

社会保険診療報酬支払基金 保有資産活用基本方針

令和3年4月26日

社会保険診療報酬支払基金

<目次>

I. はじめに	1
II. 保有資産の現状	2
III. 事務所活用の判断基準	6
IV. 事務所活用の基本方針	10
V. 宿舎活用の基本方針	16
VI. 研修センター活用の基本方針	16
VII. 今後のスケジュール	17

I. はじめに

1 基本方針策定の背景

2019(令和元)年5月15日、各都道府県の支部必置規定を廃止し、支部の有する権限を本部に集約すること等を内容とする支払基金法の改正を盛り込んだ「医療保険制度の適正かつ効率的な運営を図るための健康保険法等の一部を改正する法律」が成立した。

2020(令和2)年3月31日、この改正を踏まえた「審査事務集約化計画工程表」を公表し、審査委員の審査補助業務を担う審査委員会事務局は47都道府県に存置した上で、職員によるレセプト審査事務の実施場所を審査事務センター及び分室¹として、2022(令和4)年10月に14か所へ集約することとした。

このため、既存事務所（以下、「事務所」という。）については、職員の集約により発生する空きスペースの貸付けや、売却を図るなどの活用が求められている。

2 基本方針の目的

審査事務集約化を契機とし、集約拠点となる事務所や被集約拠点の事務所をはじめとする宿舎等の支払基金の保有資産について、必要な修繕を行った上で、の継続使用、事務所の空きスペースの貸付け等の有効活用、売却等の基本的な考え方を整理し、今後の活用における方針を示すことを目的とする。

2021(令和3)年度において、本基本方針に沿った事務所等の保有資産の活用に関する具体的な計画を決定するとともに、2022(令和4)年度前期に大規模修繕計画及び移転売却の方針を策定する。

¹ 審査事務センターとは、ブロック又は地域内のレセプト審査事務を集約し、審査結果の不合理な差異解消について調整する業務を行うセンターをいう

分室は審査事務センターと審査委員会事務局で定期的な人事ローテーションが定着するまでの経過措置として設置する

Ⅱ. 保有資産の現状

1 事務所

支払基金の事務所は本部を除く 47 支部が自己所有であり 1978(昭和 53)年度から 1999(平成 11)年度にかけて建築していることから、2022(令和 4)年 4 月時点では、約 7 割の 33 か所が建築後 30 年²を超え(図表 1)、耐用年数³に近づくにつれ老朽化が進む状況にある。

事務所の老朽化への対応として、建築後 20 年を超える 1999(平成 11)年頃から、建物の維持に必要な大規模修繕⁴を計画的に実施してきた。

これら修繕に要する費用については、審査支払事務費手数料を負担いただく保険者との協議を経て、施設及び設備準備積立預金に積立てを行い取崩して対応してきたところであるが、近年においては、審査事務の集約に当たり将来的な事務所建物の在り方を検討する必要があるため、2017(平成 29)年度以降、大規模修繕計画の一部を凍結し緊急性の高い修繕のみ実施している。

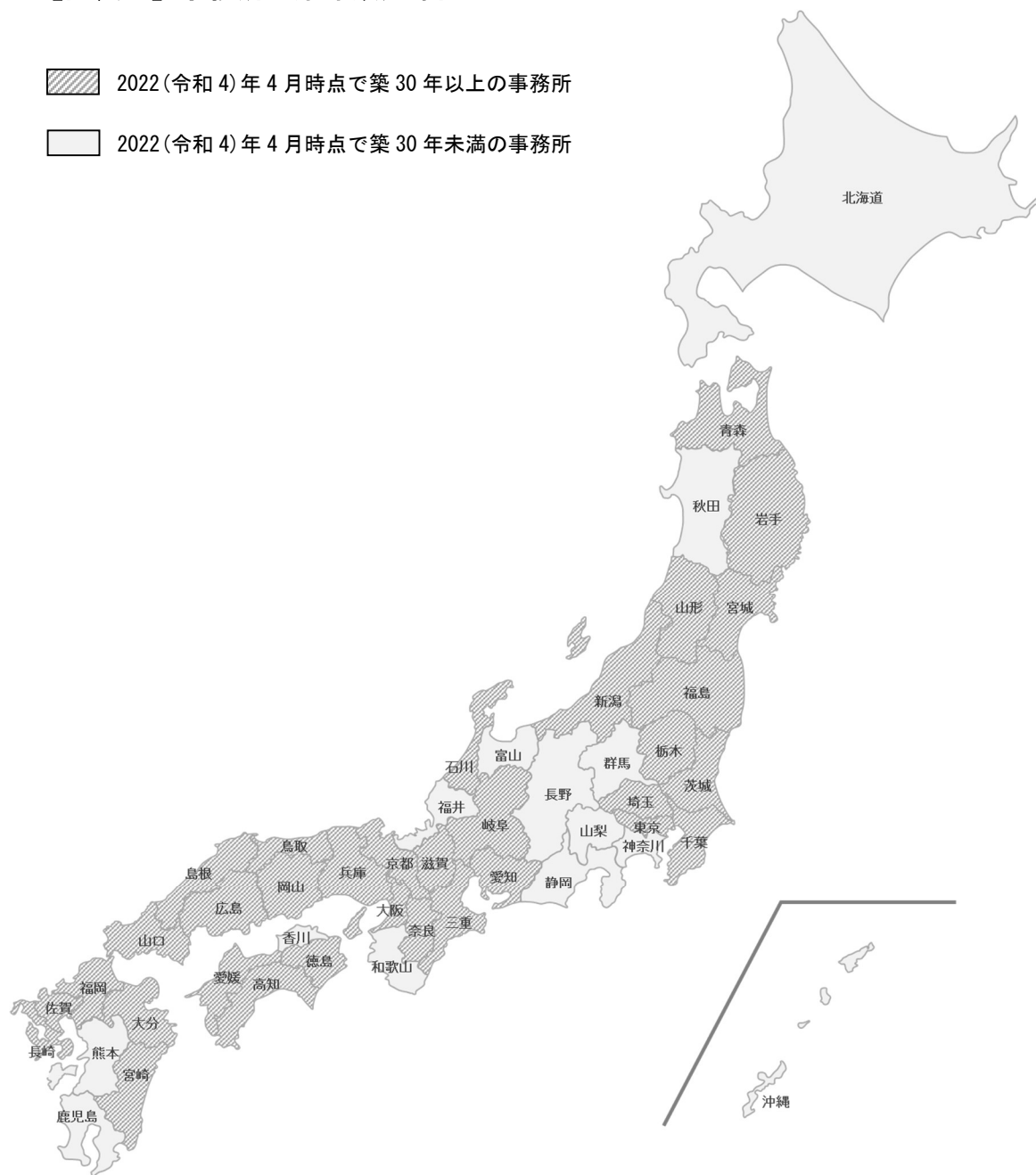
このことから、結果として、今後、事務所建物を継続使用するために必要な修繕が十分にできていない状況にある。(図表 2)

