

平成 25 年 5 月 31 日
財務省理財局
国有財産業務課

民間競争入札実施事業
「財務局の未利用国有地の管理等業務」の実施状況について
(平成 23 年度及び平成 24 年度実施分)

1 事業の概要

「財務局の未利用国有地の管理等業務(以下、「事業」という。)」については、「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」(平成 18 年法第 51 号)に基づく民間競争入札を行い、以下の内容により事業を実施した。

○事業内容

未利用国有地等の国有財産(以下「国有財産」という。)の処分に当たり必要となる物件調査業務、草刈や柵設置等の管理業務、国有財産の一般競争入札の案内書配布等補助業務を実施する。

2 実施期間

平成 23 年 4 月から平成 26 年 3 月までの 3 年間

※本件報告は、平成 23 年 4 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日までの実績である。

3 実施箇所

(1) 首都圏地区

財務省関東財務局(以下「国」という。)が指定する東京都(島しょを除く。)、埼玉県、神奈川県、千葉県、山梨県に所在する国有財産を対象とする。

なお、一般競争入札の補助に関する業務については、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県に所在する国有財産を対象とする。

(2) 北関東及び信越地区

国が指定する茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県に所在する国有財産を対象とする。

4 実施事業者決定の経緯【別添①入札状況総括表】

本件入札に係る参加者は、首都圏地区 1 者、北関東地区 1 者であった。全者とも競争参加資格を満たしており、平成 23 年 3 月 4 日に総合評価落札方式による入札を行った。提案書の評価は、提出された提案書の内容が本業務の目的・趣

旨に沿って実行可能なものであるか(必須項目審査)、また、効果的なものであるか(加点項目審査)について審査した。落札者の決定にあたっては、提案書の評価において必須とされた項目の要件を全て満たし、予定価格の範囲内である者のうち、提案書の審査により得られた各評価項目の得点の合計点を入札価格で除して得られた数値の最も高い値の者を落札者として決定し、平成23年4月1日付で契約の締結を行った。

※ 実施事業者

(1) 首都圏地区

グループ代表者
株式会社オオバ
グループ構成者
株式会社信友建設
株式会社ミドリヤ
株式会社伊藤測量
杉田土地家屋調査士事務所

(2) 北関東及び信越地区

グループ代表者
株式会社オオバ
グループ構成者
株式会社信友建設
株式会社ミドリヤ
株式会社伊藤測量
杉田土地家屋調査士事務所

5 提供されるべきサービスの水準

本件事業の実施に関して確保されるべき公共サービスの質を確保するため、実施事業者に対して以下の要求水準を設定した。

(1) 管理等業務の処理期間内の処理率

指図書の交付された業務については、指定した期間までにその処理を完了するものとし、達成目標は100%とする。

(2) 各種情報等の適正な管理等

本件事業にかかる情報が外部等に漏洩することがないよう厳格な情報管理を行うこと。

(3) 適確な調査

物件調書及び各種報告書については、以下により調査を行い、国の検査職員による検査合格を受けること。

・物件調書は、財産を処分する際に民間における重要事項説明書に代わるものとして適確に記載すること。

・地下埋設物調査、埋設物掘削調査及び土壌汚染調査は、その調査結果により埋設物等の範囲を特定し、入札案内書に記載するほか、その撤去費用を物納者に求めることもあるため別途定める項目について、適確な調査を行うこと。

6 評価方法等

(1) 実施状況に関する評価の時期

本件事業の実施状況等の評価については、その後の事業継続のための概算要求作業等のスケジュールを踏まえ、事業期間の満了前の平成25年3月末時点における状況を調査のうえ評価した。

(2) 評価の方法

実施事業者がそれぞれ実施した本件事業の実施状況について国が調査を行った。

(3) 評価着眼点

本件事業は、毎年度の業務量が異なるため、民間競争入札の導入前の従来経費と導入後の実施経費を比較することが技術的に困難であるため、サービスの質の確保及び競争性の確保の観点から評価を行った。

7 実績

本件事業の実施結果等については【別添②_公共サービスの質の確保状況】のとおりとなっている。

(1) 本件事業の処理期間内の処理率

全ての項目において目標を達成しており、公共サービスの質が十分に確保されたものと判断される。

(2) 各種情報の適正な管理等について

本件事業にかかる情報が外部に漏洩するなどの事案は発生しなかった。

(3) 適確な調査

物件調書作成業務による成果物は、国有財産を売却する際に、民間取引に

おける重要事項説明書に代わるものとして位置づけていることから、国民に不利益が生じないよう適確な調査を求めた。

また、地下埋設物調査、埋設物掘削調査及び土壌汚染調査は、その調査結果により埋設物等の範囲を特定し、入札案内書に記載するほか、その撤去費用を物納者に求めることもあり、場合によっては国に損害賠償請求がなされることもあるため、適確な調査を求めた。

以上のいずれも、国の検査職員による検査に合格しており、適確な調査が実施されたものと判断される。

(4) 創意工夫の発揮可能性

本件事業を実施するにあたり、実施事業者の創意工夫を発揮し、公共サービスの質の向上に努めた。具体的には、実施事業者より以下の提案があり、いずれも採用した。

- ① 不法投棄物の撤去業務実施に併せて、処罰を明示した不法投棄の警告文をパウチ加工の上、木柵やフェンスに設置することで不法投棄物を減らし、未然防止の観点によりトータルコスト削減を図る。
- ② 柵設置業務等における木杭に防腐処理を施すことにより、対候・防虫・防カビ効果を持たせ、ライフサイクルコスト削減を図る。
- ③ 物件調書作成業務による成果物は、民間取引における重要事項説明書に代わるものとして必要事項を適確に記載することとしているが、これに対し、民間不動産取引におけるノウハウを生かし、情報提供内容の質の向上を図る。

