

報道関係者各位

年金福祉施設等の譲渡完了について

平成22年8月17日

独立行政法人 年金・健康保険福祉施設整理機構

譲渡実績：年金福祉施設等の譲渡完了

(1) 譲渡実績

平成22年8月4日をもって、譲渡対象301施設421物件の譲渡が完了しました。

売却額合計は2,221億円となり、売却益(直近不動産鑑定価格比)は+1,048億円、出資価格対比は+206億円となりました。

→ 当機構が目標としてきた「時価を上回り売却すること」、更に「出資価格を毀損しないこと」を達成しました。

(単位:百万円)

	譲渡 施設数	譲渡 物件数	売却実績				出資価格対比		
			売却額 ①	売却益 ①-②	売却原価 ②(注1)	売却原価比 ①÷②	出資価格 対比額 ①-③	出資価格 ③(注2)	出資価格比 ①÷③
合計	301	421	222,118	+104,796	117,322	189.3%	+20,609	201,509	110.2%
福祉施設	300	419	218,547	+102,584	115,962	188.5%	+18,399	200,148	109.2%
病院	1	2	3,571	+2,211	1,360	262.6%	+2,210	1,360	262.5%

(注1) 当機構において評価替をした低価格に基づく簿価

(注2) 政府出資時の価格

(注3) 政府出資時の国有財産台帳価格は約6,588億円、うち福祉施設は約6,562億円、病院は約26億円

(2) 施設の譲渡・廃止に伴う特別会計等の清算

特別会計の清算：対象118会計 清算金16,734百万円を收受見込み
(うち清算済109会計の清算金8,505百万円をすでに收受済)

公益法人の解散：44法人

譲渡において注力した7つのポイント

① 体制整備と事前調査の徹底

- ◆体制の整備： 民間人主体の組織編成、幅広い分野の専門的知見を有する人材の確保
- ◆事前調査： 事業デューデリ・不動産デューデリ・耐震診断調査・土壌汚染調査などの実施

平成22年7月末現在、役職員数33名(うち民間出身者23名)

職員の主な出身機関	
金融機関	法律事務所
不動産会社	税務コンサルタント
建設会社	調査研究機関

職員の主な保有資格	
一級建築士	測量士
不動産鑑定士	土地区画整理士
宅地建物取引主任者	中小企業診断士
不動産コンサルティング 技能資格	税理士

② 入札参加者の拡大

機構によるプレマーケティングの実施
売却業務委託業者へのインセンティブ方式の採用



入札参加者の拡大による
競争状態をつくる



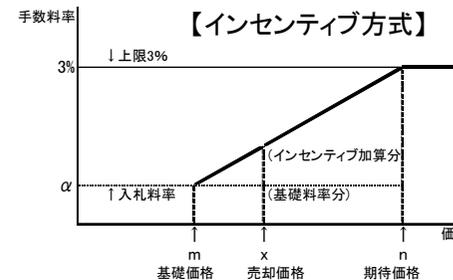
216施設(74%)の入札で、
複数者による競争状態が
生まれた

入札参加者数別 売却原価比

参加者数	1者	2者	3者	4者	5者以上
売却原価比	143.8%	175.3%	189.7%	214.3%	215.9%
施設数	77	72	52	37	55

入札参加者増 → 譲渡価格の上昇

【インセンティブ方式】



(定義) α : 入札料率(競争入札で決定する料率)

m: 基礎価格

n: 期待価格

x: 落札価格

(計算式)

最終料率 = $\alpha + (3 - \alpha) \times (x - m) / (n - m)$

※本方式導入に伴い、委託業者に対し買受側からの手数料收受を禁止

譲渡において注力した7つのポイント

③ 事業譲渡を原則に

現存する建物・人を活かす
収益拡大の可能性 + 想定する最適用途・事業の提示



74%の事業継続
73%の雇用継続

+

用途別では
現存事業の継続で
高い譲渡価格を実現

事業継続

	施設数	
	数	比
譲渡時に事業を行っていた施設	258	100%
継続	192	74%
非継続(一部受皿有)	19	7%
非継続	47	18%
廃止済	42	-

雇用継続状況

	施設数	
	数	比
譲渡時に従業員がいた施設	258	100%
雇用交渉が完了した施設	256	100%
継続	140	55%
一部採用	45	18%
非継続	71	28%
雇用交渉中	2	-

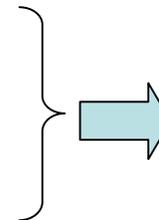
用途別 売却原価比

	継続	転用	開発	廃止
売却原価比	213.9%	207.7%	184.0%	134.4%
施設数	192	36	30	42

事業譲渡を前提としたマーケティングを強化
→ 譲渡価格の上昇

④ 地方公共団体による支援策の要請と実現

- ◆譲渡後の事業のキャッシュフローの拡大を目指す：
具体策：固定資産税等の一定期間の減免・都市計画の変更等
- ◆トップ外交の実施：
理事長が、原則、地方公共団体のトップに直接交渉



