

不動産売却等に関する第三者検討委員会（第5回）議事録

日 時：平成21年3月25日（水）10：00 ～ 11：45

出席者：川端委員長、黒田委員、澁井委員

説明者：ファシリティマネジメント部、資産ソリューション部

場 所：日本郵政株式会社3階 第二応接室

（委員長） 本日は前回に引き続き、「これまでの主な意見や指摘と会社の説明内容等」につき議論したい。残っている問題として一番大きいものは、公社時代のバルク売却の問題であるが、この点について検討したい。

会社から郵政公社時代のバルク売却の概略について説明を受けます。

[会社から説明]

（委員） 2億円以上の重要財産については総務大臣の認可が必要とのことであるが、バルクの場合もバルクを構成している1つ1つの不動産について、2億円以上のものについては認可を得ていたということか。

（会社） そのとおりです。個別の資産、例えば土地と建物のセットの場合に、土地の取得価格が2億円以上の場合、それぞれ個別に総務大臣の認可を得ていました。手順としましては、個別の不用不動産を土地と建物に分けて2億円以上のものを抜き出し、「今年度売却予定」として売却予定額を示して総務大臣の認可を得ます。その後、認可が不要なものも含めましてどのような売り方をするか（バルク等）を決めることとなります。

即ち、総務大臣への申請は、売却方法（単独・バルク）を決める前に行っていましたので、バルクかどうかということ申請するのではなく、1件1件個別に2億円以上であるから申請する、ということでご理解いただければ良いかと思えます。

（委員） 認可されない場合は、どのような場合か。

（会社） 基本的には認可していただいております。今まで認可されなかった事例はありません。申請する際に売却予定額を付しており、その予定額、通常は鑑定評価額ですが、それ以上で売却します、ということでご認可をいただいております。

（委員） 個別の物件では予定売却額を下回っているものがあるかもしれないけれども、バルク全体で予定売却額合計を上回っていれば良い、という判断だったのか。

（会社） 個別の価格は提示されませんので、そういうこととなります。

（委員） 「認可が不要な2億円未満の土地・建物も認可が必要なものと同じように

鑑定評価額を取得し、それを全部足した予定価格の総額をクリアすれば、買う方の思惑はともかく、売る方としては全物件を予定価格以上で売ったということになり、従って認可を受けたものについても予定価格以上で売れているはずである。」という考え方が。

(会社) はい、そのとおりです。全て鑑定評価を取得しておりますので、その合計額をもって予定価格としております。

(委員) 不動産の不用決定のプロセスはどうか。

(会社) 不用決定は公社施設部門の長の権限ですが、他の部門で「必要である」という意見もありうるということで、社内横断的な投資委員会で吟味をした上で経営委員会に諮っていました。

なお、投資委員会は、不動産に特化したものではなく、システム投資など色々な案件を審査するものでしたので、不動産という専門的な部分について、投資委員会の下に不動産処分検討委員会を作って、不動産に特化した議論を行ってまいりました。

(委員) 組織的には、経営委員会の下に投資委員会が置かれ、投資委員会の下に不動産処分検討委員会がある、という形か。そうすると、不動産についての決定は、不動産処分検討委員会で決定したものが、投資委員会に付議された後に経営委員会へ付議されたのか。それとも、投資委員会をスルーして経営委員会へ付議されたのか。

(会社) 必ず投資委員会への付議が行われました。不動産の不用決定は経営委員会において承認されるのですが、その売却方法等については不動産処分検討委員会で整理をいたしまして、その後、施設部門の長が決裁をして進めていました。

(委員) 従って、売却方法については、投資委員会にも経営委員会にも付議されない、とうことか。

(会社) そのとおりです。ただし、不動産処分検討委員会は、委員長が当時の副総裁、メンバー構成も各部門の役員、理事クラスが委員となっており、役職のレベルが低いということはありませんでした。経営委員会と投資委員会も同じような役職の構成でした。

(委員) 公社時代は、原則として一般競争入札で売却し、「どうも売れないものがありそうだ」というものが溜まってきてから、年度末、或いは年度途中でバルクにより売却したということだが、このバルクを更に分けるというようなことは全く考えなかったのか。

