただきたい。

○瓦林課長 具体的な形でお示しできるように検討してみたい。

○野村委員 数値目標を検討するとのことであるが、その目標を達成するために、無理矢理に利用してもらうということは無意味な話であり、そういった数字合わせをせずに、売却するようにお願いしたい。

金融資産について、証券化によって国民負担が生じることが困るということは良く分かるが、債権を証券化すると、通常、お金が入ってくる。これとの見合いとして、債務の繰上償還が前提となるということは、資産と債務を両建てにて消すことを前提にしているということかと思われるが、これらは常にセットなのか。また、持っている債権をSPC等

に申請売却することによって、先に現金化、すなわち、お金が入ってくるのだとすれば、見合いのものとして、それを運用した場合、負債についてのみ負担が生じるが、債権は負担を生じずに回収されるということは、どういった論理的な繋がりによるものか。

○瓦林課長 債権の方をSPC等に売却するという場合、将来のリスク等を切り捨てることが目的であると思われるが、鉄道の場合、鉄道抵当法という特別の法律によって、建設した鉄道施設を一つの財団にして、これに対して抵当権を設定することによって債権を確保するというスキームがある。

鉄道会社は大手が多いという事情もあり、また実際に過去にP線スキームで破綻したケースもないことが示すように、債権としての確実性が非常に高い。したがって、リスクを回避するための売却の必要性はないものと考えている。

○大西主査 これで終わりにするが、麻布分室については、そもそも古い建物であり、これから利用率を上げるために更にコストを掛けるよりは、やはり売却を前提にお考えいただきたい。我々としては、利用率を上げる案を聞いたとしても、如何なものかと思ってしまう。また、保有を考えている宿舎及び寮についても、利用率を踏まえ、集約化するなり、効率性も含めてもう一回御検討いただきたい。

本日のヒアリングを踏まえ、コメント等があれば、再度、ヒアリングさせていただくので、よろしくお願ひしたい。

それでは、鉄道建設・運輸施設整備支援機構のヒアリングを終了する。

(鉄道建設・運輸施設整備支援機構関係者退室 都市再生機構関係者入室)

○大西主査 それでは、都市再生機構へのヒアリングを開始したい。時間の関係上、冒頭の御説明は10分以内でお願いしたい。

○河村国土交通省住宅局総務課長 3年前に独法化した都市再生機構については、この3年間で既に1兆3,000億円もの資産の圧縮を行っており、今後も必要な圧縮について、努めてまいりたい。

1ページ目であるが、現在のところ、20か所、簿価にして400億円程度の事務所があり、これの再編計画もある。既に4か所、1万5,000平米程度を処分したところであり、特に九段にあった旧本社については、多極分散法に基づき横浜に移転したことに伴い、処分したところである。

今後の再編・整理にあたっては、経営上の観点から保有と賃貸のコスト比較等を行い、カスタマー・コミュニケーションがうまく取れる体制を考慮しつつ、計画を詰めてまいりたいと思っている。

具体的には、横浜にある本社事務所等について、賃貸事業用施設と併存している事務所が幾つかあるので、これらについて、賃貸の事業用の施設の処分と併せて、今後、譲渡の検討を進めていきたいと考えている。

2ページについて、研修センターは港北のニュータウンにあるが、延べ8,200人の研修実績を挙げている。現在、業務の3つの柱がある。民間の都市再生事業を支援する事業、

77万戸の賃貸住宅を管理する事業、今後10年間で基本的には工事を完了して、15年で勘定を閉じるニュータウン業務がある。ニュータウン事業に従事する職員1,000人については、今後、円滑に配置転換を図っていく必要性により、そういった人員のための集中的な研修もこれからさらに増えるものと考えている。

なお、現在のところ、6割程度の利用率があるが、空いたところについては、近隣の公共団体や他の独立行政法人、企業等の問合せに応じながら、利活用することも考えている。

3ページに21年度以降に策定する宿舎の再編計画についてお示しした。現在、10か年計画の職員宿舎統廃合計画を持っているが、20年度末には終了する。この10か年計画が始まった平成11年当初には2,000戸余あった宿舎が既に18年度末には1,500戸台にまで縮小されており、21年度以降、5か年の再編計画についても、引き続き縮小の方向で計画を策定したいと考えている。

