

# 不動産売却等に関する第三者検討委員会 (第2回)

## 1 日時

平成21年2月25日(水)

15時30分 ~ 17時00分

## 2 場所

日本郵政株式会社 3階 第二応接室

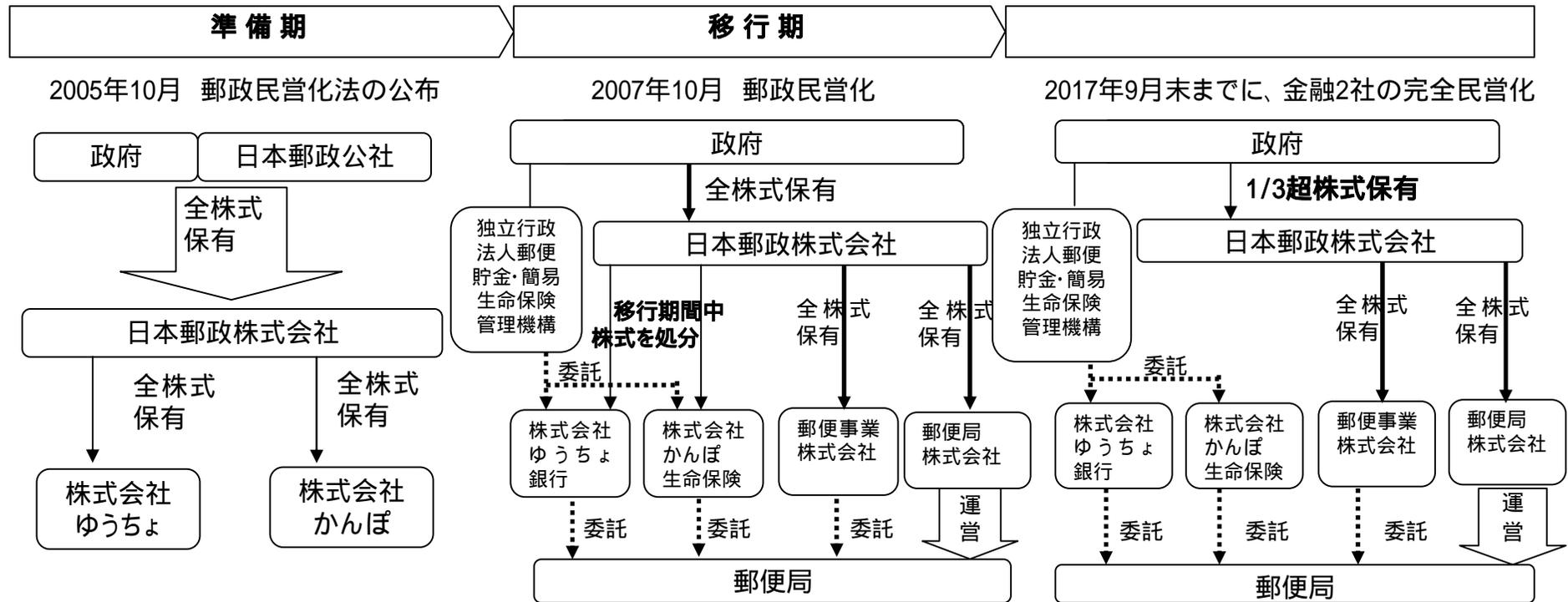
資料1	民営化の枠組み等について
資料2	日本郵政グループの保有不動産の現況について

# 民営化の枠組み等について

平成21年2月25日

日本郵政株式会社

# 1. 郵政民営化のスケジュール概要



2006年(平成18年)1月、民営化後の持株会社となる準備企画会社として、「日本郵政株式会社」が設立されました。

日本郵政公社による国際物流事業への進出が可能となりました。

2006年(平成18年)9月、民営化後の「株式会社ゆうちょ銀行」、「株式会社かんぽ生命保険」となる準備企画会社として、「株式会社ゆうちょ」、「株式会社かんぽ」が設立されました。