(会 社) 原則として1年度1バルクということで考えておりました。年度末に売れ残ったものをバルクで売却したというよりも、地方の昔の木造建ての物件や小さいアパート形式のもの、それに、採算が取れずに廃止したかんぼの宿や、郵便局が移転した跡地など、鑑定評価を取得しても個別に売れない、という経験が郵政事業庁当時からあったものですから、それらと、ちょっと良い物件を併せて売却しようと考えました。売れずに持っていると、固定資産税や維持費もかかりますし、地価変動のリスクもありましたので、個別に売ったのでは売却予定価格としての鑑定評価額を確保できないのではないか、ということでバルク売却を計画したものです。

バルクを分けることは考えなかったのかというお尋ねですが、全国規模ではなく地方ごとのグループにして売ればその地方の建売業者に高く売れるのではないかと考え、小規模のバルク売却も行いました。それでもやはり売れずに大規模なバルクの方へ入れざるを得ないというものが途中から出てきて、大規模なバルクそのものは年度末ギリギリでやった、ということでございます。特に18年度は、当初もう少しボリュームの小さいバルクを予定していましたが、結果的に地方での小規模バルク売却や個別売却で売れ残りが出たため、178件という大きな物件数のバルク売却になったという経緯です。

(委 員) バルクの売却先について共同購入のものがあるが、このようなシンジケートはどのような条件で認めていたのか。

(会 社) 共同購入の場合は、代表企業に1契約100億円以上、18年度は少し下げて50億円以上という実績があればよいという条件でやっておりました。

(委 員) そうすると、代表企業に一定以上の実績があれば良くて、どのような企業を集めてきているかというのは審査の対象にしていないと。

(会 社) 代表企業以外の実績は特に問いませんが、入札に参画する一員ですので、基本的に、会社の登記簿謄本或いは履歴事項の全部証明書、それから印鑑証明が揃っていて、会社という形式を整えていれば参加はOKということでやっておりました。

(委 員) 聞いたことがないようなSPCが入っていたということだが、そのようなSPCが多数入って共同購入しているということについては、郵政公社側ではどのような分析していたのか。また、代表となる大きな企業が、このような小さい企業を集めて共同で参加して来るというのは、どのような合理性があるのか、考えたことはないのか。

(会 社) 物件数が多いのでグループで購入されるケースが多いだろうとは想定していました。当時においてもSPCについては色々議論がありましたが、それを禁

じてしまうと入札者を制限することになってしまいます。一般競争入札をやる以上はなるべくオープンにしようと考えました。資格がなかったり、幽霊会社のよ
うなところはもちろん排除するということでしたけれども、制限をせずになるべ
く多数が参加できるようにした方が、競争原理が働いて高く売れることが期待出
来ますので可としていたものです。また、このような大規模な売却になれば、共
同購入やSPCを活用することは、広く一般の不動産取引でも用いられていた方
法と聞いております。

(委 員) 郵政公社側として、バルクで売却した不動産が共同購入された後にどう分
けられるかということには関心は持たないという方針だったのか。

(会 社) もちろん、所有権移転登記の問題がありますので、共同購入者のうちの
会社を新所有者として登記するかということについては落札者から聞いて、我々
の方で囑託登記をしていました。

(委 員) バルク売却した後に、落札者側の設定値段を社内で引用しているが、何の
ために必要だったのか。

(会 社) 企業体としては、企業会計上、トータルで特別損失とか特別利益として処
理すれば良いのですが、日本郵政公社法の規定により郵便・貯金・保険のそれぞ
れの事業毎に区分経理する必要があり、その事業別の損益を計算する際に物件個
別の価格が必要でした。例えば、ある物件は貯金専用施設なので貯金会計の分野
に入り、また、ある物件は社宅で郵便関係の入居者が多いため郵便会計の比率を
多くする、といった方法です。

当初は鑑定評価額の比率で按分してそれぞれの事業会計に反映させていまし
たが、普通ではとても売れない物件や逆に高値がつくような物件が混在してお
りまして、それを鑑定評価額の比率で按分したものは市場価格とは言い難い
であろうということで、監査法人とも協議した上で、落札者の評価額による按分
を行って事業会計に反映させる、ということに変更しました。その際、極端に
低い評価の物件が出てくる可能性も排除できず、そのことについても監査法人
に相談しましたが、落札者が評価した以上、それで整理して問題ないという回
答を得ています。

(委 員) 郵政公社側のバルク売却についての論理は、それぞれ鑑定評価額を取得し
て、そのトータルの額以上なら売る、というもの。従って、買い手側がどんな思
惑でどんな値段を積み上げていようと、それは売主である郵政公社としては関係
がないのではないか。例えば、バルクセールで、鑑定評価額の合計が100億円で
あったものが200億で売れた、ということならば、単純に鑑定評価額に応じた按
分で三事業に分ける、という方が郵政公社の論理としては一貫したものではない
かと思うが、それを途中で変更したのはなぜなのか。