4ページでは、倉庫についてお示しした。現在、40か所強の倉庫を資産として持っているが、文書整理の計画的な推進を進める中での再編計画である。耐震偽装問題により、構造計算書の問題が非常にクローズアップされたことにより、都市再生機構でも賃貸住宅あるいは業務用の施設でも、相当高度な構造計算書を過去のストックとして保管する必要がある、そのために倉庫がどうしても必要である。最小限に留めるが、計画的な文書整理のため、活用できるものは活用したい。

また、団地の中に大規模災害に対応するための防災用品の備蓄等をしている防災倉庫が30か所程度あるが、これらは地域の防災上、非常に重要な役割を果たしていることから、基本的には、引き続き維持する方向で考えている。

5ページでは、都市公園のネーミングライツの売却の検討についてお示しした。国営公園について、ネーミングライツの導入の可能性について、様々な民間事業者に話を聞いたが、施設に来場するニーズが特定のものに絞り込まれている場合、絞り込まれれば込まれるほど効果があるが、公園とは不特定多数で利用も目的も様々という施設の性格上、ネーミングライツによる社名の露出効果が十分期待できない、という意見が割と多かった。

これも踏まえ、今後、ネーミングライツの売却については、売却できればそれは売却するに越したことはないので検討するが、施設に事業参画をしている営業権を持ったテナントとの調整等について、もう少し議論が必要ではないかと考えている。

6ページの割賦債権の証券化については、住宅あるいは宅地を割賦で販売をしたことに伴う債権を相当程度持っているが、平成17年11月に3,214億円の証券化を実施している。これは個人向けの住宅・宅地のローン債権であり、法人向けの債権も持っているが、割賦期間が個人向けに比べて短く、あるいは個人とは異なり、債務者である法人ごとの経営状況を個別に把握する必要があることから、法人向け債権の証券化には、相当の準備期間が必要である。

また、地方公共団体向けの債権も持っている。これは最長で10年の元金無利子の据置き期間があるなど、個人向けの債権とはかなり債権の内容が異なっている。法人向け債権の

ように、法人向けの個々の法人の経営状況まで把握して、それに対するリスクをそれぞれの投資家がどのように持つかということになれば大変に難しいが、地方公共団体向けの債権につきましては、具体的な検討に入りたい。とは考えております。ただし、地方公共団体にとって債権者が変わることに関する議論は別途あり、それをも踏まえながら、議論を進めていきたい。

○大西主査 それでは、当方から質問をさせていただく。

○岡本委員 港北ニュータウンの研修センターについて、年間で100回以上の研修により延べ8,200人の利用実績とのことであるが、これは機構の職員だけを相手に研修を行っているのか。それとも、地方公共団体のまちづくり関係の職員の方々にまちづくりのやり方等について都市機構のノウハウを伝授するということも含めて、研修を行っているのか。ニュータウン事業に従事している職員を研修させなくてはならないという事情は良く分かるが、国交省所管の公益法人が保有する研修センターの利活用等も十分できるのではないのか。他の研修施設の活用などに切り換えることは考えていないのか。

また、割賦債権について、これは特段このようにせよということではないが、今、不動産の証券化によって不動産のマーケットは非常に大きく変化している。Jリートで10兆円規模くらいの組成がされているかと思われるが、我が国の証券化では、オフィスや店舗等の系統が中心であり、賃貸住宅を対象としたファンドは殆どない。

そのような意味では、アメリカのリート市場とはかなり違うということをかねてから指摘されているが、UR賃貸住宅について、証券化の可能性等を検討したことがあるのか。数は少ないものの、今でもJリートで数本は賃貸住宅向けのリートがあり、UR賃貸住宅でこれから建替えをしなければならないといったものは除き、大川端等の良い場所にある物件などを証券化市場に出せば、相当バランスシートの改善につながるのではないのか。