「郵便局株式会社」及び「郵便事業株式会社」が設立されました。

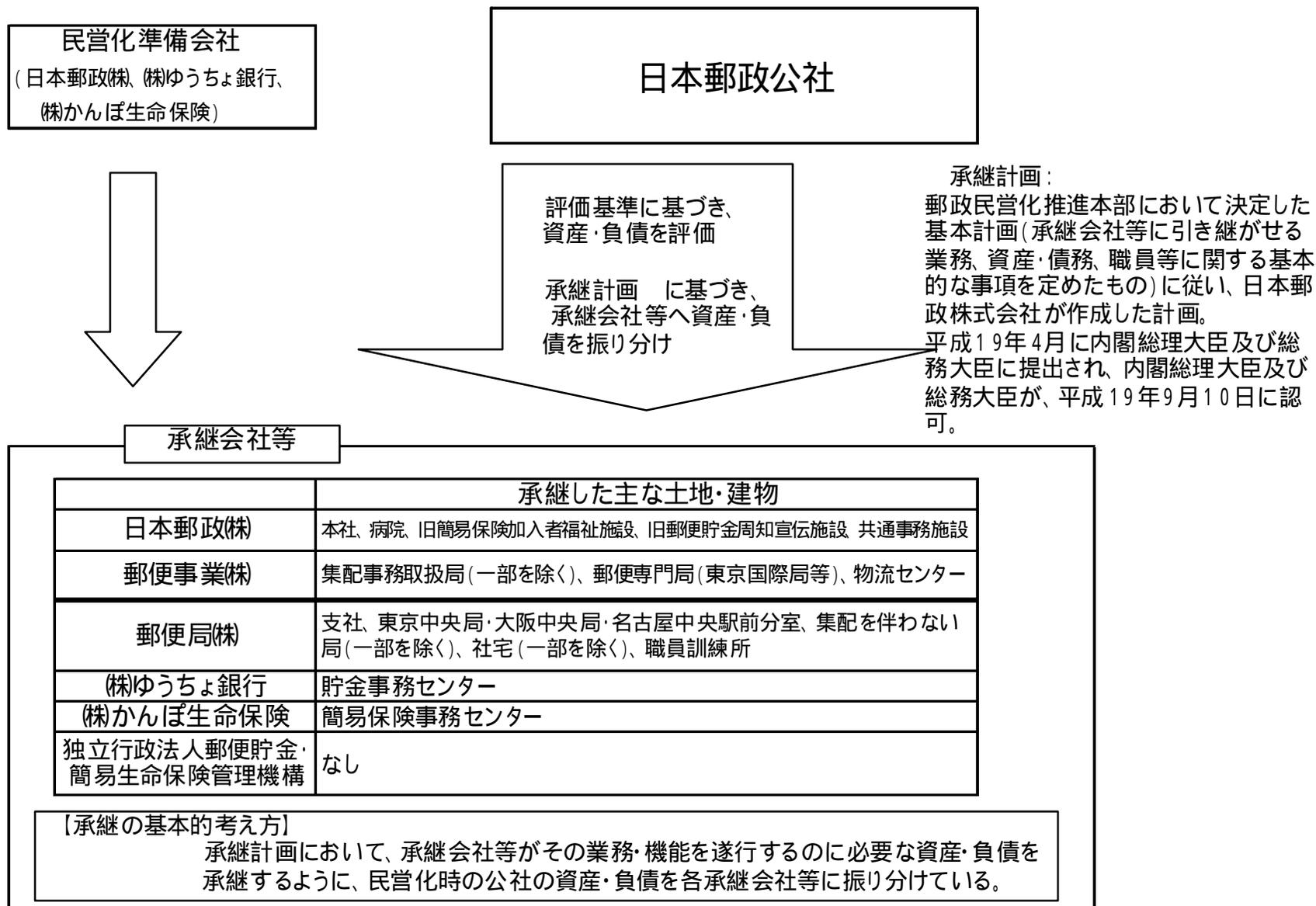
「株式会社ゆうちょ銀行」に銀行業の免許、「株式会社かんぽ生命保険」に生命保険業の免許が与えられました。

民営化前の貯金、保険契約を承継する「独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構」が設立されました。

