

社会保険診療報酬支払基金 事務所移転売却の方針

令和5年4月24日

社会保険診療報酬支払基金

<目次>

I. はじめに

1	移転売却の方針策定の経緯	1
2	保有資産活用基本方針の概略	1
(1)	築30年以上の被集約拠点事務局	1
(2)	神奈川事務局	2
(3)	築30年未満の三大都市圏以外に所在する被集約拠点事務局	2

II. 移転売却計画の対象事務所等

1	被集約拠点事務局	3
2	東京センター・事務局及び本部事務所	3

III. 基本的な考え方

1	移転売却計画における基本的事項	5
(1)	移転売却の優先順位	5
(2)	移転売却の時期	6
2	新規事務所における基本的事項	7
(1)	新規事務所の選定基準	7
(2)	新規事務所の執務環境の考え方	7
3	移転売却の推進体制	8
4	安定的な財政運営に向けた施設及び設備準備積立預金の活用	8

IV. 今後のスケジュール

1	2024(令和6)年度 「移転売却計画の策定」	9
2	2025(令和7)年度以降 「移転に向けた準備」	9
3	2026(令和8)年度以降 「移転売却の実施」	9
4	2028(令和10)年度 「移転売却計画の見直し」	9
5	2029(令和11)年度 「第2次移転売却計画の策定」	9

I. はじめに

1 移転売却の方針策定の経緯

2022(令和4)年10月、支払基金は、電子レセプトの審査事務を担う全国14か所の集約拠点である「審査事務センター」(分室を含む。)と、各都道府県の審査委員会の審査補助を担う全国47か所の「審査委員会事務局」に再編する組織改革を行った。

これにより、審査事務センターに併設していない35カ所の審査委員会事務局(以下「被集約拠点事務局」という。)は、審査事務センターへの職員の異動により、空きスペースが生じることとなった。

この審査事務集約を念頭に、支払基金は、2021(令和3)年4月に「社会保険診療報酬支払基金保有資産活用基本方針」(以下「保有資産活用基本方針」という。)を策定し、築30年未満の築年数が比較的浅い事務所は継続使用し、築30年以上の築年数が古い事務所は新たに借上げる事務所(以下「新規事務所」という。)へ移転し、使用しない既存事務所は売却することとしたところである。

上記の経緯並びに保有資産活用基本方針を踏まえ、今般、将来の事務所の移転売却に係る基本的な考え方等を整理するため、「移転売却の方針」を策定することとする。

2 保有資産活用基本方針の概略

(1) 築30年以上の被集約拠点事務局(図表1)

2022(令和4)年4月時点で築30年以上の被集約拠点事務局については、建物の状態が悪い事務所から新規事務所へ移転し、未使用となった事務所は早期に売却する。

【図表1】築30年以上の事務所(24か所)

対象事務所	築年数	対象事務所	築年数	対象事務所	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

○ 移転売却の理由と目的

移転売却の対象とした築 30 年以上の被集約拠点事務局については、老朽化が進み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であるが、建物の耐用年数までの期間が短いことから、大規模な修繕費用を十分に回収しきれない。

更に、事務所の空きスペースを賃貸するためのコストの回収が困難であり、リスクに見合う収入が期待できない。

このため、具体的なニーズがあり、リスクを勘案しても十分に収入が期待できると判断した場合以外は、既存事務局を継続使用した場合に発生する大規模修繕費用や維持管理経費¹を削減することを目的とし、新規事務局へ移転し、使用しない既存事務局は売却することとしたものである。

(2) 神奈川事務局

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神奈川事務局については、空きスペースの貸付け等の有効な活用方法を検討した結果、事務局を賃貸する場合と売却する場合の収支等を比較したところ、移転して売却した方が優位な結果となることから、2022(令和4)年4月、移転売却を行う方針を決定した。

(3) 築30年未満の三大都市圏以外に所在する被集約拠点事務局（図表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被集約拠点事務局については、建物の維持に必要な修繕を行い継続使用する。