○河村課長 8,200人の受講実績については、ほとんど機構の職員若干の関連会社の職員に対する研修によるものであり、純然たる外部からの受入れは殆どない。現在、地元公共団体から利用希望の問合せを受けるなどしており、更なる有効利用の観点から、他独法・近隣企業等外部による利活用のために、積極的にPRをしてまいりたい。

外部の研修センターの活用については、せっかく持っている研修センターであり、持っている以上、それをなるべく高い稼働率で使用したい。機動的に研修プログラムを組むためには、外部の施設では無理が利かず、期間にも限定がある等、細かい制約が考えられるので、自前で持っている限り、自前の研修センターを使うのが一番便利ではないかと考えている。

また、割賦債権については、賃貸住宅77万戸全体で管理をしており、建替期や修繕期が到来した古い賃貸住宅の修繕費用を比較的新しい賃貸の収益によって賄うという経営をしており、比較的新しい都心にある賃料の高い住宅だけをリートに出して証券化すると、賃貸の勘定自体の収益が大きく落ちてしまう。現在、経営改善計画を実施しているところであり、独立行政法人として発足した時には7,300億円の繰越欠損金を抱えて出発したとこ

ろであるが、やっと5,000億円台に減ったところである。しばらくは、この賃貸住宅の経営で上がる若干の利益と、それから都市再生事業で上がる若干の利益によって、6,000億円近い繰越欠損金を返済することに経営の主眼を置いており、現在のところ、賃貸住宅の証券化は具体的には検討していない。

○緒方委員 研修センターについて、現在の利用率を向上させるとのことであったが、地元公共団体から利用希望の問合せを受けるなどしているということは、すでに具体的な問合せが来ているということか。

○河村課長 横浜市等の地元からの問合せが来ている。

○緒方委員 受け身で待っていても利用率は上がらない。機構が持っているノウハウを地方公共団体の人に教えるための講習会や、プロパティマネジメントや建築・賃借のノウハウ等を併せて講義するといったことにより、研修センターの利用率を上げるような計画を自ら立てて、それなりの積極的なアプローチをするべきではないか。研修センターの販売促進のような考え方を取り入れないと、容易には利用率も上がらないのではないかと思われる。

また整理合理化案の実物資産の処分に係る具体的措置という調書の中に、ニュータウン事業の定期借地の底地のことが書いてあり、事業用定借の底地について証券化を考えているとのことであったが、これは良いと思う。一部について、今年度中の実施を予定しているところとの説明であったが、具体的な進捗状況はどうなっているのか。

○河村課長 利用率をどのように上げるのかという件については、御指摘のとおり、今までは受け身であったが、これからは積極的に個別の企業や公共団体、本社で同じビルに入っているが、研修施設を持っていない鉄道建設・運輸施設整備支援機構等に積極的にマーケティングを行い、利用率の向上を図るべく検討している。

ニュータウンの事業定借の底地の証券化については、検討を始めて1年以上経っており、相当具体的なスキームも固まりつつあるところである。現在、価格の評価及び鑑定人による格付けをほぼ取りつつあり、間もなくその格付けを基に出資、エクイティ及びローンの募集をする予定である。これが終了した後、年度内には証券化に移りたいと考えている。

○加藤委員 事務所の再編・整理に当たっては、保有と賃貸のコストを比較等も行い、結果を勘案しながら検討する必要があるとのことであったが、このワーキンググループでは、原則として売却があり、保有する必要があるかについて、経済合理性等から考えるという形であり、具体的に保有と賃貸についてそういった検討を行っているのか。

○河村課長 現在、本社ビルを始めとして、賃貸の事業用施設と一つのビルとなっているところについては、賃貸で出している床の売却と共に、本社が入っている床についての売却についても、検討を始めるところである。

○加藤委員 資料によると、その検討は本社ビルに限らず全体についてのもののようなものであるが、どのようなスケジュールと経済合理性の概念に基づき、検討を進めるつもりなのか。