² 一般的に、ビルの機能維持に必要な各種設備の改修・交換時期が建築から 30 年前後に集中するため、事務所ビルの老朽化対応が本格的に必要な年数は約 30 年が目安と言われている(図表 5)

³ 事務所の耐用年数は、最も汎用性があり広く用いられている減価償却費を算出するために税法で定められた「法定耐用年数」(鉄筋コンクリート造 50 年)としている

⁴ 大規模修繕は、一般的に(1)躯体・基幹機能の維持、(2)美観・外観等の維持、(3)室内環境・快適性の維持を目的として行われるが、支払基金における大規模修繕は、躯体・基幹機能の維持に最低限必要な①屋上防水・外壁、②空調設備、③昇降機、④衛生設備、⑤電気設備等に限定し、建築後、法定耐用年数である 50 年間使用するため実施している

【図表 1】事務所の築年数分布図

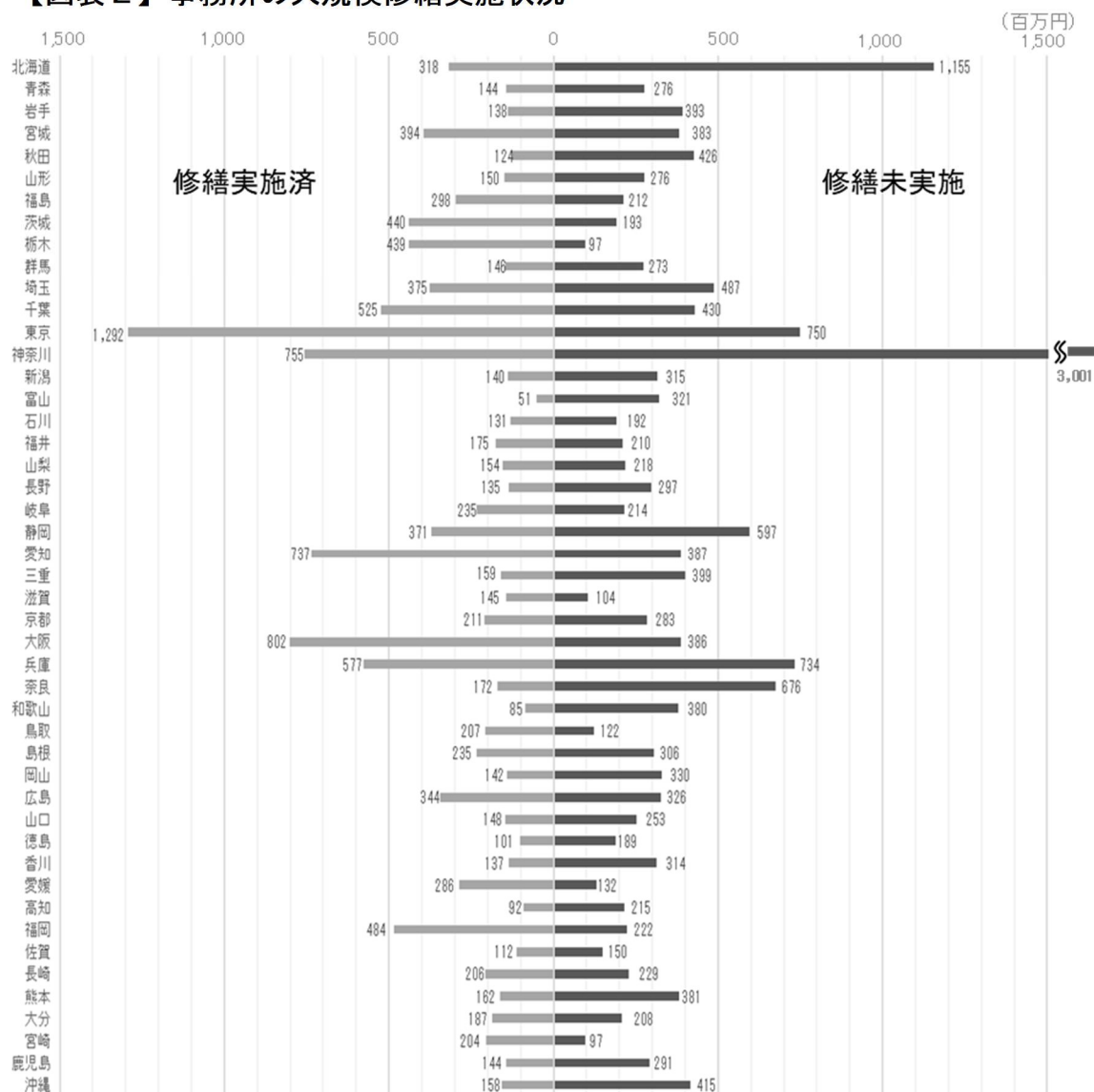


築30年以上	築30年未満
青森(32)、 <u>岩手(33)</u> 、 <u>宮城(38)</u> 、山形(31)、福島(37)、 茨城(36)、栃木(36)、 <u>埼玉(35)</u> 、千葉(37)、 <u>東京(44)</u> 、 新潟(30)、 <u>石川(31)</u> 、岐阜(35)、 <u>愛知(34)</u> 、三重(31)、 滋賀(41)、京都(30)、 <u>大阪(39)</u> 、兵庫(38)、奈良(30)、 鳥取(34)、島根(34)、岡山(32)、 <u>広島(40)</u> 、山口(31)、 徳島(42)、愛媛(36)、高知(31)、 <u>福岡(43)</u> 、佐賀(40)、 長崎(32)、大分(34)、宮崎(37)	<u>北海道(24)</u> 、秋田(25)、群馬(29)、神奈川(24)、富山(28)、 福井(28)、山梨(27)、長野(25)、静岡(26)、和歌山(27)、 <u>香川(28)</u> 、 <u>熊本(28)</u> 、鹿児島(22)、沖縄(27)
33か所	14か所

※ 都道府県名の()の数字は令和4年4月時点の築年数、数下線は集約拠点の事務所

※ 本部事務所(賃借)の令和4年4月時点の築年数は56年

【図表 2】事務所の大規模修繕実施状況



単位/百万円

項目	実施済額	実施率(%)	未実施額	未実施率(%)	修繕費累計
屋上防水・外壁	1,776	32%	3,764	68%	5,540
空調設備	6,370	54%	5,458	46%	11,829
昇降機	857	55%	698	45%	1,555
衛生設備	1,652	37%	2,825	63%	4,477
電気設備	2,509	31%	5,494	69%	8,004
合計	13,164	42%	18,240	58%	31,404