ただし、新規事務局の賃借料と既存事務局の維持管理のコストを比較し、賃借料の方が大幅に安価となる事務局については、新規事務局への移転を検討する。

【図表2】築30年未満の三大都市圏以外に所在する事務局（10か所）

対象事務局	築年数	対象事務局	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

¹ 法定点検(屋根・外壁等の建物、空調や昇降機等の設備など)、火災保険料、公租公課、修繕費、その他の維持管理(機械警備、清掃、空気環境測定など)等

Ⅱ. 移転売却計画の対象事務所等

1 被集約拠点事務局

2024(令和6)年度に策定する移転売却計画の対象事務所は、2022(令和4)年4月1日時点で築30年以上の被集約拠点事務局22事務所に神奈川事務局を加えた23事務所とする。(図表3)

なお、事務所の一部を賃貸することとした岡山及び山口事務局は対象外とする。

【図表3】移転売却計画の対象事務所(23か所)

No	対象事務所	築年数	No	対象事務所	築年数	No	対象事務所	築年数
1	青森	32年	9	三重	31年	対象外	山口	31年
2	山形	31年	10	滋賀	41年	16	徳島	42年
3	福島	37年	11	京都	30年	17	愛媛	36年
4	茨城	36年	12	兵庫	38年	18	高知	31年
5	栃木	36年	13	奈良	30年	19	佐賀	40年
6	千葉	37年	14	鳥取	34年	20	長崎	32年
7	新潟	30年	15	島根	34年	21	大分	34年
8	岐阜	35年	対象外	岡山	32年	22	宮崎	37年

【移転売却に計画を変更した事務所】

No	対象事務所	築年数
23	神奈川	24年

※築年数は2022(令和4)年4月時点

2 東京センター・事務局及び本部事務所

現在、東京センター・事務局は、豊島区による呼びかけを契機とした街区再編に関する検討が行われているところである。

また、賃借している本部事務所は、2026(令和8)年以降にビル所有者による解体・建替えが検討されており、退去要請がされていることから、当該移転売却計画とは別に、関係者との協議を踏まえて移転時期及び場所等を決定する必要がある。

更に、東京センター・事務局の街区再編に伴う事務所の明け渡し時期と、本部事務所の退去の時期が近接した場合は、本部のガバナンス強化に加えて、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、東京センター・事務局と本部事務所の同居の可能性も含め、移転場所を検討する。

【参考】事務所の築年数・移転売却計画対象事務所の分布図

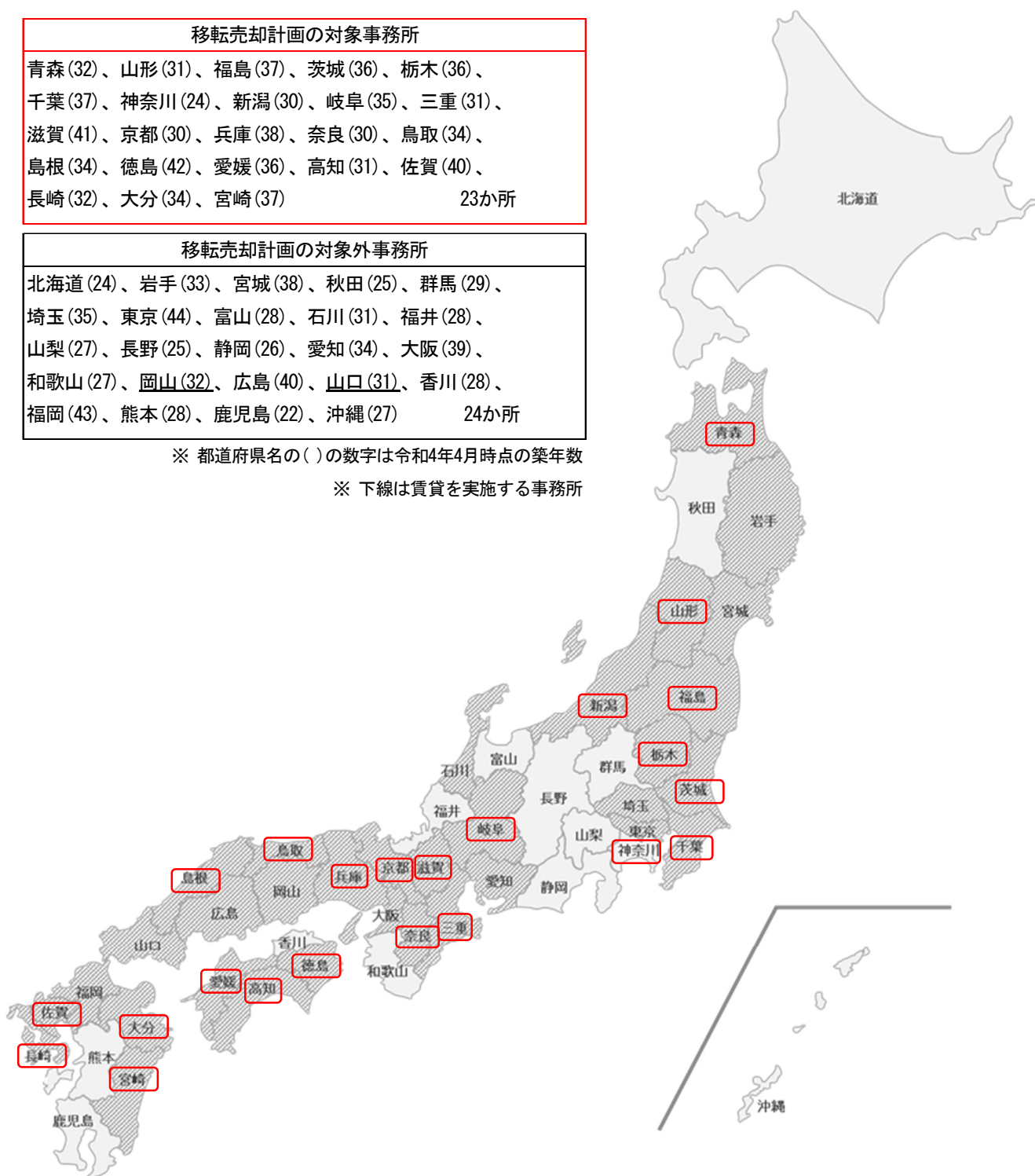
赤枠は移転売却計画の対象事務所 (23 事務所)

