

## 不動産売却等に関する第三者検討委員会（第2回）議事録

日 時：平成21年2月25日（水）15：30 ～ 17：00

出席者：川端委員長、黒田委員、澁井委員  
説明者（事務局、不動産企画部）

場 所：日本郵政株式会社3階 第二応接室

（委員長） 議事次第に沿って進めます。

最初に「郵政民営化の枠組み等について」説明願います。

### 1 民営化の枠組み等について

（会社側より、資料1「民営化の枠組み等について」により説明）

（委員） 本委員会がこれから検討していく上でのスコープについてだが、民営化後ということで仕切らせていただいてもよろしいか。公社の時代だとか、さらにその前の話とか、そういうところまで戻っていくのは、非現実的だと思う。今のお話だと、評価委員会ですべての手続に沿って、時価評価を原則として減損など必要な措置をとって、その時の評価をしているということであるから、これをスタートラインということに捉えてよろしいのではないかと思う。

（会社） そういうことでよろしいかと考えます。

（委員） その場合、減損会計によって時価を算定されているが、当然、個別の施設毎に、それぞれの収益状況を見て、それから将来の事業計画を見て、収益還元した価格を参考にして決めた、ということか。

（会社） 具体的には、かんぽの宿、メルパルクなどの宿泊施設については、既に公社の最終年度から法的な仕組みが決まっていたので、事業譲渡するという点について、最終年度の鑑定評価書を頂戴して、そちらをもって減損処理しています。

（委員） ある一定期間しか持たない、有期ということで譲渡あるいは廃止するなりの方針が決まっていたわけであるから、これをゴーイングコンサーンで永久に持ち続けるという価格ではなく、一定期間しか保有しないという前提の価格として承継する価格として評価された。

ただ、今、国会、マスコミ等で問題にされているのは、元々の取得価格なりとの乖離が大きすぎるのではないかと、ということがあるので、その説明について、ある程度、納得を得られることを考えないといけないのかな、思っている。

（会社） おっしゃるとおり、公社時代に行われた会計処理そのものが本委員会の議論の

焦点ではないものの、現在に至っている経緯という意味では精査していただきたいと  
思います。

(委 員) いつの時点で公社から承継したと認識するのか。

(会 社) それは基本的に閉鎖決算である平成 19 年 9 月末日です。これが公社の閉鎖時の  
価格であり、私共が 10 月 1 日に引き継いだものです。

(委 員) 土地は、原則として路線価か。

(会 社) 「民営化の枠組み等について(資料 1)」3 ページの一番下の表のとおり、土地  
については、平成 19 年の路線価となり、路線価がない場合は鑑定評価額ということに  
なります。ただし、譲渡等を予定しているかんぼの宿等については、公社時の減損会  
計の適用により事業価値に見合う評価がなされていることなどから、閉鎖決算時の帳  
簿価格をもって、承継時の評価額とされております。

## 2 日本郵政グループの保有不動産の現況について

(委員長) それでは、続いて「日本郵政グループの保有不動産の現況について」説明願  
いたい。

(会 社) 日本郵政グループがどのような不動産を持っていて、どのような売り方をして  
きたのか、この中にはバルクという売却手法もありましたし、あるいは減損会計の適  
用もありましたので、これらを含めた主な流れをご説明します。(資料 2 により説明)

(委員長) それでは、今の説明につきまして、質問、意見等があったらお願いしたい。

(委 員) 減損損失の累計は、かんぼの宿とメルパルクのものか。

(会 社) 公社全体の減損です。今回の事業譲渡の対象となっているかんぼの宿に係るも  
のを含め、メルパルク、通信病院、その他の不用決定し既に売却した資産についても  
減損適用となったものが含まれており、その合計を記載しています。

また、不用決定をして売却をすることが明らかな資産については、個別に鑑定を取  
り、減損判定のうえ個別適用していきました。

(委 員) 減損の累計のおよそ 3 千数百億円をざっくりとその 3 つに分けると、どのよ  
うな構成になるか。

(会 社) 今回の売却対象となったかんぼの宿が 1,400 億円ほど、メルパルクが 1,100 億  
円ほど、通信病院で 300 億円ほど計上しています。残りはその他です。