「日本郵政株式会社」が保有する「株式会社ゆうちょ銀行」、「株式会社かんぽ生命保険」の株式を全て処分します。

郵便局株式会社と株式会社ゆうちょ銀行、株式会社かんぽ生命保険の契約に基づき、郵便局で金融サービスが提供されます。

## 2. 承継会社への資産・負債の承継の枠組み



## 2. 承継会社への資産・負債の承継の枠組み

### (1) 承継時における評価の基本的考え方

郵政民営化法では、日本郵政公社(以下、「公社」という。)から承継する資産及び負債(以下、「承継財産」という。)の価額は、評価委員が評価した価額とすることとなった。また、その評価は時価を基準とし、これが適当でない認められるときは、時価によらないことができることとされた。

#### \* 郵政民営化法

(承継される財産の価額)

第百六十五条 承継会社等が公社から承継する資産及び負債(次項において「承継財産」という。)の価額は、評価委員が評価した価額とする。

- 2 評価委員は、前項の規定による評価をしようとするときは、施行日現在における承継財産の時価を基準とするものとする。ただし、承継財産の種類、用途その他の事項を勘案して時価によることが適当でない認めるときは、承継財産の時価によらないことができる。
- 3 前二項に規定するもののほか、評価委員その他評価に関し必要な事項は、政令で定める。

### (2) 不動産に係る評価の考え方

- ・平成20年2月18日の郵政民営化承継財産評価委員会第3回会合において、公社の「承継財産の評価の方法」及び「評価決定書」が決定された。
- ・この中で、土地の評価額は原則相続税評価額(路線価)をもって評価した価額とされたが、旧簡易保険加入者福祉施設等の譲渡等を予定しているものについては、公社時の減損会計の適用により事業価値(将来の譲渡又は廃止)に見合う評価がなされていると判断され、閉鎖決算時の帳簿価額をもって、承継時の評価額とされた。

#### \* 【承継財産の評価の方法】

##### 1 資産の部(抜粋)

資産	承継時の評価の考え方
動産不動産	
土地	<p>原則相続税評価額(路線価)をもって評価し、相続税評価額のないものについては鑑定評価額をもって評価</p> <p>ただし、簡易生命保険加入者福祉施設等の譲渡等を予定しているものについては、他と同様の評価方法を適用した場合、譲渡等する際の価額と大幅に乖離する可能性が高いと考えられること、減損会計を適用して事業価値に見合う評価が既になされていること等から、公社の最終事業年度の期末日時点の価額をもって評価</p>
建物 動産	<p>償却資産については、減価償却等が使用等に伴う価値の減少を表しており、公社の最終事業年度の期末日時点の減価償却等後の価額をもって評価</p> <p>ただし、当該価額が20万円以上のものを計上</p>

### 3. 郵政民営化法の規定等

#### (1) 郵政民営化法による旧簡易保険加入者福祉施設、旧郵便貯金周知宣伝施設の取り扱い

(日本郵政株式会社による承継と処分義務)

- ・ 公社が民営化されたことに伴い、簡易生命保険法及び郵便貯金法が廃止され、旧簡易保険加入者福祉施設及び旧郵便貯金周知宣伝施設は、宿泊施設等として日本郵政株式会社が承継した。
- ・ 旧簡易保険加入者福祉施設及び旧郵便貯金周知宣伝施設は、日本郵政株式会社法により、平成24年9月30日までの間(会社発足後5年間)に譲渡又は廃止することが義務付けられている。

#### \* 日本郵政株式会社法 附 則

(業務の特例)

第二条 会社は、平成二十四年九月三十日までの間、第四条に規定する業務のほか、次に掲げる業務を行うものとする。

##### 一 次に掲げる施設の譲渡又は廃止

イ 承継計画(郵政民営化法第百六十六条第一項に規定する承継計画をいう。ロにおいて同じ。)において定めるところに従い会社が承継した郵政民営化法等の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成十七年法律第百二号。ロにおいて「整備法」という。)第二条の規定による廃止前の郵便貯金法(昭和二十二年法律第百四十四号)第四条第一項の施設

ロ 承継計画において定めるところに従い会社が承継した整備法第二条の規定による廃止前の簡易生命保険法(昭和二十四年法律第六十八号)第一条第一項の施設

二 前号イ又はロに掲げる施設の譲渡又は廃止をするまでの間における当該施設の運営又は管理

三 前二号に掲げる業務に附帯する業務

2 会社は、前項第二号に掲げる業務及びこれに附帯する業務を行うに当たっては、当該業務と同種の業務を営む事業者の利益を不当に害することがないように特に配慮しなければならない。