移転売却計画の対象事務所	
青森 (32)、山形 (31)、福島 (37)、茨城 (36)、栃木 (36)、 千葉 (37)、神奈川 (24)、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)	23か所

移転売却計画の対象外事務所	
北海道 (24)、岩手 (33)、宮城 (38)、秋田 (25)、群馬 (29)、 埼玉 (35)、東京 (44)、富山 (28)、石川 (31)、福井 (28)、 山梨 (27)、長野 (25)、静岡 (26)、愛知 (34)、大阪 (39)、 和歌山 (27)、 <u>岡山 (32)</u> 、 <u>広島 (40)</u> 、 <u>山口 (31)</u> 、香川 (28)、 福岡 (43)、熊本 (28)、鹿児島 (22)、沖縄 (27)	24か所

※ 都道府県名の () の数字は令和4年4月時点の築年数

※ 下線は賃貸を実施する事務所



2022 (令和 4) 年 4 月時点で築 30 年以上の事務所 (33 事務所)

2022 (令和 4) 年 4 月時点で築 30 年未満の事務所 (14 事務所)

Ⅲ. 基本的な考え方

1 移転売却計画における基本的事項

(1) 移転売却の優先順位

ア 神奈川事務局以外の被集約拠点事務局

必要最小限の面積で事務局周辺の賃料単価を使用した年間賃借料と、既存事務所の年間維持管理経費を比較した場合、ほぼ全ての事務所において、既存事務所の年間維持管理経費の方が安価となり、部分的に行う修繕費用を加味しても、既存事務所を継続使用した方が経費を抑えられることが見込まれる。

このことから、例外的に新規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を行うこととする。

しかしながら、築 30 年以上の建物は、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であり、建物の耐用年数までに大規模な修繕費用を十分に回収することが困難であることから、既存事務所の年間維持管理経費の方が安価な事務所についても、抜本的な修繕が必要と見込まれる時期には移転売却を行うことを検討する。

イ 神奈川事務局

神奈川事務局近辺の地価公示価格²は、過去 10 年、対前年比 2～3%増の上昇傾向で推移していたものの、対前年比の上昇率は 2020 年頃がピークとなっており、以降はほぼ横ばい傾向となっている。(図表 4)

また、神奈川事務局は、他の拠点と比べて土地の価格が高く、売却価格が高額になると想定される。(図表 5)