公社時代に売却したかんぼの宿の減損もこの数字には含まれています。

(委 員) 今回の売却対象となったかんぼの宿、メルパルク、病院で 2,800 億円というの

は、日本郵政株式会社に移管された資産について実施された減損分ということか。

(会 社) そのとおりです。

(委 員) 2ページの表のかんぽの宿の簿価合計 298 億円というのがあるが、先ほどの説明では、減損後のものとして承継した時の価格ということか。

(会 社) そのとおりです。

(委 員) 19 年 10 月 1 日で減損後の評価としてあったこの 298 億円について、今回、事業譲渡しようとしたということか。

(会 社) 「かんぽの宿」の欄の中に、「ゆうぼうと」という大きな施設が含まれますが、これは今回の売却の対象に入っていません。

72 施設のうち、今回、事業譲渡しようとしたのは 70 施設で、「ゆうぼうと」と「世田谷レクセンター」を落としたものです。

(委 員) 20 年 3 月は、民営化後最初の 6 ヶ月決算であるが、そこでの減損はないのか。

(会 社) 多少ですが、出ています。金額は、今回のかんぽの宿の譲渡対象で、20 年 3 月期で約 3 億円です。

引き続き赤字ということと、土地が下がっていることによるものです。

(委 員) 先ほどのお話だと、日本郵政の財産について、土地・建物の形で譲渡する場合には認可不要であるが、今回は、分社化した株式を譲渡しようとしたので、これは大臣の認可が必要ということか。

(会 社) 会社分割そのものが認可事項です。日本郵政株式会社法第 11 条に「定款の変更等」というのがありますが、「会社分割及び解散の決議は、総務大臣の認可を受けなければ、その効力を生じない。」とあるので、これに従って、今回は総務大臣の認可が必要になります。

今回は、付帯決議にもありますが、職員の雇用を確保することになっており、不動産だけを売るという選択肢は選ばずに、職員も承継する事業として買っていただく会社分割というスキームが一番良からうということで、それを選択しました。

(委 員) それはメリルリンチの提案か。

(会 社) メリルリンチの提案もありますが、弊社としても元々想定していました。手法的には、新設分割、吸収分割、それから事業譲渡の 3 つが従業員付きでということで想定されますが、労働承継的なものがうまくいくこと、それから温泉や旅館業法の許認可を包括的にやれること、それから税務的にも一定の要件を満たした会社分割に対しては、流通課税の軽減メリットもあります。

今回の場合は、職員の雇用が相当なメインポイントであり、それをうまくやるため

の会社分割ということです。

(委員) 付帯決議だけの問題で言えば、かんぼの宿の職員を全員配置転換しても良いのだろう。それは無駄な処置なのだろうが。

(会社) 詳しくは、明日、説明しますが、ずっとそういうところで働いてきた職員に、いきなり違う仕事をやらせるのは、事実上難しいと思います。

(委員) このところは非常にわかりにくい。今、いろいろと報道されているのは、いかにも不動産を売り払うために認可が必要で、認可が取れなかったから止めたような感じの受け止められ方をしている。そこは、もう少し丁寧に説明しなくてはいけない。

(委員) 会社分割でなければ雇用維持できないということではないから、その他の方法も、多少、メリット、デメリットはあるが、事業を継続させるという方法には、いくつかの選択肢がある。その選択肢のうち、どれを選んでいくかということ。

メリット、デメリットを考えて、その中で、会社分割というスキームを選択したということだろう。

(会社) 経営の判断として、今回は職員付きではなくて不動産として売ろう、という場合にはこういうことをきちんと留意しなければいけないというような、まさに、不動産売却、事業譲渡等に当たっての基本的考えとか、ルールそういったものをお示しいただきたいと考えています。

今回は、地方公共団体には、事前にお話ししていませんでしたが、国あるいは公社の時代には、地方公共団体に取得の照会を行い、希望がある場合はそちらに売却することとされてきました。民営化したとは言え、やはり地方公共団体に一言、言うべきだったと、そこは反省すべきだったと思っています。その際に、地元への配慮についてはこういう風に考える、というようなこともお示しいただきたいと思っています。