### 3. 郵政民営化法の規定等

#### (2) 附帯決議

- ・ 平成17年10月14日参議院郵政民営化に関する特別委員会において、以下の附帯決議が提出され、採択された。

政府は、本法の施行に当たっては、次の事項について特段の配慮をすべきである。

(中略)

十一、 職員が安心して働ける環境づくりについて、以下の点にきめ細やかな配慮をするなど適切に対応すること。

- 1 現行の労働条件及び処遇が将来的にも低下することなく職員の勤労意欲が高まるよう十分配慮すること。
- 2 民営化後の職員の雇用安定化に万全を期すること。
- 3 民営化の円滑な実施のため、計画の段階から労使交渉が支障なく行われること。
- 4 労使交渉の結果が誠実に実施されること。
- 5 新会社間の人事交流が円滑に行われること。

(以下略)

#### (3) 平成20年度日本郵政株式会社事業計画

- ・ 日本郵政株式会社の事業計画における宿泊施設にかかる記載は、次のとおり。

##### \* 平成20年3月31日認可

##### 4 宿泊施設の運営

旧郵便貯金周知宣伝施設(11ヶ所)及び旧簡易保険加入者福祉施設(71ヶ所)は日本郵政株式会社法附則第2条第1項の規定により、平成24年9月30日まで(民営化後5年以内)にすべて譲渡または廃止することとされており、それまでの期間の運営を行う。関係機関等と調整を図り、施設の円滑な譲渡に向けた取組みを行うが、運営期間中は顧客満足度の向上に努め、……(以下略)

##### \* 平成20年9月30日変更認可 (売却方針決定後)

##### 4 宿泊施設の運営

旧郵便貯金周知宣伝施設(11ヶ所)及び旧簡易保険加入者福祉施設(71ヶ所)は日本郵政株式会社法附則第2条第1項の規定により、平成24年9月30日まで(民営化5年以内)にすべて譲渡または廃止することとされている。旧簡易保険加入者福祉施設は、平成20事業年度内の譲渡完了に向けて手続を進めることとし、譲渡完了までの間は顧客満足度の向上に努め、……(中略)また、旧郵便貯金周知宣伝施設は、平成20年10月を目途に、定期建物賃貸借契約を締結して他の事業者に賃貸しつつ、関係機関等と調整を図り、施設の円滑な譲渡または廃止に向けた取組を行う。

平成21年2月25日  
日本郵政株式会社

## 日本郵政グループの保有不動産の現況について

### 1 日本郵政グループの保有不動産の経緯等

郵便、郵便貯金、簡易保険のいわゆる郵政3事業は、それぞれ明治4年、明治8年、大正5年の制度創設以来、国の事業として行われてきましたが、保有する不動産については、国有財産として管理を行なってきました。

平成15年4月1日、日本郵政公社法に基づき、日本郵政公社が設立されたことに伴い、それまで国有財産であった不動産等を日本郵政公社が承継し、引き続き郵政事業を提供することとなりました。

また、特殊法人である簡易保険福祉事業団も公社化に伴って廃止され、簡易保険加入者福祉施設（かんぼの宿等）についても、日本郵政公社が承継することとなりました。

その後、郵政民営化法等に基づき、平成19年10月1日、日本郵政公社が民営化され、日本郵政グループ各社が設立されたことに伴い、日本郵政公社から、グループ各社が事業運営上必要とする不動産等を承継することとなりました。

なお、宿泊施設（かんぼの宿等、メルパルク等）については、平成24年9月30日までの譲渡又は廃止が法定され、その間、日本郵政株式会社が当該施設の運営等並びに譲渡又は廃止に伴う業務を行なうこととされました。