(会 社) 監査法人からの意見も、考え方としては二通りあり、どちらを取るのも間違いではない、ということでしたが、市場価格というものは鑑定評価額の按分とはかなりかけ離れる、という実態がありました。三事業でそれぞれ努力をして事業経営を行っているわけですから、やはり市場価格を正確に反映させた方が良いのではないかとということで、実態に近い方を取って来たということです。

さらに付け加えますと、2年目の平成17年度のバルク売却においては、市場の評価の高い社宅が含まれておりまして、極端なことを言うと、一物件で全部稼いでしまうような状況でしたので、その売却益を全ての物件に同じ比率で按分するのではなく、やはり実際の評価に近い金額を配分すべきではないかということになりました。大きな差が出なければ、おっしゃるとおり当初の評価額比按分で淡々とやるのが良かったのかもしれませんが、このような極端な例が出てくると、考え方としては、儲からないところにも利益を付けてしまうということになりますので翌18年度になって変更したわけですが、懸念していたように、今度は評価額が1,000円とか10,000円という逆の極端な例が出てきてしまった、ということです。

蛇足ですがこれらにつきましては、先般国会からの資料要求に対しまして、「落札者側の評価額」を誤って「(公社の)売却額」と記した資料を提出してしまい、「公社が1件1,000円、10,000円で売却した」という大きな誤解を生んでしまいました。バルク売却の場合は、基本的に個別の売買金額は設定していない訳ですから、その資料の表現が適切ではなかったということです。

(委 員) それは、17年度に超優良物件があって、非常に高く評価されたということ。ということは、会社側の鑑定評価額が、市場価格とかけ離れた鑑定評価額であったということになるのではないかと。

(会 社) これは後から聞いたのですが、何故高値が付いたかということ、東京都内でこの規模の物件はこれが最後である、と評価されたことによるものだと思います。当時は物件の出物が少ないということで非常に沸騰した状況もあったようで、それで高値が付いたということもあるのかなと思います。

鑑定額というより、競争の結果それだけ沸騰してしまった、それほど人気があった、そういう特殊事情の下であったということです。

(委 員) 売却損益を三つの事業に配分をするということだが、最終損益まで事業別に配分して開示していたのか。

(会 社) はい、そのようにしていました。

(委 員) 法令の定めなのでしかたないが、そもそも、そのような不動産の売却損益まで分ける、という会計基準がおかしいのではないかと。

事業会社のセグメンテーションは営業損益までだから、まして、特別損益まで事業毎に配分する、というのはあまり理解ができない会計である。

(委員) 次に転売制限等について、売却先に対して転売制限はしなかったが、契約書に「5年間は、風俗営業及び風俗関連営業、その他これに類する業の用に供しない」という用途制限を5年間つけたということだが、用途制限に違反をさせないということをどのように確認していたのか。違反に対してのペナルティは何も無かったのか。

(会社) 1つ1つ全て追いかけて報告をさせるなどのフォローは特段していませんでしたが、ペナルティとしては違約金条項がありました。

(委員) 転売は自由だったのだから、転売を受けた側がそういうことをやった場合に、転売した側にその違約金が課せられるような条項になっていたのか。

(会社) 5年間の用途制限をつけており、転売する人は当然その条件をつけて転売先に売らなければいけない訳ですから、違約金の請求は出来ると考えます。

(委員) 考え方として転売について禁止しなかったのはなぜか。

(会社) 例えば、多数の全国規模の社宅跡地等を全て自分自身で使うということは考えにくく、転売されてそれが住宅ハウスメーカー等を経由して最終的に活用される、ということを期待しておりました。

(委員) 一種の卸販売のような感じで、当然、エンドユーザーではないということをやっていた、ということか。だから、一切、転売は制限しない、と。

(委員) バルク売却について他になれば、残る課題は「地方公共団体への配慮」と「情報公開」の問題である。

国の時代は、会計法の基準があって地方公共団体に優先権を与える、ということだったが、公社の場合は、地方公共団体への配慮はどうなっていたのか。

(会社) 公社の時代は国有財産ではないので法令の枠組みも全く違い、公社財産ということで比較的自由的な売却ができましたが、取得時に地方自治体の助けを受けて土地を確保していただいたというような経緯もありましたことから、内部規程で地方公共団体に「お買いいただくご意思はありますか」とお声をかけさせていただくことを定めておりました。

