

支払基金事務所の移転売却計画

令和6年10月28日



社会保険診療報酬支払基金
Health Insurance Claims Review & Reimbursement Services

事務所移転売却計画策定の経緯

○ 令和4年10月の審査事務集約化を契機とし、事務所等保有資産の継続使用、空きスペースの貸付け、売却等の基本的な考え方を整理した「保有資産活用基本方針」を令和3年4月理事会で決定し、築30年以上の被集約拠点事務局は、新規事務所へ移転し、既存事務所は売却することとした。

○ この方針に基づき、令和5年4月に、移転売却の優先順位や移転先のスペースなどの考え方を整理した「事務所移転売却の方針」を策定し、令和6年度に令和8年度から令和12年度（5か年）の事務所移転売却計画を策定することとした。

事務所移転売却計画の基本的な考え方

○ 経済財政運営と改革の基本方針2024（骨太の方針）において、医療DXに関連するシステム開発、運用主体として支払基金を抜本的に改組し、必要な体制整備や医療費適正化の取組強化を図ることとして、本年6月に政府の方針として決定されたところ。

○ 本部事務所は、ビル所有者からビル解体・建替えによる令和8年度中の退去を要請されていること及び改組に向けた本部組織の確実な体制整備を図るため、令和8年度のしかるべき時期の本部事務所移転を目指し（令和8年10月目途）、最優先事項として準備を進める。

○ 東京センター・事務局は、再開発事業の検討において、本年度中の都市計画案の提示が予定されており、早ければ令和9年度下期の事務所明け渡しが想定されることから、令和8年度から移転準備に着手する。

○ 「事務所移転売却の方針」で掲げている移転売却対象事務所は、東京センター・事務局の移転後において、既存事務所の維持管理経費より年間賃借料の方が安価となる事務所のうち、その時点で移転による財政効果が最も期待できる事務所から、順次移転準備に着手し、移転後は速やかに既存事務所の売却を進める。

○ このため、移転売却計画は、本部事務所と東京センター・事務局の移転を含め、令和7年度～令和12年度の6か年計画とする。

事務所移転売却計画【令和7年度から令和12年度】

○ 本計画については、現時点での想定スケジュールであり、今後、移転準備を進めていく中で、移転先賃貸物件の有無や東京センター・事務局周辺の再開発事業の進捗状況に応じて、柔軟に対応していく。

	2024 (R6)年度	2025 (R7)年度	2026 (R8)年度	2027 (R9)年度	2028 (R10)年度	2029 (R11)年度	2030 (R12)年度
イベント	● 通常国会 ● 経済財政運営と改革の基本方針2024 （骨太の方針）（6月21日 閣議決定）		● 診療報酬改定(6月)		● 診療報酬改定 (6月)		● 診療報酬改定 (6月)
本部事務所	事前準備 物量等調査	移転準備 令和7年度～令和8年度下期		★ 移転〔本部事務所 令和8年10月目途〕			
東京センター・事務局	再開発事業（都市計画事業・権利変換計画の策定、認可）						
			移転準備 令和8年度～令和9年度下期		★ 移転〔東京センター・事務局 令和9年度下期目途〕		
築30年以上 被集約拠点事務局 及び神奈川事務局					移転準備 令和10年度～令和11年度下期		★ 移転〔財政効果が最も期待 できる1か所〕
						課題 検討	移転準備 〔次候補事務局〕

本部事務所の移転

○ 現在、本部事務所については、執務スペースの関係から審査支払部門と医療DX部門とで隣接するビルをそれぞれ賃借しているが、支払基金の改組に当たっては、国が責任をもってガバナンスを発揮できる仕組みを確保し、迅速かつ柔軟に対応して一元的な意思決定が可能であり、既存の取組みを効果的に取り入れるよう体制を構築するとされていることを踏まえると、これまで以上に国及び両部門間の緊密な連携が求められるところ。

○ このため、審査支払部門と医療DX部門の一体化を図ることは必要不可欠であることから、同じ賃借ビルへの移転を前提とし、移転先の立地（エリア）は、国との事業体制の連携や職員等の通勤の利便性などを総合的に判断し、経済合理性の観点から踏まえて検討・準備を進める。

東京センター・事務局の移転

○ 本部と東京センター・事務局の同居については、本部のガバナンス強化や審査支払の現場の状況を即時把握し、迅速な連携が期待できることを考慮すると同居が望ましいが、次のことから、本部の移転とは別に、再開発事業の計画に合わせて東京センター・事務局の移転準備を進める。

- ・ 国との緊密な連携が必要な本部とは異なり、東京は必ずしも国との連携は必要ない
- ・ 審査事務集約により長距離通勤している東京センターの職員や審査委員の交通の利便性を優先する必要がある
- ・ 移転時期が異なる（本部は令和8年10月目途、東京は令和9年度下期目途）