### 2 日本郵政グループ5社が保有する不動産簿価

グループ5社がそれぞれ事業運営上必要とする不動産等を保有しています。

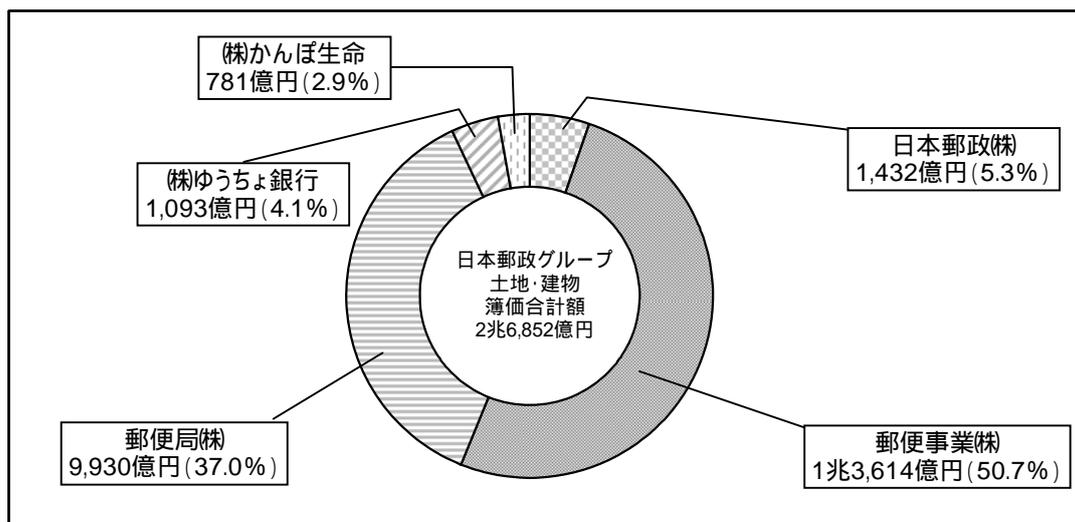
（H19.10.1現在 / 単位：億円）

会社名	土地	建物	計（土地+建物）
日本郵政(株)	958	474	1,432
郵便事業(株)	6,342	7,271	13,614
郵便局(株)	6,097	3,833	9,930
(株)ゆうちょ銀行	271	822	1,093
(株)かんぼ生命保険	407	374	781
計	14,076	12,776	26,852

注1 億円未満を切り捨てて表示しているため、合計等は符合せず。

注2 2008年2月18日発表の貸借対照表等より引用。

< 参考 > 日本郵政グループ5社の不動産簿価



3 個別不動産（機能別）の現況

(H19.10.1現在)

会社	機能別	施設数	土地		建物		土地・建物 簿価合計 (億円)
			面積 (㎡)	簿価 (億円)	延面積 (㎡)	簿価 (億円)	
日本郵政株	メルパルク	11	67,298	212	236,672	141	353
	かんぽの宿等	72	1,984,773	198	539,650	99	298
	通信病院	14	54,633	141	55,722	3	144
	その他	-	50,647	405	123,670	229	635
会社計			2,157,351	958	955,714	474	1,432
郵便事業株	支店	1,093	4,071,245	6,114	6,655,924	7,052	13,167
	物流センター	4	69,682	29	44,929	57	86
	その他	-	76,682	198	203,116	161	360
会社計			4,217,608	6,342	6,903,968	7,271	13,614
郵便局株	支社	13	124,692	609	305,589	462	1,071
	研修センター	10	257,408	204	191,670	184	389
	社宅	(1,790)	1,008,169	1,494	2,001,345	1,215	2,710
	郵便局・その他	(24,540)	2,903,361	3,788	1,769,004	1,970	5,759
会社計			4,293,630	6,097	4,267,608	3,833	9,930
株式会社ゆうちょ銀行	貯金事務センターほか	296	196,611	271	423,287	822	1,093
	会社計		196,611	271	423,287	822	1,093
株式会社かんぽ生命	サービスセンターほか	89	144,483	407	196,734	374	781
	会社計		144,483	407	196,734	374	781
郵政グループ合計			11,009,683	14,076	12,747,311	12,776	26,852

注1 土地面積、建物延面積は小数点以下を四捨五入しているため、合計等は符合せず。  
 注2 土地及び建物簿価は、億円未満を切り捨てて表示しているため、合計等は符合せず。  
 注3 各社の施設数は、主としてディスクロージャー誌(H20.7発行)から抜粋。

#### 4 日本郵政グループ各社のバランスシート

##### 日本郵政(株)

(H19.10.1現在 / 単位: 億円)