(委員) その内部規程は民営化後も受け継いだのか。

(会社) 民営化後は、自治体への配慮に関する規程はありません。

(委員) それは、民営化したのだから自治体には配慮しなくてもいい、という意味

によるものか。公社は国の会計の考え方を引き継ぎ、民営化後も公社のそれを基本にしたという話を聞いていたが、これを引き継がなかったということについては、どこかのレベルで、なんらかの議論なり意思決定があったはずではないかと考えるが。

(会社) 積極的にその規定を無くそうという議論は無かったと思いますが、確認いたします。

(委員長) それは調べていただくということをお願いしたい。

他になければ、前回、「かんぼの宿等」を一括して事業譲渡という形で売却するという意思決定に至るまでのプロセスについての説明をお願いしていたので、その説明を受けます。

[会社から説明]

(委員) かんぼの宿等の一括譲渡については、経営会議に付議して了承を得て、社長決裁をもらったということだが、その後、具体的な売却価格とか、アドバイザーのフィーや選定方法とか、売却方法とか、それらについては、経営会議は全て事務方一任ということになるのか。

(会社) 最初の平成 19 年 10 月の経営会議において、アドバイザーを企画コンペで選びます、ということも含めて了解を得ております。それから、実際のアドバイザーの選定にあたっては、2 名の専務執行役が入った会議体で選定し、平成 20 年 3 月に結果報告ということで、経営会議に報告しております。

(委員) 今般は、分社化という仕組みを使って従業員も全部含めてその株を買ってもらおうというスキームであるが、平成 19 年 10 月の段階でそのスキームも決定したのか。

(会社) その段階では、基本的な考え方として、本社従業員も含めた従業員付きの事業体が、もともと簡保事業団という確立された事業体でございましたので、この事業体そのものとして売却するというものでした。つまり M&A でやるという認識です。

実際に新設分割でやろうという方向になってきたのは、平成 20 年 8 月第一次提案のタイミングです。ある組織の中にある事業部門のスポンサーを探すという場合は、事業譲渡、新設分割、それから吸収分割と、だいたいこの 3 つの方法が一般的ですが、委託業者との契約を包括的に承継したり、節税面でのメリットがある、あるいは雇用の継続性というような観点から考えると、吸収分割か新設の会社分割がベストであろうと事務方で思っておりました。第一次提案で各社とも同じスキームのご提案がございましたので、スキーム的には、そう

しようという方向になったわけです。

(委員) 民营化以前の平成19年6月に、アドバイザーから郵便貯金周知宣伝施設及び簡易保険加入者福祉施設の譲渡又は廃止の処分方針について検討報告を受けたとのことだが、これはどのような位置付けのものか。

(会社) 準備企画会社の段階でアドバイザー契約をして、こういった処分についてどう考えたらいいのかということを経済報告書という形で受領したものです。

アドバイザーは、施設数が多く広域に分散しており、更に雇用条件を付けるのであれば、事業継続を前提に全施設を一括で購入を希望する買い手が存在すれば別だが、個別売却の方がやりやすいのではないかと、という考えでした。

しかし会社側としては、個別売却の場合、施設毎による従業員処遇を一律とできない懸念や不採算施設の雇用継続が不確実になる等から、できれば一括での譲渡が好ましいと考えていました。そこで実際に投資家数社にヒアリングを試みたところ、一括売却でやれるだろうとの感触を持ったわけです。

(委員) そのヒアリング結果の資料はあるか。

(会社) 議事録はあります。

(委員) それを見せていただきたい。それから労働組合の意向が相当反映されているという感じがしないでもない。その辺の資料はあるか。たぶん労働組合は一括売却を強く希望しているのだと思うが。

(会社) 平成19年9月に労働組合に説明したときの資料がございます。

(委員) それも併せて次回いただきたい。

(委員) 売却方法を検討する際の考え方の整理というのは、民营化前後を通じてずっと行われていたのではないと思うが、その辺の経緯、あるいは経過が残っているものがあれば併せて次回お願いしたい。

(委員長) 時間が来たので、今日の議論はこれくらいにして、次回に継続したいと思う。本日の資料にある「検討すべきと思われる事項」は、今後当委員会が検討を行っていく過程でのポイントになる点だと考えられるので、少し時間をかけて議論をしたいと思う。それでは、本日の検討委員会を閉会する。