一方、新規事務所の年間想定賃借料は、神奈川事務局周辺の賃料単価を使用して必要最小限の面積で試算した場合であっても、既存事務所の年間維持管理経費を上回る³ことが見込まれることから、地価公示価格の動向や賃貸物件に関する不動産マーケット等の状況を考慮の上、移転売却時期を検討する。

² 地価公示法に基づき、国土交通省が全国に定めた地点を対象に公示する毎年 1 月 1 日時点の 1 m²当たりの土地の価格

³ 周辺の賃料単価 12 千円/坪、令和 5 年度職員定員 76 名及び令和 5 年 2 月の在宅審査 94 名を除く審査委員の来所人数 137 名の執務スペースを前提に必要な面積を限定したとしても、新規事務所の年間想定賃借料は既存事務所の年間維持管理経費 30,000 千円(修繕費用を除く)を上回る。

【図表 4】 神奈川県事務局周辺の地価公示価格の直近 10 年間の推移

所在地		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
横浜市中区山下町 30番3外	価格 (千円/㎡)	522	537	550	564	578	592	610	629	635	645
	前年比	0.2%	2.9%	2.4%	2.5%	2.5%	2.4%	3.0%	3.1%	1.0%	1.6%

※ 神奈川県事務局の所在地：横浜市中区山下町 34 番

【図表 5】 移転売却対象事務所の土地の価格（路線価⁴）

NO	対象事務所	2022年路線価	NO	対象事務所	2022年路線価	NO	対象事務所	2022年路線価
1	青森	46千円/㎡	9	三重	62千円/㎡	17	愛媛	98千円/㎡
2	山形	58千円/㎡	10	滋賀	160千円/㎡	18	高知	78千円/㎡
3	福島	84千円/㎡	11	京都	160千円/㎡	19	佐賀	48千円/㎡
4	茨城	45千円/㎡	12	兵庫	104千円/㎡	20	長崎	88千円/㎡
5	栃木	115千円/㎡	13	奈良	76千円/㎡	21	大分	59千円/㎡
6	千葉	150千円/㎡	14	鳥取	80千円/㎡	22	宮崎	75千円/㎡
7	新潟	80千円/㎡	15	島根	59千円/㎡	23	神奈川	540千円/㎡
8	岐阜	65千円/㎡	16	徳島	58千円/㎡			

(2) 移転売却の時期

2024(令和6)年度に移転売却計画を策定することとしているが、2022(令和4)年度の審査事務集約時に要した環境整備費用の償却に必要な期間を考慮するとともに、既存事務所の現状調査、新規事務所の物件選定、執務室のレイアウト検討及び環境構築などの準備期間を要することから、新規事務所への移転は、保有資産活用基本方針のとおり、2026(令和8)年度から実施する。

その際、毎年度における事務所の移転時期は、人事異動、診療報酬改定、年末年始、年度初め等の業務の繁忙期を避け、事務所ごとに決定する。

移転後の未使用となった既存事務所については、売却までの固定資産税や法定点検等の維持管理経費が発生することから、早期に売却する。

⁴ 国税局長が定める土地取引の指標となる地価公示価格の8割程度の価格（相続税路線価）

2 新規事務所における基本的事項

(1) 新規事務所の選定基準

新規事務所の選定については、職員等の通勤方法や経路、什器・システム機器及び書類の物量などの実態調査を行い、次の点を考慮の上、新規事務所の利便性と賃借料等のコストを総合的に勘案して決定する。

○ エリア・立地

- ・ 職員及び審査委員の通勤方法や経路の実態を踏まえた通勤の利便性、周辺環境

○ 面積

- ・ 1つの建物で必要な面積を有する物件
- ・ セキュリティの確保や業務の効率化の観点から、フロア単位での賃借や連続階での賃借が可能な物件

○ 建物の環境設備等

- ・ 照明、空調、OA床、トイレ等の設備、耐震化などの建物の環境設備

(2) 新規事務所の執務環境の考え方

自己所有している既存事務所とは異なり、新規事務所の賃借料は、賃借面積や光熱水費等の支出経費に大きく影響するため、支出経費を抑え、かつ、必要面積を確保するという観点から、次の点を考慮の上、新規事務所に必要な面積やレイアウトを対象事務所ごとに検討する。