資 産		負 債	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	1,435	<b>流動負債</b>	1,421
現金及び預金	1,381	未払金	1,194
現金及び預金以外	53	未払金以外	227
<b>固定資産</b>	94,045	<b>固定負債</b>	14,043
有形固定資産	1,802	退職給付引当金	13,743
建物	474	その他の固定負債	299
土地	958	負 債 合 計	15,465
その他の有形固定資産	369	純資産	
有形固定資産以外	92,242	純資産合計	80,016
資 産 合 計	95,481	負債及び純資産合計	95,481

##### 郵便事業(株)

(H19.10.1現在 / 単位: 億円)

資 産		負 債	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	4,037	<b>流動負債</b>	5,613
現金及び預金	2,857	預り金	3,515
現金及び預金以外	1,179	預り金以外	2,093
<b>固定資産</b>	14,637	<b>固定負債</b>	11,062
有形固定資産	14,454	退職給付引当金	11,022
建物	7,271	その他の固定負債	40
土地	6,342	負 債 合 計	16,675
その他の有形固定資産	840	純資産	
有形固定資産以外	182	純資産合計	2,000
資 産 合 計	18,675	負債及び純資産合計	18,675

##### 郵便局(株)

(H19.10.1現在 / 単位: 億円)

資 産		負 債	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	23,319	<b>流動負債</b>	20,106
現金及び預金	23,260	預り金	18,800
現金及び預金以外	58	預り金以外	1,304
<b>固定資産</b>	10,643	<b>固定負債</b>	11,857
有形固定資産	10,588	退職給付引当金	11,850
建物	3,833	その他の固定負債	6
土地	6,097	負 債 合 計	31,963
その他の有形固定資産	657	純資産	
有形固定資産以外	55	純資産合計	2,000
資 産 合 計	33,963	負債及び純資産合計	33,963

## (株)ゆうちょ銀行

(H19.10.1現在 / 単位: 億円)

資 産		負 債	
科 目	金 額	科 目	金 額
現金預け金	58,943	貯金	1,889,292
有価証券	1,708,082	退職給付引当金	1,271
有形固定資産	1,962	上記以外	268,251
建物	822		
土地	271	負 債 合 計	2,158,816
その他の有形固定資産	869		
上記以外	467,781	純資産	
		純資産合計	77,955
資 産 合 計	2,236,772	負債及び純資産合計	2,236,772

## (株)かんぽ生命保険

(H19.10.1現在 / 単位: 億円)

資 産		負 債	
科 目	金 額	科 目	金 額
現金及び預貯金	11,306	保険契約準備金	1,107,547
有価証券	842,898	退職給付引当金	528
有形固定資産	876	上記以外	19,295
建物	374		
土地	407	負 債 合 計	1,127,373
その他の有形固定資産	94		
上記以外	282,290	純資産	
		純資産合計	10,000
資 産 合 計	1,137,373	負債及び純資産合計	1,137,373

注1 金額は億円未満を切り捨てて表示しているため、合計等は符合せず。

注2 2008年2月18日発表の貸借対照表等より引用。

## 5 これまでの不動産売却の方法（考え方）

## (1) 国（郵政省、郵政事業庁）時代（～平成15年3月）

## 関連規定等

会計法（昭和22年法律第35号）及び国有財産法（昭和23年法律第73号）の適用を受けていたため、会計法及び国有財産法に基づく法令、通達に基づき、売却を実施。

## 手続概要

- ・ 国有財産法に基づく財務大臣協議が必要。
- ・ 地方公共団体への取得照会を行い、取得希望がある場合は当該地方公共団体へ売却を実施。
- ・ 地方公共団体の買取希望がない場合、原則、一般競争入札により売却。
- ・ 売却に際しては、個別物件ごとに売却。
- ・ 予定価格については、不動産鑑定により設定。
- ・ 落札者は、予定価格以上で最高価格をもって入札した者。
- ・ 買主の転売制限あり。（昭和62年6月～平成15年3月）