*金額は十万円以下を四捨五入しているため合計は合わない

※「実施済額」は、1999(平成 11)年度から 2020(令和 2)年度までの間に実施した修繕の合計金額

※「未実施額」は、2014(平成 26)年度に実施した建物調査に基づく長期修繕計画書における修繕概算費用の合計金額から 2015(平成 27)年度以降の実施済額を差し引いた金額

(長期修繕計画書における修繕概算費用の合計金額は、2015(平成 27)年度から各事務所の耐用年数までの金額)

※全事務所の修繕費累計(実施済額と未実施額の合計)は約 31,404 百万円

※全事務所の修繕実施済合計は約 13,164 百万円であり、各事務所の耐用年数までに必要な修繕の約 42%を実施済み

※各事務所の耐用年数までに必要な修繕費用は約 18,240 百万円であり、約 58%が未実施の状況

2 宿舎

2010(平成 22)年度において 198 棟 848 戸を所有していたが、同年 4 月に実施された支払基金を対象とする厚生労働省省内事業仕分けでの余剰資産の売却などの議論を踏まえ、半分以上が恒常的に空戸となっている宿舎や、建築後 20 年以上かつ 1 棟当たり 10 戸未満の宿舎などを対象に、2010(平成 22)年度から 2020(令和 2)年度にかけて 180 棟 553 戸(図表 3)を売却した。

2020(令和 2)年度末時点で保有している宿舎は 18 棟 295 戸(図表 4)である。

【図表 3】整理合理化計画における売却(180 棟 553 戸)

	実施年度	売却数
第1次整理合理化計画	2010年度～2015年度	142棟451戸
第2次整理合理化計画	2017年度～2020年度	38棟102戸

【図表 4】2020(令和 2)年度末時点の宿舎(18 棟 295 戸)

所在地	宿舎名	戸数	築年数	所在地	宿舎名	戸数	築年数
埼玉県さいたま市	浦和住宅	12戸	31年	東京都豊島区	駒込住宅	9戸	39年
埼玉県さいたま市	大宮住宅	12戸	30年	東京都杉並区	浜田山住宅	17戸	37年
埼玉県所沢市	所沢住宅	12戸	39年	東京都杉並区	高円寺住宅	16戸	27年
埼玉県蕨市	蕨住宅	11戸	26年	神奈川県横浜市	青葉台住宅	70戸	26年
埼玉県川口市	西川口住宅	12戸	29年	神奈川県横浜市	庚台住宅	11戸	29年
千葉県船橋市	習志野住宅Ⅰ	11戸	42年	神奈川県横浜市	丸山台住宅	17戸	35年
千葉県船橋市	習志野住宅Ⅱ	2戸	35年	愛知県春日井市	春日井住宅	16戸	28年
東京都新宿区	信濃町住宅	12戸	17年	京都府宇治市	向島住宅	18戸	30年
東京都江戸川区	新小岩住宅	18戸	29年	大阪府吹田市	江坂住宅	19戸	46年

※築年数は 2021(令和 3)年 3 月 31 日時点

3 研修センター

1995(平成 7)年 8 月の建築後、建物の経年劣化への対応として、2013(平成 25)年度から 2019(令和元)年度に電気設備や外壁などの大規模修繕を実施した。

2020(令和 2)年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、対面による集合研修を全てウェブ形式へ変更したことにより未利用となっているため、未利用期間における施設の維持管理は所有者義務である法定点検のみとした。

Ⅲ. 事務所活用の判断基準

事務所の多くは建築から長期間を経て老朽化しており、建物を賃貸するなどの活用を行う場合、必要なリニューアル費用⁵を建物の耐用年数までに回収できる見込みがなく、想定される現実的な賃料収入から見ても建物の維持管理に係る費用が上回り、採算が取れない計画となることが予想される。

更に、事務所の立地からみても三大都市圏以外の地方の大多数は、今後、加速する人口減少⁶によるテナントの需要減少・賃料の下落などのリスクが相対的に高いと考えられ、長期にわたり安定的な賃料収入は期待できない。

このことから、事務所の活用においては、建物の老朽化や空きスペースの賃貸などに限界があるため、基本的な判断基準を設け事務所の賃貸や売却などの方向性を整理する。

⁵ リニューアル費用とは、一般的に内装更新、照明設備、空調設備、OA 対応含む通信設備、セキュリティ対応などに係る費用である

⁶ 日本の総人口は、長期の減少過程に入り、2053 年には 1 億人を割って 9,924 万人となり、2065 年には 8,808 万人になると推計されている

出典：「日本の将来推計人口(平成 29 年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

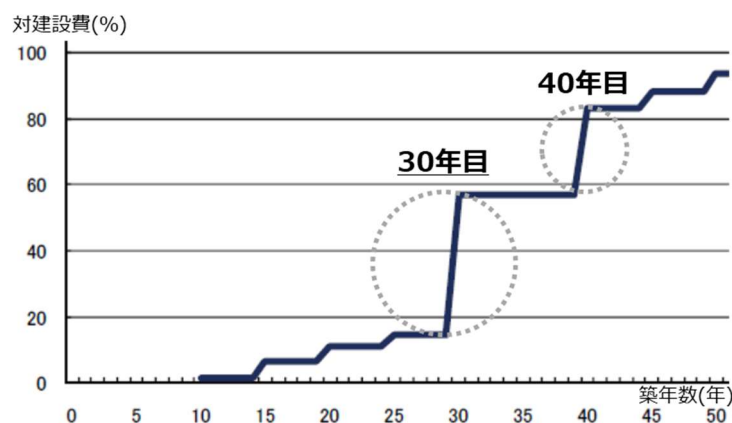
(http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp_zenkoku2017.asp)

1 築年数及び大規模修繕の考え方

一般的に大規模修繕の更新時期は建築後 30 年頃に集中するため、事務所の機能を良好な状態で維持していくためには、建設費用⁷の 20%から 60%程度の修繕費用が必要となる。(図表 5)

建築後 30 年を経過している建物に、図表 5 における大規模修繕を実施した場合、次の更新時期が法定耐用年数の 50 年を超え、修繕に要する費用を十分に回収することができない可能性が高い。

【図表 5】大規模修繕の累積修繕費用及び更新時期



項目			20年	30年	40年
建築	屋根	防水		●	
	外壁	外壁補修		●	
設備	空調	空調機器・配管		●	
	昇降	エレベーター		●	
	衛生	給水・排水配管	●		●
		衛生器具		●	
	電気	受電盤	●		●
		変圧器・動力制御盤		●	
		照明器具類		●	
		弱電・自火報	●		●

※建築から法定耐用年数(50年)までの修繕費をBELCAの更新周期・単価係数を基に算出

参考：公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)

「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集 改訂版(令和2年3月19日)」

※グラフ縦軸「対建設費(%)」は修繕費の建設費(現建物の同等建物)に対する割合

⁷ 建設費用は現在の事務所と同等建物に対する費用

2 賃貸に伴う費用回収期間及び賃料単価の考え方

事務所の空きスペースを賃貸することを想定した場合、不動産賃貸に係るリスク⁸や必要なりニューアル費用などに比して賃貸収入（リターン）が十分に期待できることが重要である。