○河村課長 基本的には、できるところは早く売却したいと思っており、有利子負債の圧

縮は経営改善計画の大きな目的の一つであることから、キャッシュが入ってくるという意味では、それに資するものである。逆に言えば、賃貸のコストでは現在の保有コストに比べて高いということでない限り、賃貸施設でも差支えないものについては、基本的に売却の方向で検討を進めてまいりたい。

○加藤委員 具体的なスケジュールは出ていないのか。例えば、地域をどのように括るのは分からないが、検討は常に行っているはずである。

○河村課長 本社の入っているビル及び新宿にある再開発で持っているビルは簿価として大きいので、その2つについては、既に検討を始めているところである。

○加藤委員 売却の見通しはいつ出るのか。

○河村課長 いつ買い手が現れるかにもよる。

○加藤委員 買い手が現れる可能性を待って検討しているのか。

○河村課長 もちろん、買い手が現れる可能性がなければ、検討しても売却は難しい。

○加藤委員 金額的に買い手は探さないと出て来ないので、まずは、売るか売らないかというのが最初である。その検討については、実際のところ、具体的には行われていないということか。

○河村課長 先程も申し上げたとおり、本社ビルと新宿のアイランドタワーという簿価の非常に大きな2つのビルについては、既に検討を始めている。ただし、実際に本社ビルを売るとなれば、横浜の本社ビルの隣が再開発用地として空いている土地であることから、横浜市との関係もあり、どういった再開発がこれから実施されるのかといったことも絡んでくるといった事情もあり、少し時間がかかる可能性がある。

○加藤委員 研修センターについて、保有しながら一層の有効利用をするとのことであったが、やはり売却した方が良いのではないか。先ほど、外で借りるのは不都合もあるとのことであったが、やはり、売却も考えるべきではないか。

○野村委員 別件であるが、ネーミングライツについて、考え方として、単に施設に名前を付けさせるというイメージになっているような感じがする。例えば、今、宮城県等を中心として、新日本石油はエネオスの森というものを展開している。これは全国に展開しており、北海道、神奈川、奈良、山口、岡山等でも展開されていたかかと思われるが、これは「自分たちの会社は緑化運動を推進している」、「いわゆる社会貢献活動をやっている」ということの一環として、森に名前を付けさせてもらっているという形になっている。これは国土緑化推進機構とパートナーシップでやっており、ただ単に公園に来る人に名前を知ってもらうという話ではなく、公園の維持管理あるいは国土の緑化といったことを私たちの会社は積極的にやっていることを対外的にアピールするためにその名前を使っているものである。

そうすれば、例えばCM等を打つことができるなど、非常に経済効果は高くなる。にもかかわらず、単にそこに来る人に名前を覚えてもらうというような考え方では先に進まない。是非とも、そういった発想の転換をしていただき、諸外国でも例があるので、ネーミ

ングライツの売却を検討していただきたい。

○八代議員 同じことであるが、仮にネーミングライツが売却できると収入が増えるので、テナントとの調整が云々とのことであったが、収入が増えた分については、繰越損金の解消に充てれば良いのであって、1対1に対応させて、ネーミングライツの売却によって得られた収入は公園に振り向ける必要があるのか。これは制度として、そのようになっているということか。

また、業者のヒアリングをしたところ、不特定多数の利用者を迎えても自社名の露出効果は期待できないとのことであったが、例えば、サッカー場の味の素スタジアムという施設があるものの、別に味の素とサッカーとは何の関係もない。どうして利用者を特定しなければネーミングライツは意味がないということになるのか、理由が全く理解できない。

○河村課長 5ページの4.については、前段と後半とは全く別のことであり、ネーミングライツを売却できれば、それはそれで結構なことだという認識でいる。ただし、公園施設の運営においては、営業権を持っている個別の業者やテナントが入っており、ネーミングライツの売却によって、例えば、レストランに大きな宣伝をしたり名前が入ったりする場合などに、営業権との関係で調整を要するかについては、課題としてもう少し整理をする必要があると考えている。

○八代議員 これは、今の契約がどうなっているか次第であり、禁じていなければ、差支えないはずである。したがって、これは検討というより契約関係の問題であり、これについては、後日、教えていただきたい。