移転売却対象事務所の移転売却（築30年以上の被集約拠点事務局及び神奈川事務局）

○ 移転売却の対象としている事務所建物（23か所）については、令和5年度において屋上防水層や外壁の劣化状況等の技術的調査※を実施し、当面の建物使用に大きな影響を及ぼす損傷等はなく、直ちに大規模な修繕が必要な事務所はなかったことを確認している。

※ 屋上防水や外壁の劣化のレベル・規模を確認し、躯体へ重大な影響を及ぼす状態かを把握

（調査内容）赤外線カメラでタイル浮きを確認、屋上部分（防水層、庇等）や外壁、屋外階段等のひび割れや損傷を目視及び打診により確認

○ 新たな事務所の選定については、審査委員の最大来所人数に応じたスペースを確保し、発送業務や打合せへの有効活用など必要面積の最適化を図った上で、不動産専門業者が調査した賃貸募集物件による賃借料と既存事務所の維持管理経費（部分的な修繕費用を含む。）を比較した結果、現時点における賃貸募集物件の最低賃借料による比較であっても、多くの事務所において既存事務所の年間維持管理経費の方が安価となっており、当面の間、既存事務所を継続使用した方が経費を抑えられる状況となっている。

○ 早期に移転が必要な本部事務所及び東京センター・事務局の移転を優先して行い、例外的に年間賃借料の方が安価となる可能性のある事務所について、まずは、移転による財政効果が最も期待できる事務所1か所（現時点で千葉事務局を想定）を、賃貸募集物件の状況に応じて移転することとし、移転後の既存事務所は速やかに売却する。

○ 当該移転実績を通じて、移転に係る課題等を把握検討した上で、次候補の事務所移転準備に着手することとし、また、年間賃借料の方が高くなる事務所については、抜本的な修繕が必要となった時点で、移転を検討することとする。

○ 売却価格が高額になると想定される神奈川事務局の移転売却については、年間賃借料が既存事務所の年間維持管理経費を上回ることを踏まえ、「事務所移転売却の方針」に則り、引き続き地価公示価格の動向や不動産マーケット等の状況を考慮して適切な移転時期を検討していく。

(参考) 維持管理経費と賃借料の年間コスト比較 ※ 令和6年6月時点

前提条件	① 維持管理経費 (令和5年度実績)	委託費(空調・エレベータ・機械警備等保守、消防設備点検、清掃、空気環境測定等)、固定資産税、火災保険料、部分修繕(過去3か年の平均額)	
	② 賃借料 (a賃料単価 × b面積) × 12か月	a賃料単価	既存事務所周辺及び主要駅周辺の賃貸募集物件の賃料単価(最低と最高)を参考に算出 (不動産専門業者調査)
		b面積 (想定)	【執務スペース】 R6年度職員数(非常勤含む)と審査委員の最大来所人数に、机周り1人当たりの想定面積を乗じて算出 ・ 職員と審査委員は同等のスペースとし、審査委員の最大来所人数は前年度の実績から算出 ・ 審査委員の来所人数増加時や多人数が出席する会議などは、会議室等を使用し必要スペースを確保 【会議室、機器スペース】 全拠点各 1 か所を同じ面積で算出 【面談室、休養室】 拠点の人数規模に応じた面積で算出

単位：千円(税込み)

	事務所	① 維持 管理経費	② 賃借料			年間差額 (②-①)	
			最低	～	最高	最低	最高
1	青森	6,799	7,605	～	12,493	< 805	< 5,694
2	山形	6,076	7,656	～	14,355	< 1,580	< 8,279
3	福島	10,019	17,820	～	19,246	< 7,801	< 9,227
4	茨城	10,993	11,326	～	22,651	< 332	< 11,658
5	栃木	10,078	10,043	～	22,596	> -36	< 12,518
6	千葉	22,449	17,403	～	47,858	> -5,046	< 25,409
7	神奈川	40,636	49,249	～	68,191	< 8,613	< 27,555
8	新潟	13,500	13,032	～	18,825	> -468	< 5,324
9	岐阜	10,348	13,581	～	24,303	< 3,233	< 13,955
10	三重	9,303	8,205	～	24,615	> -1,098	< 15,313
11	滋賀	8,036	9,104	～	12,302	< 1,068	< 4,267
12	京都	13,198	13,902	～	16,355	< 704	< 3,157