(2) 日本郵政公社時代（平成15年4月～平成19年9月）

関連規定等

公社化に伴い、会計法及び国有財産法の適用外。

日本郵政公社法の規定の適用を受け、重要財産（土地及び建物でその取得価額が2億円以上のもの）を処分する際は総務大臣の認可が必要。

また、公社化したものの、国有財産を出資された等の経緯から、従来の会計法及び国有財産法に基づく法令、通達等にほぼ準拠した手続きにより、売却を実施。

手続概要

- ・ 地方公共団体への取得照会を行い、取得希望がある場合は当該地方公共団体へ売却を実施。
- ・ 地方公共団体の買取希望がない場合、原則、一般競争により売却。
- ・ 予定価格については、不動産鑑定評価により設定。
- ・ 落札者は、予定価格以上で最高価格をもって入札した者。

<主な変更点>

- ・ 重要財産については、日本郵政公社法の規定に基づき総務大臣認可申請。
- ・ 買主の転売制限なし。
- ・ いわゆるバルク売却（以下7のとおり）を、平成16年度の売却から導入。

<参考> 公社時代の未利用財産の売却状況（平成19年度は9月末まで）

年 度	件 数	売却額 (単位：億円)
15	0	0
16	67	187
17	253	430
18	268	329
19	34	141

注1 道路用地への敷地一部売却実績を除く。

注2 計数については、現在精査中であり、変更の可能性あり。

6 民営化以降（平成19年10月以降）の財産等処分の方法

(1) 不動産売却について

郵政公社時代と同様、国の会計法及び国有財産法の適用外。

ア 日本郵政株式会社では、財産を譲渡する際の総務大臣の認可は不要。

イ 郵便事業株式会社及び郵便局株式会社では、重要な財産（土地及び建物（郵便局の設置に伴い譲渡する土地及び建物を除く。）で、その帳簿価額が10億円以上のもの）を譲渡する場合は、総務大臣の認可が必要。

ウ 株式会社ゆうちょ銀行及び株式会社かんぽ生命保険では、銀行法及び保険業法の規定の適用を受け、財産を譲渡する際の総務大臣の認可は不要。

関連規定等

不動産を売却するにあたっては、社内規程に基づき、契約の性質又は目的に応じて、会社にとって最も有利な方法を選択することにより実施。

手続概要

- ・ 最低売却価格については、不動産鑑定評価手法に基づき設定。
- ・ 落札者は、原則、最低売却価格以上で最高価格をもって入札した者。
- ・ 買主の転売制限なし。
- ・ 平成20年度までの売却実績としては、個別物件ごとに売却を実施することが適当と判断し、個別物件ごとに売却。

<主な変更点>

- ・ 日本郵政グループ各社で利活用せず売却する場合は、原則、一般競争による売却としている。ただし、別の売却方法が最も有利な方法として経営判断された場合は、当該手法を選択。
- ・ 地方公共団体への取得照会に係る規程等の定めなし（運用上、事前に地方公共団体に相談したケースあり。）

## (2) 会社分割について

今回のかんぽの宿等の売却にあたっては、会社分割により当該事業の譲渡を想定。

関連規定等

- ・ 日本郵政株式会社法に基づき、会社分割の決議については総務大臣の認可が必要。
- ・ 社内規程に基づき、会社にとって最も有利な方法を選択し、取引先の選定にあたっては、「取引先の能力・経営内容等」を勘案して実施。

手続概要

- ・ ホームページにより公募を実施。
- ・ 価格を含めた企画提案を審査し、譲渡先を選定。

## 7 バルク売却の実施概要

### (1) バルク売却の導入について

日本郵政公社において、不用となった不動産を売却するにあたっては、従来個別物件ごとに売却を実施してきたが、売れ残り用地（未利用地）における保有コスト並びにリスクの対応策として、より効率的な売却を実施する必要があったことから、市場性の高い不動産と一緒に売却する、いわゆる「バルク売却」を、平成16年度の売却から導入。

<参考> 全国規模で実施したバルク売却の実績

売却時期	物件数	売却額 (億円)	鑑定評価額 (億円)	売却先
平成16年度 〔平成17年 3月実施〕	60	163	136	6者共同購入 〔(株)リクルートコスモス、(株)穴吹工務店、 (株)穴吹不動産センター、(株)リーテック、 (有)CAM5、(有)CAM6〕
平成17年度 〔平成18年 2月実施〕	186	212	117	6者共同購入 〔(株)リクルートコスモス、(株)穴吹工務店、 (株)穴吹不動産センター、(有)G7-1、 (有)G7-2、(有)CAM7〕
平成18年度 〔平成19年 2月実施〕	178	115	114	7者共同購入 〔(株)コスモスイニシア、(株)リーテック、 (株)東急リパブル、(株)長谷工コーポレーション、 (株)穴吹工務店、(株)穴吹不動産センター、 (有)レッドスロープ〕
平成19年度 〔平成19年 8月実施〕	7	11	7	(株)ピカソ