○大西主査 割賦債権について、法人向けの債権の証券化は経営状況等の把握等の準備が非常に大変であるとのことであったが、今まで経営状況の把握はしていないということか。

○海堀国土交通省民間事業支援調整室長 再開発ビルの所有者や地権者個人の信用力をそれぞれ判断して債権の格付けが決まることから、住宅ローンのように、不特定多数であっても大数の法則が働くものとは異なり、個々の関係者の資力、信用を個別に判断する必要があり、これらをパッケージとして再証券化することは困難である。

○大西主査 これが技術的に困難かについては、疑問が残っているので、検討していただきたい。

また、事務所や宿舍について、様々な計画をしているとのことであるが、資産債務改革の一環として圧縮すべきであり、宿舍にせよ事務所にせよ、非常に地価が高く、他にも有効な利用ができるところについては、必ずしも保有を続ける必要はないのではないか。

例えば、保有と賃借のコスト比較についても、自己所有と外で借りるのを比べれば借りる方が高いといった単純な議論ではなく、当然地価の高い場所で保有すべきかを考えるにあたっては、帰属家賃的な考え方も踏まえ、第三者に転貸して他所に移転したらどのように比較されるかといった経済合理性の視点から検討しているのか伺いたい。

○河村課長 横浜の本社ビルについて個別に言えば、再開発ビルであったが、もともと、時期が悪く、借り手がなかった。そのときに多極分散法によって、都内から移転すること

になり、そういった諸々の事情により、現在、再開発ビルの床を本社として使っている。

したがって、保有コストと賃料とは経済情勢によって相当変わるものであり、その時々
の有利な方法を選択すべきものであると考えているが、横浜の場合、隣接地がこれから再
開発地区という事情があり、地元の横浜市との間でその土地利用も含めて協議をしている
ところである。その売却については、当然隣接地なので関連があることから、地元の公共
団体との調整が必要である。したがって、純粹にコスト比較のみによって、単純に売却す
るといったスケジュール観はなかなか持ち得ない。

○大西主査 宿舎について、職員の削減計画等も踏まえ、必要な戸数を検討した上で処分
を決めるとのことであったが、これはごもっともなことである。是非とも、残る宿舎につ
いても、できる限り1か所に集める等の集約化をお願いしたい。その際、非常に地価の高
いところに保有する必要もないケースもあることを踏まえ、単純に削減するだけでなく、
経済合理性も踏まえた上での集約化としていただきたい。今後、順次計画を進めるとのこ
とですあるが、今のところ、計画はどのような段階にあり、こういったスケジュールなの
か。決まっていることがあれば教えていただきたいとい。

○河村課長 具体的には、10か年計画に沿って、2,000戸強あったものを既に18年度末で
1,500戸台としており、19年度でも減らすことから、最終的には1,300戸台に落ちるはず
である。更に今後、既に地価の低いところにしかないが、現在の特に首都圏の事務所の配
置と職員の交通・利便性を考えながら、具体的な再編計画についての議論を始めたところ
である。

○岡本委員 頭の整理として、横浜と新宿のそれぞれ機構の事務所について売却の可能性
を真剣に検討する方向であるとのことであったが、本来再開発の当初の事業計画で考えて
いたとおり、1棟丸ごと譲渡するという考え方で良いのか、また、転売した後、機構の本
店事務所なり新宿の東京都心社の方の事務所なりは売却先の方から借りる形で基本的には
残るという理解で良いか、確認させていただきたい。

○河村課長 基本的には、そのとおりである。新宿のビルの場合、機構でない地元の権利
者の床もあるが、機構が所有している床については、基本的には売却の方向で検討したい
ということであり、売却を行い、リースバックを行うという方向である。

○大西主査 今日のヒアリングはこれにて終了したい。今日の御説明を踏まえて、当方
からコメント等があればさせていただきたいと思っているので、宜しくをお願いしたい。

(都市再生機構関係者退室 勤労者退職金共済機構関係者入室)