築 25 年の事務所のフロアを一部賃貸した場合をモデルとしたシミュレーション（図表 6）によると、三大都市圏以外に所在する事務所の周辺賃料相場は 8 千円/月坪以下が多く、賃料単価 8 千円/月坪で賃貸した場合の年間収入（賃貸収入）から、事務所の修繕を含む維持管理経費⁹を見込んだ年間支出を差引くと年間収支はマイナスとなり、採算がとれない。

また、賃貸に伴うリニューアル費用や維持管理経費を建物の耐用年数までの 25 年間で回収するには、周辺賃料相場以上の賃料単価 11 千円/月坪が必要となる。

更に、賃貸するために必要なりニューアル費用を回収するために必要な期間は、期待される利回り（三大都市圏及び札幌・仙台・広島・福岡以外に所在する近年の値 7%）で除した数値で求めると約 14 年（図表 7）となるが、14 年間で回収するために必要な賃料単価は 12.7 千円/月坪となる。

前 1 及び 2 の考え方より、事務所の空きスペースの貸付け等による活用を検討する場合は、建物の築年数や賃貸するためのリニューアル費用、維持管理経費とリスクに見合う収入などを比較し判断する。

⁸ 不動産賃貸の主なリスクとして、①空室リスク（テナントが集まらない）、②賃料滞納リスク（テナントの財務悪化や破綻等により賃料の回収が滞る）、③賃料下落リスク（老朽化や国内経済状況・需給バランスの悪化により賃料水準が下がる）、④災害リスク（火災や地震等の天災）、⑤金利変動リスク（金利負担増加による収支の悪化）等が挙げられる

⁹ 公租公課、修繕費、保険料、維持管理費（空調設備等保守、清掃、空気環境測定など）、賃貸管理手数料等

【図表 6】モデルシミュレーション

築 25 年の事務所を 2 フロア賃貸した場合（三大都市圏以外）

	項目	面積	計算式等	備考
①	延床面積	1,000坪		4階建
②	リニューアル面積	500坪	①/2	2フロア分が賃貸可能と仮定
③	専有面積	350坪	②×70%	レントラブル比(※1)
④	リニューアル費用	175,000千円	②×350千円/坪	(※2)

	項目	周辺賃料	想定賃料	想定賃料	計算式等
⑤	賃料単価	8.0千円/月坪	11.0千円/月坪	12.7千円/月坪	
⑥	年間収入	26,880千円	36,960千円	42,672千円	③×⑤×12ヶ月×80%(※3)
⑦	年間支出	29,570千円	29,948千円	30,162千円	維持管理経費見込(※4)
⑧	年間収支	▲ 2,690千円	7,012千円	12,510千円	⑥－⑦
⑨	リニューアル費用回収見込	回収困難	25年目に回収見込	14年目に回収見込	④/⑧

※1 延床面積に対する収入部分の床面積の割合

※2 リニューアル費用は、既存内装壁・設備等の撤去やセキュリティ対応工事などを想定

※3 地方のため空室率 20%と想定

※4 維持管理経費の見込み額は次のとおり

・ 公租公課（固定資産税・都市計画税）

土地：1,562 千円

（想定土地面積 1,000 坪×想定路線価 150 千円/坪×7/8（補正率）×70%（負担調整）×1.7%（税率））

建物：5,100 千円

（想定建物価格（延床面積 500 坪×建築単価 1,200 千円/坪）×25 年/50 年×1.7%（税率））

・ 大規模修繕費：15,000 千円（2014（平成 26）年に実施した建物調査に基づく長期修繕計画書から想定）

・ 軽微な修繕費：1,700 千円（三大都市圏以外の支部と同程度を想定）

・ 保 険 料：1,200 千円（延床面積 1,000 坪×建築単価 1,200 千円/坪×0.1%）

・ 維持管理費：4,000 千円（三大都市圏以外の支部と同程度を想定）

・ 賃貸管理手数料：1,008 千円（専有面積 350 坪×賃料単価 8 千円（*）×12 か月×3%）

*想定賃料単価が変動する場合は手数料も変動

・ 駐車場に係る経費は含まない

【図表 7】費用回収期間

$$\frac{\text{リニューアル費用}}{100\%} \div \frac{\text{期待利回り}}{7\%/年} = \text{費用回収期間} \approx 14\text{年} < \text{耐用年数残期間}$$

※期待利回り（不動産賃貸収支を不動産価格（本件の場合はリニューアル費用）で割ったもの）は、「不動産投資家調査」の三大都市圏及び札幌・仙台・広島・福岡以外に所在する近年の値 7.0%を採用
出典：「第 43 回不動産投資家調査」（2020 年 10 月現在）（一般財団法人日本不動産研究所）

※地方都市は、地域特性及び個別要因のリスクが含まれているため期待利回りが高く、賃貸運営リスクの高さも表している

地域特性：賃貸・売買市場動向、周辺利便施設の充実度、街の発展性・将来性、人口減など

個別要因：築年数、規模・グレード、接道条件、周辺環境、インフラ設備状況など

IV. 事務所活用の基本方針

事務所活用の基本方針は、建物の老朽化や修繕などの現状、活用の判断基準を踏まえ、審査委員会事務局（被集約拠点）、審査事務センター及び分室となる事務所（集約拠点）に分けて次のとおり整理する。

1 審査委員会事務局となる事務所（被集約拠点）

(1) 2022(令和4)年4月時点で築30年以上の事務所（図表8）

一般的に老朽化している事務所を貸付けする場合、賃貸に伴うリニューアル費用の回収が困難であり、賃貸するためのコストとリスクに見合う収入が期待できない。

更に、建物の耐用年数までの期間が短いため、建物の維持に必要な修繕費用を十分に償却しきれない。

このことから、建物の状態が悪く早期に修繕の必要性がある事務所から新たに借上げる事務所（以下、「新規事務所」という。）へ移転し、未利用となった事務所は早期に売却する。

また、新規事務所へ移転するまでの間、維持管理経費の削減に取り組む。

【図表8】築30年以上の事務所（24か所）

支部事務所	築年数	支部事務所	築年数	支部事務所	築年数
青森	32年	三重	31年	山口	31年
山形	31年	滋賀	41年	徳島	42年
福島	37年	京都	30年	愛媛	36年
茨城	36年	兵庫	38年	高知	31年
栃木	36年	奈良	30年	佐賀	40年
千葉	37年	鳥取	34年	長崎	32年
新潟	30年	島根	34年	大分	34年
岐阜	35年	岡山	32年	宮崎	37年

※築年数は2022(令和4)年4月時点

(2) 2022(令和4)年4月時点で築30年未満の三大都市圏以外に所在する事務所
(図表9)