	事務所	① 維持 管理経費	② 賃借料			年間差額 (②-①)	
			最低	～	最高	最低	最高
13	兵庫	19,735	33,409	～	44,545	< 13,674	< 24,810
14	奈良	9,643	9,546	～	18,496	> -96	< 8,853
15	鳥取	7,164	12,046	～	12,046	< 4,882	< 4,882
16	島根	6,125	8,342	～	10,428	< 2,218	< 4,303
17	徳島	6,402	7,223	～	11,286	< 821	< 4,884
18	愛媛	7,050	11,261	～	15,713	< 4,211	< 8,663
19	高知	6,593	8,567	～	10,280	< 1,973	< 3,687
20	佐賀	7,139	7,865	～	11,360	< 726	< 4,221
21	長崎	9,853	20,434	～	28,607	< 10,581	< 18,754
22	大分	7,333	7,983	～	14,826	< 651	< 7,494
23	宮崎	7,021	8,414	～	17,714	< 1,393	< 10,693
合計		255,493	314,015		499,092	58,523	243,599

事務所の移転売却に伴う収支計画（施設及び設備準備積立預金）

○ 事務所の移転売却に係る経費については、「保有資産活用基本方針」及び「事務所移転売却の方針」に基づき、施設及び設備準備積立預金（以下「積立預金」という。）を財源として支出し、事務所及び宿舍の売却並びに事務所の賃貸によって得られる収入を積立預金に繰り入れ、計画的に活用することとしているところ。

○ 積立預金（令和5年度期首20.3億円）については、令和5年度から令和9年度までに、事務所空きスペースの賃貸による収入0.3億円、継続使用する事務所の大規模修繕計画（令和4年12月策定）及び経年劣化等の部分修繕に係る支出14.8億円により、令和10年度期首は5.9億円程度となる見込み。

○ 本部事務所及び東京センター・事務局移転の一時的経費については、原則、立ち退きに伴う補償金※で賄うことを前提とし、移転売却対象事務所の移転売却に伴う一時的経費及び移転後の新規事務所賃借料は、当該積立預金を取崩して賄う。

※ 本部事務所の一部の賃借ビル（医療DX部門等が入居）については、定期建物賃貸借契約のため移転補償の対象外となることから、補助金等事業に応じた財源を区分して賄うことを想定

○ また、移転後速やかに既存事務所の売却を進め、得られた収入は積立預金へ繰り入れた上で、次候補事務所移転の一時的経費や事務所建物修繕費等に活用していく。

支払基金事務所の移転売却計画

(参考) 施設及び設備準備積立預金の収支計画

前提条件	① 売却収入	R12：千葉事務所の売却想定価格3.4億円（R5年公示価格で算出した土地価格5.8億円から建物解体費用2.4億円を減じた額）	
	② 賃貸収入	4事務所の賃料収入：年6,949千円（福井、長野、岡山、山口）	
	① 事務所等の修繕費用	A 大規模修繕	R5～R9：大規模修繕計画の概算額7.1億円（R4.12計画策定） R10年度以降は、R8年度に建物調査を実施の上、計画策定予定
		B 部分修繕	事務所及び宿舎の部分修繕費用：年1.6億円（過去3か年の平均額） ※ R5年度は執行額
	② 移転売却時費用（一時的な経費）	千葉事務所の移転に係る一時経費(概算額)を計上 （R10：業務支援委託費、R11：業務支援委託費、敷金、環境工事(什器購入含む)、引越費用、R12：売却手数料） 【業務支援委託費】業者の見積を参考に計上（物量調査、レイアウト(案)設計及び実施設計、業者調達、環境工事、移転作業の支援） 【環境構築】内装、設備の相場(1坪30～55万円)以下の単価(20万円)に賃借想定面積を乗じて算出 什器購入：机とワゴンの購入実績額の単価に人数を乗じて算出 【引越費用】相場(1人あたり2～5万円)の上限単価5万円に人数を乗じて算出 ※書類量や休日の人件費を加味し上限単価とした 【売却手数料】売却想定価格3.4億円に、宅地建物取引業法の上限額：取引価格(税抜)×3%+6万円+消費税	
	③ 賃借料	千葉事務所の賃料単価（最低～最高）で算出した賃借料を計上（R11は9か月分 ※契約締結後～移転までの間を含む）	

単位：億円 (税込)	4月1日時点 の積立額	① 積立額（収入）			② 積立金から支出				
		計	①	②	① 事務所等の修繕費用			②③移転売却に伴い発生する費用	
			売却収入	賃貸収入	計	A	B	②移転売却時費用 (一時的な経費)	③賃借料
						大規模修繕	部分修繕		
令和5年度(実績)	20.3	0.1	—	0.1	3.5	2.2	1.3	—	—
令和6年度	16.9	0.1	—	0.1	3.6	2.0	1.6	—	—
令和7年度	13.4	0.3億円	0.1	—	14.8億円	1.7	1.6	—	—
令和8年度	10.2	(見込み)	0.1	—	2.4	0.8	1.6	—	—
令和9年度	7.9		0.1	—	2.1	0.5	1.6	—	—
令和10年度	5.9		0.1	—	1.6	—	1.6	0.1	—
令和11年度	4.2	3.6億円	0.1	—	※1) 4.8億円	—	1.6	※2) 千葉 1.1	※2) 0.1～0.4
令和12年度	1.5～1.3		3.5	※2) 千葉 3.4	1.6	—	1.6	0.1	千葉 0.2～0.5
合 計		4.0	3.4	0.6	19.6	7.1	12.5	1.3	0.3～0.8