○大西主査 時間の関係上、冒頭の御説明は5分以内でお願いしたい。それでは、勤労者
退職金共済機構の担当者の方からの御説明をお願いしたい。

○吉本厚生労働省勤労者生活課長 勤労者退職金共済機構担当の厚生労働省勤労者生活課
長の吉本である。資料4に沿って御説明申し上げたい。

まず、今回のヒアリングの対象である資産は、港区芝公園にあり、本館と別館の2つが
ある。本館には昭和43年建築、別館は平成3年建築である。また、敷地面積は合わせて

1,917 平米、建面積は 940 平米余り、延面積は 8,043 平米である。

勤労者退職金共済機構の実施する事業については、中小企業では独自の退職金制度は持てないことが多いので、大企業等との格差を解消するため、共済事業という形により、退職金制度を運営しているところである。

一般の中小企業が加入する一般の中小企業退職金共済事業に加え、特定業種として建設、清酒製造業、林業の 3 つの業種があり、併せて 4 つの共済事業がある。それに伴って、組織も 4 つの事業本部制となっており、その間の区分経緯についても、法律上の規定に沿って実施しているところである。

この機構は全国の中小企業を対象とするが、本社組織だけでいわゆる支部等を持っておらず、加入促進に関する業務等の業務運営については、できる限り外部の専門家等に委託するようにしているところである。

具体的には、業界の団体や金融機関に加入してもらった際の受付、掛け金の収納、退職金の支払い、加入促進業務等について、それぞれ地域にある業界団体、金融機関等に委託をしているところである。この回答に書いたのは、そうした委託先が非常に多岐にわたっており、そういったところと日常的に頻繁に意見交換を行いながら業務運営を図っていく必要があるということである。

また地域と直接的にやりとりをすることは難しく、上部組織、すなわち本社、中小企業ならば日本商工会議所や商工会連合会、業界については建設協会といった全国を取り纏める組織・団体との連絡調整を頻繁に行う必要があることから、こういった都心の事務所が望ましいと考えているところである。

勤労者退職金共済機構の資産に関する特殊事情として、このビル自体は加入企業からの掛け金により建築されたものであり、この建物及び不動産については、運用資産の一つとして運用している。運用益が出た場合には、他の運用益と共に積み立てて運用することになっており、そういった枠組みについては、中小企業退職金共済法の規定に沿って、不動産運用を行っているところである。

そういった資産運用の一環として、毎年の収益については、収入から維持費等を差し引いても、1 億円程度の運用益を安定的に上げているところである。

実際の賃貸料としては、坪当たり 1 万 2,500 円であり、実際には勤労者退職金共済機構本体の他、関係の 2 つの公益法人に賃貸している他、ホールがある。これは、一般国民の方々にも貸し出しており、ここからも収入を得ているところである。

仮に、同じような条件で他にこういったオフィスを構えようとする、却って高い借料を払うことになるのではないかという懸念と同時に、運用資産の一つとして所有していることから、安定的な運用収入を欠くことにもなるので、引き続き保有する方が合理的ではないかと考えている。

○大西主査 それでは、こちらから質問させていただきたい。

○岡本委員 勤労者退職金共済機構は、独立行政法人に移行するかなり前から特殊法人と

して存在したものと記憶するが、竹下内閣時代、多極分散国土形成法により、国の地方支分局や特殊法人については、横浜・埼玉等に移転するという方針が決まった筈である。それにもかかわらず、本社ビルが都心部にあるのは、どのような経緯によるものか。

当時の方針に沿えば、横浜やさいたま新都心等に移り、できる限り、都心部から周辺部へと分散させるという政策に対応すべきではないか。

○吉本課長 御指摘いただいたルールによる要請が当時の機構に対してもあったか、また、適用されていたか、その結果、今の形でどのような経緯により継続しているかについては、現在、詳細には把握していない。

○岡本委員 当時、例外として別途検討されることになったのは、政府系金融機関のみである。政府系金融機関については、金融という業務の特殊上、日銀との調整や民間金融機関の本店との調整等があるのでやむを得ないということにより、別途検討として、決定後2年くらい経過した後、例外となった経緯がある。たしか、昭和63年前後の話であった。