三大都市圏以外に所在する事務所を貸付けする場合、一般的に周辺賃料相場からみて賃貸する場合のコストとリスクに見合う収入が期待できない。

しかしながら、築30年未満の事務所は比較的築年数が浅く、建物の耐用年数までの期間が長いと、修繕に要する費用を十分に償却することが可能であり設備も中長期的に利用できる。

このことから、2021(令和3)年度に建物調査を実施し、建物の維持に必要な修繕を行い継続使用する。

ただし、建物調査により必要な修繕費用を算出した上で、新規事務所の賃料と既存事務所の維持管理経費のコストを比較し、賃料の方が大幅に安価となる事務所については、新規事務所への移転を検討する。

【図表9】 築30年未満の三大都市圏以外に所在する事務所（10か所）

支部事務所	築年数	支部事務所	築年数
秋田	25年	長野	25年
群馬	29年	静岡	26年
富山	28年	和歌山	27年
福井	28年	鹿児島	22年
山梨	27年	沖縄	27年

※築年数は2022(令和4)年4月時点

(3) 2022(令和4)年4月時点で築30年未満の三大都市圏に所在する事務所

2022(令和4)年4月時点で築30年未満であり、かつ、賃貸ニーズが多い三大都市圏に所在している事務所は神奈川支部のみである。

したがって、神奈川支部事務所の築年数は2022(令和4)年4月時点で24年と建物の耐用年数までの期間が長く、賃貸に伴うリニューアル費用や老朽化による修繕費用の回収見込みがあり、長期的な賃料収入が期待できることから、空きスペースの貸付け等の有効な活用方法を検討する。

(1)～(3)の基本方針を表に整理すると（図表１０）のとおり３区分に分類されるが、各事務所の所在する地域性及び個別性などを勘案し、個別に具体的なニーズがあり、保有資産の活用による収入が支出やリスク等を勘案しても十分期待できると判断した場合には、積極的に事務所の貸付け等の活用を検討する。

また、これら保有資産の賃貸や売却によって得られる収入は、事務所の維持管理に係る費用などに充てることとする。

【図表１０】被集約拠点の事務所に関する基本方針

分 類	築年数と大規模修繕		コストに見合う収入期待		基本方針 (考え方)
(1)築 30 年以上	×	建物の耐用年数までの期間が短いため大規模修繕費用を償却しきれない	×	賃貸するためのコストとリスクに見合う収入が期待しにくい	新規事務所へ移転 (未利用事務所は売却)
(2)築 30 年未満 (三大都市圏以外)	○	大規模修繕の費用は比較的重い が、建物の耐用年数までの期間が長い ため修繕した設備含め中長期的に利用できる	×	賃貸するためのコストとリスクに見合う収入が期待しにくい	必要な修繕を行い 継続使用 ただし、コスト比較の結果により 新規事務所への移転を検討
(3)築 30 年未満 (三大都市圏)	○	大規模修繕の費用は比較的重い が、建物の耐用年数までの期間が長い ため修繕した設備含め中長期的に利用できる	○	賃貸相場及び建物の築年数から賃貸するためのコストを十分に回収可能	空きスペースの貸付け等の活用 を検討

2 審査事務センター及び分室となる事務所（集約拠点）

(1) 高崎分室及び米子分室

高崎分室（群馬県高崎市）及び米子分室（鳥取県米子市）については、新たな地に設置することから、事務所を賃借する。

また、高崎分室は2020(令和2)年6月1日から賃借を開始した。

(2) 愛知及び広島の審査事務センター、盛岡分室

審査事務集約化計画工程表において、現在の事務所が主要駅から遠い集約拠点設置都道府県（岩手県盛岡市、愛知県名古屋市、広島県広島市）については、交通の利便性を考慮し、新規事務所を借り上げることも含め検討するとしていた。

検討の結果、次の理由から新規事務所ではなく既存事務所を継続使用する。

- 愛知及び広島の審査事務センター（愛知県名古屋市及び広島県広島市）
新規事務所の賃料と既存事務所の維持管理経費の年間コストを比較（図表11）すると、新規事務所の賃料の方が大幅に高額となる。

- 盛岡分室（岩手県盛岡市）
新規事務所の賃料と既存事務所の維持管理経費の年間コストを比較（図表11）すると、新規事務所の賃料の方が安価であるが、2021(令和3)年3月現在、職員を収容できる物件の募集がない。

また、岩手支部事務所は分室廃止後も建物の耐用年数までの期間が十分にあり、引き続き審査委員会事務局として活用することも可能である。

このことから、長距離通勤となる職員に対しては、審査事務の集約に向け検討しているフレックスタイム制及び在宅勤務などの制度や、異動手当などを積極的に活用することにより、職員の負担軽減を図るよう検討する。

また、2021(令和3)年度に建物調査を実施し、建物の劣化が著しい事務所については、審査事務集約前までに、集約に伴う環境整備と併せ建物の維持に必要な修繕を行う。

【図表 1 1】愛知及び広島の審査事務センター、盛岡分室のコスト比較

	年間コスト(※1)		
	既存事務所(※2) ①	新規事務所(※3) ②	差額 ②－①
審査事務センター(愛知)	約0.47億円	約1.79億円	1.32億円
審査事務センター(広島)	約0.53億円	約1.10億円	0.57億円
盛岡分室	約0.32億円	約0.30億円	▲0.02億円

※1 年間コストの詳細は別添資料を参照

※2 既存事務所の年間コストは、耐用年数までに必要となる大規模修繕費用及び維持管理経費、集約時に必要となる移転費用等の実績平均額や想定額を積算

※3 新規事務所の年間コストは、賃借する場合に想定される必要な面積と坪単価から算出した賃料

- (3) 東京、愛知及び広島を除く審査事務センター及び熊本分室(図表 1 2)
比較的都市部に集中しており、事務所周辺の賃料相場が高い地域が多く、新規事務所の賃料と既存事務所の維持管理経費の年間コストを比較しても、既存事務所の維持管理経費の方が安価であるため、可能な限り継続使用する。

このため、2021(令和3)年度に建物調査を実施し、建物の劣化が著しい事務所については、審査事務集約前までに、集約に伴う環境整備と併せ建物の維持に必要な修繕を行う。

【図表 1 2】東京、愛知及び広島を除く審査事務センター及び熊本分室(8か所)

支部事務所	築年数	支部事務所	築年数
北海道	24年	大阪	39年
宮城	38年	香川	28年
埼玉	35年	福岡	43年
石川	31年	熊本	28年

※築年数は2022(令和4)年4月時点

3 東京の審査事務センター及び本部事務所

東京支部事務所については、審査事務センターとして利用することとしているが、当該事務所は、2022（令和 4）年 4 月時点において築 44 年が経過し、配置人数に対する床面積についても余裕がない状況となっている。