70施設の譲渡において、
地方公共団体の関与および支援策
が実現した

	施設数
地方公共団体が入札に参加して落札したもの	10
地方公共団体による収用に応じたもの	7
固定資産税減免、補助金交付、都市計画の変更等の支援策を得たもの	53
計	70

支援策有無別 売却原価比

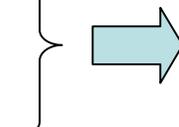
	支援策あり	支援策なし
売却原価比	205.8%	182.7%

地方公共団体からの支援策
→ 譲渡価格の上昇

譲渡において注力した7つのポイント

⑤ 不動産支障の解消

- ◆譲渡にあたっての支障の解消 = 不動産価値の下落要因の事前解消
 具体策：違法建築の是正・境界の確定・
 土壤汚染の除去・無接道の解消など
- ◆適切な情報開示



支障の有無による譲渡価格の格差を是正した

主な支障内容と施設数

支障内容	施設数	支障内容	施設数
既存不適格・違法等	31	アスベスト関係	8
越境・境界確定等	19	接道関係	7
土壤汚染関係	9	借地関係	5
温泉関係	9	その他	59

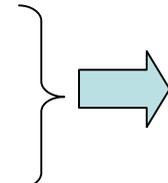
支障有無別 売却原価比

	支障あり	支障なし
売却原価比	185.5%	194.9%
施設数	147	153

不動産支障等の解消 = 譲渡価格の下落リスクへの対応

⑥ 市場実勢をふまえた最低売却価格の提示

- ◆入札において、原則、最低売却価格を提示
- ◆不動産鑑定価格 + マーケティング結果
 = 市場実勢をふまえた最低売却価格の設定
- ◆理事長が全ての施設を実査



マーケティング結果をふまえた市場誘導

公的資産の低額購入期待の排除

売却原価と最低売却価格

	価格	倍率
売却原価	99,690 百万円	—
最低売却価格	126,680	1.27

不動産鑑定価格 + マーケティング

→ 市場実勢をふまえた最低売却価格の設定

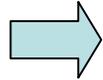
→ 譲渡価格の上昇

譲渡において注力した7つのポイント

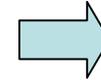
⑦ 赤字施設の早期売却

赤字および廃止済み施設(87施設)への対応

機構発足後、
早期売却に着手



平成19年度までに、
66施設(76%)の譲渡を完了



結果として、
不動産市況の好況時に譲渡

赤字および廃止済み施設の年度別売却実績

年度	17	18	19	20	21
施設数	4	34	28	14	7
進捗率	4.6%	43.7%	75.9%	92.0%	100.0%

5年間で、全ての施設の譲渡を実現

(ご参考) 譲渡対象の類型別施設数

類型	施設種別	施設数	備考
宿泊施設 (都市型)	厚生年金会館 (ウエルシティ)	21	大ホールを有する施設あり
	国民年金会館 (エミナス)	2	中ホールを有する施設有り
宿泊施設 (都市型以外)	厚生年金 健康福祉センター (ウエルサンピア)	24	大規模なスポーツ施設とレストラン、ホテル併設
	厚生年金 スポーツセンター (ウエルサンピア)	4	
	厚生年金 休暇センター (ウエルサンピア)	17	温泉を備えた宿泊施設、スポーツ施設併設もあり
	国民年金 健康保養センター	47	
	国民年金 健康センター	8	
	国民年金 総合健康センター (エミナス)	2	
	健康保険 保健福祉センター (ヘルシーパル)	10	フィットネス併設施設あり
	健康保険 保養所・健康増進所 (ホールサムイン)	19	
有料老人ホーム	厚生年金 老人ホーム(ウエルハートピア)	27	温泉を備えた施設もあり
終身利用型老人ホーム	厚生年金 終身利用老人ホーム (サンテール)	1	
フィットネス・カルチャー センター等	社会保険センター	48	フィットネス併設あり
	社会保険健康センター (ペアーレ)	41	フィットネス及びプール併設あり
	健康づくりセンター (ペアーレ)(健康保険)	6	同上
医療関係施設	厚生年金 保養ホーム	1	厚生年金病院に併設
	社会保険 診療所 (健康保険)	7	外来診療、人間ドック等検診業務
	健康管理センター (健康保険)	15	人間ドック等検診業務
	社会保険病院	1	
合計		301	

収支見込み

(単位: 億円)

〈 収支見込み 〉		
収入	収入 計	2,395
	不動産売却	2,221
	清算金収入	167
	その他	6
費用	業務経費 計	128
	施設整備費	32
	委託費	22
	人件費	19
	DD経費	8
	災害復旧費	8
	各種調査費	6
	鑑定経費	5
	支障解消費用	5
	:	
収支差		2,266
出資額合計		2,015
出資額比		251

(単位: 億円)

〈 国庫納付実績および予定額 〉	
21年度まで国庫納付金額	1,131
22年度予定国庫納付金額	892
国庫納付金額見込み	2,023

お問い合わせ先

独立行政法人 年金・健康保険福祉施設整理機構

企画部 山路・櫻井 電話 03-3510-2502