注 売却額・鑑定評価額は、億円未満を切り捨て。

(2) バルク売却物件の売却総額の按分方法について

バルク売却は、個別物件ごとの積み上げではなく、対象物件を一括で売却するもの。

売却総額の個別資産への按分について

公社は、日本郵政公社法の規定により、B/S、P/Lについて、郵便、郵便貯金、簡易生命保険の業務別区分（以下「3事業分計」）を明らかにすることとされており、個別不動産ごとに3事業分計を実施。

これに伴い、固定資産売却損益についても事業別を明らかにする必要があり、売却総額を個別不動産ごとに按分し、個別不動産の簿価と比較することで、売却損益を認識。

個別資産への按分方法

ア 平成16年度・17年度の処理

原則として、物件ごとの鑑定評価額の比率に基づき按分

イ 平成18年度・19年度の処理

平成18年度以降は、3事業分計の処理を厳密に行うことが求められたため、落札者の評価した金額を、個別資産の評価として反映（会計監査人に説明し、了解済み）。

### 新聞報道等で記載された、「1万円売却」の事例

平成18年度のバルク売却において、かんぽの宿「鳥取岩井」を1万円ですたき売りし、6000万円で転売されている等の報道がありますが、日本郵政公社が1万円で売却したものと考えているわけではありません。

<かんぽの宿「鳥取岩井」の事例について>

平成18年度に「鳥取岩井」を含めた178物件を一括して、一般競争入札により売却することとした。

予定価格については、全物件を個別に鑑定評価し、積上げ。  
(公社において実施した、「鳥取岩井」の鑑定評価額 3,700万円)

個別物件ごとの入札でなく、総額115億円で入札(落札額115億円について、個別物件ごとの売却額はない)

共同購入者に対し、会計処理上必要なため、個別物件の内訳を提出させたところ、「鳥取岩井」について、「1万円」と評価されたもの。

## 8 日本郵政公社における減損会計の適用について

### (1) 減損会計の適用について

減損会計とは、固定資産の収益性の低下や時価が下落し、投資額の回収の見込みが困難と判定された場合において、その回収見込み不能分を損失として反映させる会計処理。

日本郵政公社の会計については、日本郵政公社法上、「企業会計原則」によるものとされており、平成17年度から、減損会計が上場会社等に強制適用されたため、平成17年度中間決算から、減損会計を適用。

日本郵政公社における減損会計の適用にあたり、郵便、郵便貯金、簡易生命保険事業を行なう郵便局等については、全国ネットワークでユニバーサルサービスを提供する施設であり、個別局所別の損益管理を行っていないことから、全体を一つのグルーピングとして実施。

また、旧加入者福祉施設(かんぽの宿等)、旧郵便貯金会館等(メルパルク等)、逓信病院については、個別施設ごとの損益管理を実施し、個別施設ごとに減損判定。

旧加入者福祉施設は、その損益が継続して赤字の施設や資産の売却を予定している施設であったため、減損の兆候があると判断し、減損損失認識の判定を経て、減損損失を計上。

減損会計を適用する場合、これらの施設の帳簿価格は、回収可能価額まで減額。

当該回収可能価額は、減損会計の基準に従い、不動産鑑定評価に基づいた正

味売却価額を採用。

平成17年度の加入者福祉施設等の不動産鑑定評価については、施設ごとに別々の不動産鑑定業者に依頼したが、平成18年度においては、鑑定手法のばらつきを避けるため、地域ごとのグループに分け、一括して鑑定評価を依頼。また、平成19年度においては、事業の譲渡を前提とすることを明確化して鑑定評価を依頼。

(2) 減損会計の適用状況（減損損失）

平成17年度（減損初年度）	229,049百万円
平成18年度	77,514百万円
平成19年度	38,571百万円

- 以上 -