○ 職員の執務スペース

在宅勤務やサテライトオフィス⁵の利用状況など、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ため、オープンスペースをパーテーション等で区切るなどの効率的な執務スペースを検討する。

○ 審査委員のスペース

既存事務所では、審査委員席を1人1席設けているが、来所して審査を行う日数は全国平均で月3～4日であるほか、出勤・退勤時間が異なることから、座席の使用率が100%に達することはないと想定される。

このことから、新規事務所においては、今後の在宅審査の意向や審査委員会会期中の最大来所人数、第2次審査や審査研究会等の出席人数を勘案して、必要なスペースを確保することを検討する。

⁵ 支払基金におけるサテライトオフィスとは、在宅勤務を希望する審査事務センター又は分室に勤務する職員の自宅にWi-Fiが設置されていないなど執務環境が整備されていない場合に使用する被集約拠点事務局を指す。

○ その他のスペース

個室は、遮音性やセキュリティ強化が必要な Web 会議室、機器管理室、休養室（法的に設置が必要な場合のみ）など、最小限の設置とする。

レセプトの受付や発送業務等で使用する作業スペースは、返戻再請求や再審査申出のオンライン化等による紙レセプトの減少を踏まえ、打合せなど複数の用途で活用することを前提としたスペースの確保を検討する。

3 移転売却の推進体制

事務所移転に伴う業務は、新規事務所のレイアウト構成やネットワーク等の環境構築並びに移転スケジュールの検討等、複数の部署にまたがることから、支払基金本部に關係部署からなるプロジェクトチームを編成し、移転売却業務の進捗管理を行う。

また、新規事務所のレイアウトや工事に関する調整業務や、物件の選定及び既存事務所の売却に関する調整業務については、専門的な知識を有する業者の支援を導入する。

4 安定的な財政運営に向けた施設及び設備準備積立預金の活用

事務所の移転売却に係る経費⁶については、「施設及び設備準備積立預金」（以下「積立預金」という。）を財源として支出することとしている。

ただし、この積立預金は、既存事務所や宿舍の維持管理の財源として活用しているところ、2023（令和 5）年 3 月時点の残額見込は 18.1 億円となっており、大規模修繕や経年劣化等の部分修繕の支出だけでも、将来的に 2027（令和 9）年までに枯渇することが見込まれる。

このことから、積立預金に必要な財源を安定的に確保する方策が確立されるまでの間は、保有資産活用基本方針に基づき、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。

⁶ 敷金、環境構築費用、引越し費用、不動産鑑定費用、媒介手数料等の一時的な経費や、賃借料、専門業者の委託費等の経常経費

IV. 今後のスケジュール

1 2024(令和6)年度 「移転売却計画の策定」

2023(令和5)年度から、移転売却対象事務所の建物等の劣化状況の調査や既存事務所の物量等の現状調査など、移転売却計画の策定に向けた準備を行い、新規事務所の年間賃借料と既存事務所の年間維持管理経費を比較した結果や、建物や設備の劣化状況や大規模修繕が必要と見込まれる時期を総合的に勘案し、移転売却を行う事務所の優先順位、移転売却のスケジュール等を検討の上、2024(令和6)年度に、2026(令和8)年度から2030(令和12)年度までの5年間の「移転売却計画」を策定する。

2 2025(令和7)年度以降 「移転に向けた準備」

前1で策定した移転売却計画に基づき、順次、移転先の物件選定、執務室レイアウトの作成、環境構築工事の内容や移転時期の決定、賃貸借契約の締結に向けた調整等、移転に向けた準備を行う。

3 2026(令和8)年度以降 「移転売却の実施」

前1で策定した移転売却計画に基づき、対象事務所の賃貸借契約の締結、環境構築工事、引越し作業等を行う。

また、新規事務所の賃貸借契約の締結後、既存事務所の売却に向けた手続きを開始し、早期に売却を行う。

4 2028(令和10)年度 「移転売却計画の見直し」

2024(令和6)年度に策定した移転売却計画における移転売却の実施状況並びに対象事務所の劣化状況等を踏まえ、移転売却計画の必要な見直しを行う。

5 2029(令和11)年度 「第2次移転売却計画の策定」

2031(令和13)年度から2035(令和17)年度までの5年間の第2次移転売却計画を策定する。