(委員) 今、言われた地方公共団体への照会であるが、価格面で折り合わなかった時はどうしていたのか。

(会社) 価格が折り合わなかった場合は、売却はしませんでした。

(委員) チャンスを与えれば良いと。

(会社) これは、国の時代の「未利用財産の処分計画等について」というのがあり、「地方公共団体に対し、取得希望の有無について文書で回答を求める。」との通達が定められており、これに基づいて地方公共団体に照会していたものです。

当然、価格が折り合わない場合は、地方公共団体に対し売却はできないということになります。

(委員) 鑑定評価の観点から言うと、最有効使用とって、最も価値が発揮できるような状態、それが上限の価格となり、一番良い。ただ、限られた期間の中で「譲渡ある

いは廃止」という処分をしなければならないという前提条件があり、事業の中身を改善していったりして価値を高めていくということが、時間的なことから考えると非常に困難なのではないか。

そもそも、かんぽの宿は公共性について考えなければならず、処分をする時に安く買われて高く売られるようなことが起きてはいけない、私（ワタクシ）のセクターが儲けようとしたらいけない、という観点がある。

そうすると、それを担保出来る地方公共団体等が、単に経営の効率性だけでなく地域のために様々な要素を考えながらご判断を頂くということが大事だと思う。しかしながら、地方公共団体も、すぐにどうしたらいいかが判断できるかということ、それも難しく、時間をかけて協議しなければならないのだろう。

（会 社） 委員からの話のとおり、処分期限が付いているものと、それが無いものとは自ずと考え方も違ってくるので、一通りの説明が終わった段階で、これらを分けて考えていただくのがよろしいと考えています。

処分期限が付いているものについて、なぜ売り急ぐのかと言われても、後になればなるほど、足元を見られるのは当然かと思えます。

しかも、景気は回復するかということ、多分まだ右肩下がりになると思われ、土地の値段も同様です。その中で、経営判断をしたということです。

（委 員） かんぽの宿は、不特定多数を相手にビジネスとしてやっているものではなくて、加入者の福利厚生というものを目的にして設立、運営されている。そもそも儲けようという考え方のものではないだろうと考えるが、いずれ売却するとなれば基本的には、キャッシュフロー、将来の収益がベースになる。今の状態で誰もボランティアでやるはずはないのであるから、経営方針を転換して、いかに採算性を高めるか、そのような経営努力は、行なわれてきたのか。

（会 社） 万全かどうかは別にして、それなりのことはやってきたということは、明日、現在の経営状況のところで説明させていただきます。

（委 員） 法律で「廃止又は譲渡」と入っているということは、かんぽの宿の社会的使命が終わったということ。民営化した郵政が、その努力が必要という事業ではないからこそ、この法律で期限付けて「廃止又は譲渡」を謳っているのだと思う。

（委 員） かんぽの宿に税金は使われているのか。

（会 社） 簡易生命保険の運用資金が支えているもので、税金は入っていません。

（委 員） そうなると、国有財産というよりも、国民的な財産ということだ。

（会 社） 明日、経営状況についての説明させていただくが、5年以内に譲渡又は廃止となっているので、新たに露天風呂などを作れるかということなかなか難しいところです。新たなというより、維持管理という必要最小限の投資に限られると考えます。

- (委員) 民営化だから料金値上げする、というわけにもいかなかったわけだ。
- (会社) 一般向けにすれば、値上げしてもお客さまに来ていただけるかも知れませんが、現状の施設でということだと、値上げは難しいと思います。しかし、値上げに見合う立派な施設にすると、今度は民業圧迫という話になってしまいます。
- (委員) 日本郵政株式会社法第2条第2項に「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特に配慮しなければならない。」と書いてある。一方で、売ることが決まっているから、新規投資による収益の改善というのは考えられないという状態か。料金が安すぎることから、客室の稼働率があれだけ高いのに赤字だと言われているが、有馬のような人気施設は、もっと高くてもいいのではないか。しかし、それもやりすぎると、ここに引っかかってくるのか。収益の改善をして評価価格を上げるというのも非常に限界がある。つまり、基本的に赤字の資産として引き取ってもらわなければいけないということなのだろう。
- (会社) おっしゃるとおり、本当に経営努力が足りていたのかと考えると、それは様々な見方があるので、一概に十分だったとまでは言えないかもしれません。その辺は、また明日、説明させていただきます。
- (委員長) 他になければ、本日の委員会は閉会とする。

以上