※1) R10年度以降の修繕費用は、大規模修繕計画未策定のため部分修繕のみ計上
※2) 現時点で移転による財政効果が最も高い事務局として千葉事務局を想定（R10年度:準備開始、R11年度:移転、R12年度:売却）

【参考】事務所移転売却計画策定に至る経緯

○「保有資産活用方針」（令和3年4月理事会で決定）

令和4年10月の審査事務集約化を契機とし、事務所等の保有資産について、継続使用、空きスペースの貸付け、売却等の活用方針を決定

- ・ **築30年以上の審査委員会事務局（24か所）**
建物耐用年数(50年)までの期間が短く大規模修繕費用の回収が困難、かつ、賃貸収入が期待できないため、新規事務所へ移転・売却
- ・ **築30年未満の審査委員会事務局（11か所）及び審査事務センター・分室（11か所）**
建物の耐用年数が浅い築30年未満の被集約拠点事務局と審査事務の集約拠点となるセンター・分室(東京除く)は、建物に必要な修繕を行い、既存事務所を継続使用
- ・ **東京センター・事務局と本部事務所**
ビルの退去要請がされている東京センター・事務局と本部事務所は、同居の可能性を含め移転を検討
- ・ **保有資産の売却等によって得られる収入の活用**
保有資産の売却や賃貸収入は、事務所の維持管理に係る経費などに充てる
- ・ **今後のスケジュール**
令和6年度に令和8年度から令和12年度(5か年) までの移転売却計画を策定

○「事務所移転売却の方針」（令和5年4月理事会で報告）

「保有資産活用方針」に基づき、移転売却の優先順位や移転先事務所の執務環境の考え方等を整理

- ・ **移転売却対象事務所の一部変更**
神奈川事務局を追加（空きスペースの貸付けより売却の方が有利であると判断）
岡山及び山口事務局を除外（空きスペースの一部賃貸を実施）
- ・ **移転売却の優先順位**
 - － 築30年以上の事務局は、既存事務所の維持管理経費と比べて、移転先事務所の年間賃借料の方が安価となる事務所を優先に移転売却
 - － 神奈川事務局は、土地の価格の動向や不動産マーケットの状況等を考慮し移転売却の時期を検討
- ・ **移転先事務所の執務環境の考え方**
 - － 職員の執務スペースは、業務の実施体制の変化に応じたレイアウト変更を可能とする効率的なスペースを検討
 - － 審査委員のスペースは、在宅審査の意向や審査委員会会期中の最大来所人数等を勘案し、必要なスペースの確保を検討
- ・ **施設及び設備準備積立預金の活用**
保有資産の売却や賃貸で得られる収入を積立預金へ繰入れ、事務所移転売却に係る経費や既存事務所等の維持管理経費の財源として、計画的に活用

【参考】移転売却計画の対象事務所（内訳）

	保有資産 活用方針	対象事務所
築30年以上被集約拠点事務局 及び神奈川事務局 (23か所)	移転売却	青森(32)、山形(31)、福島(37)、茨城(36)、栃木(36)、千葉(37)、 <u>神奈川(24)</u> 、新潟(30)、岐阜(35)、三重(31)、滋賀(41)、京都(30)、兵庫(38)、奈良(30)、鳥取(34)、島根(34)、徳島(42)、愛媛(36)、高知(31)、佐賀(40)、長崎(32)、大分(34)、宮崎(37)
築30年未満被集約拠点事務局 (8か所)	継続使用	秋田(25)、群馬(29)、富山(28)、山梨(27)、静岡(26)、和歌山(27)、鹿児島(22)、沖縄(27)
審査事務センター・分室 (11か所)	継続使用	北海道(24)、岩手(33)、宮城(38)、埼玉(35)、石川(31)、愛知(34)、大阪(39)、広島(40)、香川(28)、福岡(43)、熊本(28)
賃貸実施の被集約拠点事務局 (4か所)	継続使用 (賃貸)	福井(28)、長野(25)、 <u>岡山(32)</u> 、 <u>山口(31)</u>
東京センター・事務局 及び本部		東京センター事務局の街区再編や本部のビル所有者による建替え計画の状況により移転を検討

※ 都道府県名の()の数字は、2022 (令和4)年4月時点の既存事務所建物の築年数

※ 下線の神奈川、岡山及び山口は、「保有資産活用方針」から方針を変更した事務所