また、当該事務所が所在する地域は、豊島区による呼びかけを契機として、老朽建築物や細分化した敷地の統合などの街区再編に関する検討がされている。

一方、賃借している本部事務所は、2022（令和 4）年 4 月時点において築 56 年が経過し、建物の老朽化が進んでいることから、2025（令和 7）年以降にビル所有者による建替えが検討されている。

したがって、本部事務所の建替え時期に近接して、東京支部事務所周辺地域の街区再編が進展する可能性があること、本部のガバナンス強化、加えて、施策決定を的確かつ迅速に行うことが期待できることから、東京の審査事務センターと本部事務所は、建替えの時期に合わせて新規事務所へ移転することとし、同居する可能性も含めて双方の移転場所を検討する。

V. 宿舎活用の基本方針

2020(令和2)年度末時点で保有している宿舎18棟295戸は、2022(令和4)年4月時点に築年数が18年から47年となり、今後、大規模修繕が必要となる。

したがって、大規模修繕が必要であり、かつ、居住の状態が不良となっている4棟54戸を2022(令和4)年度に売却する。(図表13)

それ以外の14棟241戸については、建物を継続使用するために必要な修繕を含む維持管理経費と借上げ宿舎へ移行した場合の経費を比較すると、継続して使用した方が安価であるため、最低限必要な修繕を行いできる限り継続使用する。(図表14)

また、大規模修繕が必要となった場合は、建替えをせず売却することとする。

【図表13】売却する宿舎(4棟54戸)

所在地	宿舎名	戸数	築年数
埼玉県さいたま市	浦和住宅	12戸	32年
埼玉県さいたま市	大宮住宅	12戸	31年
埼玉県川口市	西川口住宅	12戸	30年
京都府宇治市	向島住宅	18戸	31年

※築年数は2022(令和4)年4月時点

【図表14】継続使用する宿舎(14棟241戸)

所在地	宿舎名	戸数	築年数
埼玉県所沢市	所沢住宅	12戸	40年
埼玉県蕨市	蕨住宅	11戸	28年
千葉県船橋市	習志野住宅Ⅰ	11戸	44年
千葉県船橋市	習志野住宅Ⅱ	2戸	36年
東京都新宿区	信濃町住宅	12戸	18年
東京都江戸川区	新小岩住宅	18戸	30年
東京都豊島区	駒込住宅	9戸	40年

所在地	宿舎名	戸数	築年数
東京都杉並区	浜田山住宅	17戸	38年
東京都杉並区	高円寺住宅	16戸	28年
神奈川県横浜市	青葉台住宅	70戸	27年
神奈川県横浜市	庚台住宅	11戸	30年
神奈川県横浜市	丸山台住宅	17戸	36年
愛知県春日井市	春日井住宅	16戸	29年
大阪府吹田市	江坂住宅	19戸	47年

※築年数は2022(令和4)年4月時点

VI. 研修センター活用の基本方針

新型コロナウイルス感染症の影響により、2021(令和3)年度における集合研修はウェブ形式の予定としている。

このことから、研修センター施設の在り方については審査事務の集約に伴う今後の研修の在り方と併せ、2021(令和3)年度に検討する。

VII. 今後のスケジュール

1 事務所

(1) 審査事務集約に向けた事務所移転

ア 2021(令和3)年4月から10月

「各事務所のレイアウト・環境整備内容の決定」

各事務所(新規事務所含む)の審査事務集約に向けたレイアウト及び内装工事等の環境整備内容について、大規模な事務所を優先的に検討し順次決定する。

被集約拠点となる事務所は、集約後における空きスペースを考慮したレイアウトを検討し、建物の維持管理経費の削減を図る。また、賃貸ニーズの可能性がある場合は、2021(令和3)年度内にレイアウトを調整する。

イ 2021(令和3)年4月から8月

「建物調査・緊急性が高い修繕内容の決定」

既存事務所を継続使用する審査事務センター及び分室12事務所、築30年未満の審査委員会事務局11事務所(被集約拠点)について、専門業者による建物調査を行う。

建物調査の範囲は「建物の屋上(防水)」「外壁(漏水)」のみとする。

建物調査の結果に基づき、既に、外壁の劣化による雨漏り等が発生している事務所を含め、修繕の必要性や緊急性を精査の上、緊急性が高い修繕内容を決定し、集約に向けた環境整備に併せ効率的に実施する。

また、建物の維持に必要な大規模修繕は、後述「(2)大規模修繕計画策定」において計画を策定の上、実施する。

ウ 2021(令和3)年9月から2022(令和4)年9月

「各事務所のレイアウト・環境整備の実施(緊急性が高い修繕を含む)」

前アで決定した各事務所の環境整備を、集約拠点の大規模な事務所から順次実施する。

前イで決定した緊急性の高い修繕は、環境整備に併せ効率的に実施する。

エ 2022(令和4)年10月上旬

「移転の実施」

被集約拠点から集約拠点へ什器等の移設を行い、審査事務集約における事務所の整備を完了する。

(2) 大規模修繕計画策定

ア 2022(令和4)年4月から8月

「大規模修繕計画の策定」

審査事務センター(分室含む)及び築30年未満の審査委員会事務局(被集約拠点)について、前(1)のイの建物調査の結果により、大規模修繕を実施する事務所を決定し計画を策定する。

計画策定に当たっては、建物及び設備の劣化の状況や物価の変動等を考慮し、年度ごとの修繕費用の平準化を図るため、2023(令和5)年度から2027(令和9)年度までの5年間の計画とする。

支払基金が大規模修繕の対象としている空調や電気等の設備については、原則、大規模修繕は行わず、故障した際は緊急的な修繕を行う。

イ 2023(令和5)年度以降

「大規模修繕の実施」

前アで策定した大規模修繕計画に基づき、修繕を実施する。

(3) 移転売却

ア 2022(令和4)年4月から8月

「移転売却の方針策定」

築30年以上の審査委員会事務局24事務所(被集約拠点)について、集約に向けた環境整備に要する費用を償却するために必要な期間を考慮し、2026(令和8)年度から移転売却を実施する。

2022(令和4)年度前期に、移転売却の候補とする事務所や優先順位などの考え方を整理の上、移転売却の方針を策定する。

イ 2024(令和6)年度

「移転売却計画の策定」

前アで策定する移転売却の方針に基づき、候補とした事務所に対する市場の動向(賃借物件の有無や売却の可能性など)を調査の上、収支コストの比較等を十分に検証し移転売却順を決定する。

建物の老朽度や移転売却に係る経費の平準化を図るため、まず、2026(令和8)年度から2030(令和12)までの5年間の計画を策定し、以後も5年間程度の計画を順次策定する。