○吉本課長 確認した後、改めて提出したい。

○緒方委員 本館と別館を合わせ、延面積は8,043平米とのことであるが、賃貸部分と自己利用部分はそれぞれどれくらいなのか。

また、年間運用益が1億円とのことであるが、勤労者退職金共済機構の目的は不動産賃貸運用益を上げることではないはずであり、1億円の運用益というのは、機構の本来の目的から外れているのではないか。

○吉本課長 機構が使っている部分が殆どである。正確な計数は手元にないが、9割方、機構の事業本部が使っている。

それで、重ねて申し上げることになると恐縮だが、経理上は、一般の中小企業退職金共済事業勘定において、給付経理として管理しており、実際には他の各事業本部の業務経理、すなわち機構本体が使っているとしても、賃貸という整理をしていることから、そこからも賃貸料が上がっているという形になる。その結果、機構以外が借りている部分は1割以下となっている。

また、資産運用という意味では、金融資産として殆どは運用しているが、掛け金によってこういった実物資産を有していることから、先ほど申し上げたように中小企業退職共済法において、大臣が指定する不動産として運用することが認められており、資産運用の太宗に当たるものではないが、その一環として運用しているところである。

○緒方委員 先ほどの1億円の運用益というのは、不動産だけでなく金融資産の運用益も含めて1億円ということか。

○吉本課長 これは、この不動産から上がるものだけである。

○大西主査 今の話であれば、運用という観点からは、この建物を全部賃貸に出して、他所に移った方が運用になるのではないか。また、9割が自己使用で1割が賃貸ならば、どちらかというとな社の建物の一部を有効利用しているだけであり、運用自体を不動産でやるのが主たる目的ではないと思われるが、如何か。

○吉本課長 主目的というか、資産全体を運用しているところであり、持っている資産の運用の仕方として、他に移転した方が有利かについては、同条件の賃貸料の状況等を比較検討する必要があるが、場合によっては、そういったことも検討課題ではないかと思われる。

○大西主査 他の独立行政法人にも話しているが、今回、原則売却、特段の保有の必要性がある場合には保有という方向性であり、この建物についても、都心3区内に必ずしもある必要性はない。利便性についてはあるかもしれないが、これを維持しつつ、さいたま新都心等のもう少し地価が安い場所でもそういったサービスが一定程度できないのか、御検討いただくことはできないのか。

○吉本課長 現時点において、我々が調べ得る限りで見ても、都心3区内に限らず、もう少しその周辺でも、先ほど申し上げた坪1万2,500円というところはあまりないので、現時点の考えとしては、冒頭に申し上げたとおりである。しかし、次期中期計画が来年度から始まることもあり、今のご指摘も踏まえ、それに向けた検討も行ってまいりたい。

○岡本委員 坪1万2,500円とのことであるが、何かの間違いではないか。港区芝公園周辺ならば、通常、坪3万円が相場ではないか。坪1万2,500円という賃料によって、勤労者退職金共済機構と中小企業共済事業勘定との間で処理されているとすれば、別の意味で問題ではないか。

○吉本課長 正直なところ、この賃料は余り一般の価格の変動に合わせた改定は行っていない。逆に、バブルの後、低かった頃にも変えていないが、現在、このようになり高くなっている折にも以前と同じ賃料で貸しているのが実態である。

○岡本委員 機構自体が使っている部分については、結局、内部勘定における勘定科目の話であり、ぎりぎり許容されるかもしれないが、関係の公益法人に坪1万2,500円で貸しているとしたら、それは問題があると思われる。

○野村委員 これは、機構自体が賃料を払ったことにして、それを運用益と称しているだけの内部勘定の話であり、丸ごと移転すれば、岡本委員からのご指摘のとおり、坪単価では3万円くらいの賃料を取れるのではないか。それこそ、まさに運用ではないか。移転したら保有できない理由はあるのか。