ウ 2025(令和7)年度以降

「移転に向けた準備」

前イで策定した移転売却計画に基づき、移転先の物件選定や契約交渉等、移転に向けた準備を行う。

エ 2026(令和8)年度以降

「移転売却の実施」

前ウにおいて選定した新規事務所へ移転し、未利用となった事務所は早期に売却する。

(4) 賃貸に向けた活用の検討等

ア 2021(令和3)年4月から8月

「賃貸ニーズ調査」

築30年未満の審査委員会事務局11事務所(被集約拠点)について、貸付け可能な空きスペースに対する賃貸ニーズの調査を行う。

イ 2021(令和3)年9月から2022(令和4)年3月

「賃貸に向けた活用の検討」

前アの調査結果によりニーズがあった事務所については、リニューアル費用の回収見込みがあるか十分に検討の上、貸付け可能か判断する。

また、移転売却を基本方針としている築30年以上の審査委員会事務局について、例外的にニーズがあった場合は貸付け可能か検討する。

ウ 2022(令和4)年4月以降

「賃貸希望者との調整～賃貸開始」

前イの検討で貸付け可能と判断した場合は、審査事務集約以降の賃貸に向け、事務所の利用規則や賃貸管理の方法等を検討し、賃貸希望者と契約期間や賃貸料など契約内容について調整を行う。

賃貸希望者と契約内容の合意が得られた場合は、賃貸化の工事を実施し賃貸を開始する。

(5) 審査事務センター(分室含む)・本部事務所の建替えや移転等の検討

ア 2022(令和4)年度以降

「審査事務センター(東京)・本部事務所の移転の検討」

本部事務所のビル所有者による建替えが検討されている2025(令和7)年に向け、事務所周辺地域の街区再編に関する検討がされている東京の審査事務センターとの同居も含め、新規事務所への移転の検討を開始する。

イ 2025(令和7)年度以降

「審査事務センターの建替えや移転の検討」

既存事務所を継続使用する審査事務センター(図表15)については、建物の耐用年数(50年)が到来する時期の各々3年前を目途とし、建替えや新規事務所への移転などについて検討を開始する。

また、資産価値が見込める地域に所在する大阪や福岡は、等価交換¹⁰や定期借地権¹¹の設定など費用負担のない建替えを含めた活用方法を検討する。

【図表 15】既存事務所を継続使用する審査事務センター（9 か所）

支部事務所	築年数	耐用年数の 到来年度	支部事務所	築年数	耐用年数の 到来年度
北海道	24年	2047 (R29)	大阪	39年	2033 (R15)
宮城	38年	2033 (R15)	広島	40年	2031 (R13)
埼玉	35年	2037 (R19)	香川	28年	2043 (R25)
石川	31年	2041 (R23)	福岡	43年	2028 (R10)
愛知	34年	2038 (R20)			

※築年数は 2022 (令和 4) 年 4 月時点

ウ 盛岡分室・熊本分室の廃止に向けた検討

審査事務センターと審査委員会事務局の人事ローテーションが定着するまでの経過措置として設置する分室は、その状況等を踏まえ廃止を検討することとしていることから、既存事務所を使用する盛岡分室及び熊本分室廃止後の審査委員会事務局の事務所については、当該廃止の検討に併せ、新規事務所への移転か継続使用するか検討する。

2 宿舍の売却

2022 (令和 4) 年度に「V. 宿舍活用の基本方針」で示した 4 棟 54 戸の宿舍を売却する。

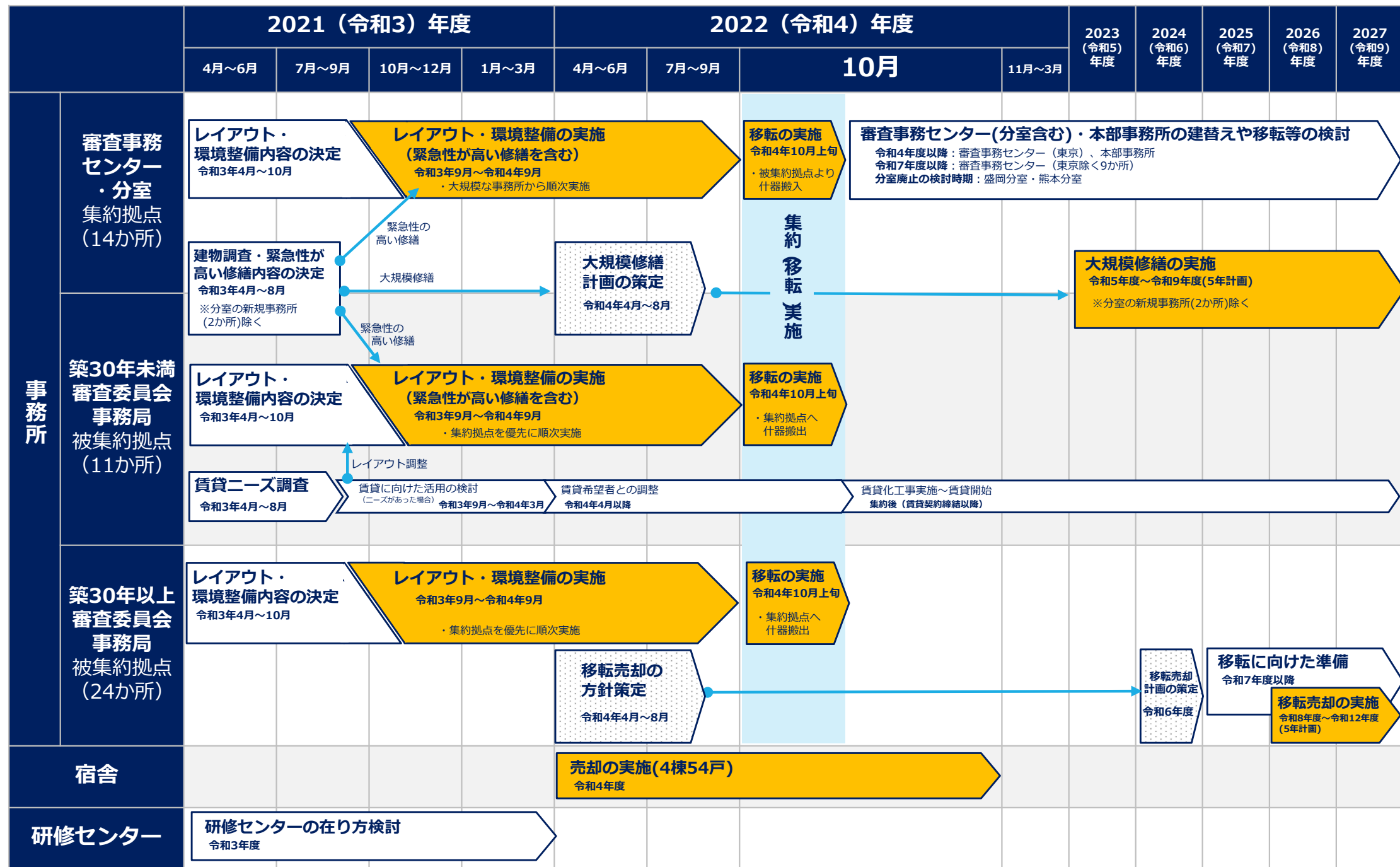
3 研修センターの在り方検討

2021 (令和 3) 年度に審査事務の集約に伴う今後の研修の在り方と併せ、研修センター施設の在り方を検討する。

¹⁰ 等価交換とは、所有者の土地に民間事業者が建設費を出資して建物を建設し、所有者は土地の一部を提供することにより、同等の評価額に応じた当該建物の一部を取得する方法をいう

¹¹ 定期借地権の設定とは、所有者が民間事業者に対して期間を定めて土地を貸出す制度をいう
民間事業者は自社の出資により建物を建築することとなるが、所有者は民間事業者から得た賃料（地代）で当該建物の一部を購入することができる

Ⅶ. 今後のスケジュール



既存事務所に集約した場合		新規事務所に集約した場合	
R4集約時移転費用	2,191千円	年間賃料	179,103千円
大規模修繕費用	25,046千円	<年間賃料> 最低必要面積753.8坪×想定坪単価18,000円×12か月×消費税1.1 <最低必要面積内訳> ・執務スペース＋作業スペース＋会議室＋機器管理室＋審査委員会室 ・執務スペースは机、椅子、通路の確保、ロッカー等の什器設、休養室、打合せスペースの設置に必要な最低限の面積を算出 ・作業スペースは紙レセプトの処理件数から算出(複数の業務で共有化を想定) ・会議室は利用人数から算出(不足時は他スペースを利用) ・機器管理室はプリンタ管理機器の設置に3坪の確保が必要 ・審査委員会室は、時間当たりの最大出席率より算出(フリーアドレス化を想定)	
維持管理経費	16,638千円		
通勤手当(定期代)	3,251千円		
合計	47,127千円	合計	179,103千円
* 金額は百円以下を四捨五入しているため合計は合わない		+ 131,976千円	

- 既存事務所築年数：34年(R4.4時点)
- R4集約時移転費用、大規模修繕費用については、総額を耐用年数までの残余年数にて平準化
- R4集約時移転費用：本コスト比較は既存事務所に集約した場合の移転費用のみ(「既存事務所を築50年まで使用した後の新規事務所への移転費用」と「R4.10 に新規事務所へ集約する場合の移転費用」は相殺されるため計上しない)
- 大規模修繕費用：平成26年度建物調査に基づいて策定した長期修繕計画書の修繕未実施額を採用
- 維持管理経費：公租公課、修繕費、保険料、維持管理費(設備保守等)(令和元年度実績)
- 通勤手当：岐阜、静岡、三重から通勤する場合、既存事務所は駅周辺の賃借事務所に比べ名古屋駅→事務所の交通費が余分に必要となるため想定通勤人数より算出
- 駐車場の経費はコスト比較に含まない

既存事務所に集約した場合		新規事務所に集約した場合	
R4集約時移転費用	3,065千円	年間賃料	110,056千円
大規模修繕費用	32,607千円	<年間賃料> 最低必要面積347.4坪×想定坪単価24,000円×12か月×消費税1.1 <最低必要面積内訳> ・執務スペース＋作業スペース＋会議室＋機器管理室＋審査委員会室 ・執務スペースは机、椅子、通路の確保、ロッカー等の什器設、休養室、打合せスペースの設置に必要な最低限の面積を算出 ・作業スペースは紙レセプトの処理件数から算出(複数の業務で共有化を想定) ・会議室は利用人数から算出(不足時は他スペースを利用) ・機器管理室はプリンタ管理機器の設置に3坪の確保が必要 ・審査委員会室は、時間当たりの最大出席率より算出(フリーアドレス化を想定)	
維持管理経費	13,297千円		
通勤手当(定期代)	3,654千円		
合計	52,622千円	合計	110,056千円

* 金額は百円以下を四捨五入しているため合計は合わない

+ 57,434千円

- 既存事務所築年数：40年(R4.4時点)
- R4集約時移転費用、大規模修繕費用については、総額を耐用年数までの残余年数にて平準化
- R4集約時移転費用：本コスト比較は既存事務所に集約した場合の移転費用のみ(「既存事務所を築50年まで使用した後の新規事務所への移転費用」と「R4.10 に新規事務所へ集約する場合の移転費用」は相殺されるため計上しない)
- 大規模修繕費用：平成26年度建物調査に基づいて策定した長期修繕計画書の修繕未実施額を採用
- 維持管理経費：公租公課、修繕費、保険料、維持管理費(設備保守等)(令和元年度実績)
- 通勤手当：岡山、広島から通勤する場合、既存事務所は駅周辺の新規事務所に比べ広島駅→事務所の交通費が余分に必要となるため想定通勤人数より算出
- 駐車場の経費はコスト比較に含まない

既存事務所に集約した場合		新規事務所に集約した場合	
R4集約時移転費用	1,869千円	年間賃料	30,405千円
大規模修繕費用	24,006千円	<年間賃料> 最低必要面積209.4坪×想定坪単価11,000円×12か月×消費税1.1 <最低必要面積内訳> ・執務スペース＋作業スペース＋会議室＋機器管理室＋審査委員会室 ・執務スペースは机、椅子、通路の確保、ロッカー等の什器設、休養室、打合せスペースの設置に必要な最低限の面積を算出 ・作業スペースは紙レセプトの処理件数から算出（複数の業務で共有化を想定） ・会議室は利用人数から算出（不足時は他スペースを利用） ・機器管理室はプリンタ管理機器の設置に3坪の確保が必要 ・審査委員会室は、時間当たりの最大出席率より算出（フリーアドレス化を想定）	
維持管理経費	6,244千円		
通勤手当(定期代)	356千円		
合計	32,475千円	合計	30,405千円

▲2,070千円

- 既存事務所築年数：33年(R4.4時点)
- R4集約時移転費用、大規模修繕費用については、総額を耐用年数までの残余年数にて平準化
- R4集約時移転費用：本コスト比較は既存事務所に集約した場合の移転費用のみ(「既存事務所を築50年まで使用した後の新規事務所への移転費用」と「R4.10 に新規事務所へ集約する場合の移転費用」は相殺されるため計上しない)
- 大規模修繕費用：平成26年度建物調査に基づいて策定した長期修繕計画書の修繕未実施額を採用
- 維持管理経費：公租公課、修繕費、保険料、維持管理費（設備保守等）（令和元年度実績）
- 通勤手当：青森、秋田から通勤する場合、既存事務所は駅周辺の賃借事務所に比べ盛岡駅→事務所の交通費が余分に必要となるため想定通勤人数より算出
- 駐車場の経費はコスト比較に含まない