○厚生労働省 機構以外には貸すことができないという指定を受けており、民間には貸すことができない。

○大西主査 ならば、売却するしかない。

○加藤委員 都心3区に拘っているようであるが、実際のところ、現在は特にこういった業務はインターネットにより処理できるのではないか。都心3区に拘らずに、さいたま新都心等への移転を考え、この建物を貸出す、貸し出せないのならば売却するといったように機会原価を踏まえ、経済合理性を考えるべきではないか。

また、宿舍の利用状況についてお尋ねしたい。越谷職員宿舍・松戸職員宿舍・川越職員宿舍跡について、処分等は検討しているのか。また、利用率はどのようになっているのか。

松戸職員宿舎は結構古いようであり、必要なか今は必要ならば、賃貸住宅もあるのではないか。

○吉本課長 現状、確かに入居率は高くはない。しかし、現に職員が入居しているところもあり、また、越谷職員宿舎は雇用・能力開発機構と共同の宿舎ということもあり、両者で今後について検討をしているところである。

○加藤委員 入居率が低いということは、やはり老朽化のため、誰も入居したがいらないのではないかとこの勘ぐりもある。やはり、売却した方がよいのではないかと。

○吉本課長 御指摘を踏まえ、今後検討したい。

○野村委員 芝公園の建物について、確かに機構自体が使わなければ保有できないのならば移転しないことも理解できるものの、移転できない根拠として、払っている賃料と同程度の物件を探すことは難しいを挙げている。しかし、今の賃料自体が内部勘定であり、市場の相場でない。したがって、時価で賃料が1万2,500円程度のところから他に移転したら高くなるので移転には合理性がない、というのならばともかく、そうではなくて、その勘定においてむしろ時価に合うような形で、1万2,500円がある程度時価に合うような賃料になるのではないかと。将来キャッシュ・フローの現在価値で考えてみても、売却した方がずっと有利ではないかと思われる。

○吉本課長 内部勘定については、業務経理から給付経理に賃料が支出されているところである。業務経理とは一般的な事務費を管理するところであり、退職金業務のために運営費交付金が入り、基本的にはその業務を行う中で、運営費交付金から賃料が払われることとなる。

○野村委員 そういったことではない。今、貸し出せば3万円で貸し出せるところ、1万2,500円しか払っていないということは、有効活用されていないということである。つまり、1万2,500円しか払い続けられないということが、今、持っている資産を非常に無駄に使っているということである。

さらに言えば、坪単価3万円で貸し出せるものであれば、それから逆算してその建物や土地の値段というのは決まるのだから、この賃料は本当は更に経済価値の高いものを無駄遣いしていることを象徴している。ずっと払い続けて「運用」と称しているが、これを何十年も続けるよりも、今、売却した方が機構自体に貸しているよりも遥かに有効活用したことになるのではないかと。

○岡本委員 それに加え、残り1割の面積について公益法人に1万2,500円で貸し出しているとすれば、この建物は中小企業がこつこつと積み立てた掛け金を財源として運用している不動産であるのだから、掛け金を掛けている人のためにも、マーケットにおいて、最も高く貸すための努力をする義務がある。それにもかかわらず、本来ならば3万円で貸し出せるところ、関係の公益法人に1万2,500円で貸し出しているということは、結局のところ、公益法人に便宜を供与するために掛け金を流用しているのと同じではないか。

○吉本課長 今、新館には若干の空きがあり、かつて1万2,500円よりも少し高い金額で

公募しようとしたところであるが、不動産鑑定士の方々によると、それでは入居するところがないとのことであった。そのような御意見を踏まえ、若干低目に設定したと聞いている。

○大西主査 これではヒアリングを終わらせていただくが、この芝公園の建物については、売却も含めて検討をお願いしたい。本日の御回答については、検討した上で必要があればコメントさせていただきたい。

(勤労者退職金共済機構関係者退室)

○大西主査 今後については、資料5のとおり、予定しているところであり、御参照いただきたい。明日は朝10時から開催したいので、よろしくをお願いしたい。

それでは、資産債務改革に関するワーキンググループの会合を閉会とする。→