(5) 競争性の確保

本件事業の入札状況については、【別添③_市場化テスト導入前後比較表】のとおりとなっている。応札者数は市場化テスト導入前と比べ減少しているが、①入札参加条件、仕様書等について、市場化テスト導入前後で大幅な改定は行っていないこと、②対象業務、対象地域の見直しは実施していないことから、市場化テスト導入に際して、参加事業者の門戸を狭めるような条件、仕様書とはしていないものの、結果的に1者応札となっていることから、今後の課題として検討が必要と考える。

8 総括

本件事業を総括すると、まず、提供されるべき公共サービスの水準として目標に掲げていた各処理期間内の処理率については、全ての項目において目標を達成しており、公共サービスの質を確保したといえる。

次に、各種情報の適正な管理については、情報漏えい等の事案は発生せず、厳格に書類等の管理が実施できたものと判断される。

さらに、物件調書作成業務については、不動産売買における重要事項説明書に代わるものとして特に重要であること、また、地下埋設物調査、埋設物掘削調査及び土壌汚染調査は、その調査結果により土地の売却価格や埋設物撤去費用の算定などの重要な要素となることから、特別な項目を設け検査を実施した。いずれも、国の検査職員による検査に合格しており、適確な調査が実施されたと判断される。

また、委託経費については、本件契約の形態が単価契約であることから、実施数量に契約単価を乗じた額が支払い額となる。このため、実施数量が毎年度固定ではなく、支払総額をもって経費を比較することはできないが、各業務の契約単価を市場化テスト実施前の平成 22 年度単価と比較すると、総じて低い単価で契約を実施できている。これは、市場化テストを導入したことで、国庫債務負担行為の活用により、資材準備、人材教育等の面で、事業者にも期間のメリットが働いたものと期待され、経費削減につながったといえる。

最後に、競争性の確保の観点を総括すると、1 者応札となっていることについての改善策として入札説明会に参加した者のヒアリング結果等を考慮し、公共サービスの質の低下を招かない範囲で、入札参加資格条件の緩和(例:宅地建物取引主任資格保有者の人数「3 人」→「1 人以上」など)や、業務期間の延長(例:20 日以内→30 日以内)、グループ構成に必要な期間確保のための極力早期の入札公示(例:12 月公示→10 月公示)など、見直しできる箇所について検討する。

9 平成 26 年度以降の事業継続

本件事業については、業務別にはあるが、市場化テスト導入以前より一般競争入札により民間委託していた実績がある。これは、行政減量化によりこれらの業務を直営で実施できるだけの人員が財務局に残されていないためであった。そのため、事業の包括化が求められる市場化テスト導入にあたり、応札者がいないことだけは避ける必要があったため、比較衡量のうえ、個別性が強い各業務を包括的に実施可能な事業者の参加が見込める関東財務局(首都圏地区と北関東及び信越地区)に限って導入したところである。

これらの事情を踏まえ、関東財務局については平成 26 年度以降も引き続き法の枠組みの中で事業を継続していくこととしたい。ただし、今回の実施状況に基づき、入札参加資格要件、仕様書等については、公共サービスの質を確保できる範囲で要件の緩和について見直しを行い、一般競争入札による競争性を高め、経費削減につなげたいと考える。

また、全国の財務局への市場化テスト導入拡大にあたっては、各財務局の管轄区域が広範に亘ること、業務量が少ないことから、競争性の確保・事業者の採算性を考慮する必要がある。このため、各財務局の実情に即した包括化可能な地域及び業務による導入拡大を検討する。

別添①入札状況総括表

財務局名	地区名	支出負担行為担当官 職名	入札公告日	説明会等					質疑受付期 間	提案書提 出期限	評価委員会 (委員数)	提案書の評価				開札日	開札場所 (局・事務 所・出張 所の別)	入札結果			落札結果(落札者に係るもの)				契約締結 契約金額 (税含む・税抜きの別) 円	(参考) 入札公 告に基 づく落札 財務局 等の公 表日	備考欄	
				説明会等 開催日	説明会開 催場所 (局・事務 所・出張 所の別)	参加者数						提案者提 出者数	うちグ ループ者 数	提案書提出者名	グループ 提出の有 無			(第1回入札)			落札者名(グ ループ参加 の場合は共同 事業体名)	グループ参 加の有無 (グループ 参加の場 合は構成 員数)	中小企業 (グルー プ参加の 場合は一 部構成員 を含む) の有無	財務局等 の公表日				
						定期説明 会	随時説明	計										入札参加 者数	うちグ ループ参 加者数	入札参加 者名								
1 関東財務局	首都圏地区	関東財務局総務部次長	11月30日	12月13日	局	16	1	17	12月13日 ～ 1月17日 15時	1月28日 15時	関東 (委員5名)	2	2	株式会社オバ 倉測建設 コン サルタント(株)	○	○	3月4日	局	1	1	株式会社オバ -	株式会社オバ	5社	○	3月11日	¥2,939,617,898 (税込み)	4月28日	
2 関東財務局	北関東及び信越地区	関東財務局総務部次長	11月30日	12月13日	局	16	1	17	12月13日 ～ 1月17日 15時	1月28日 15時	関東 (委員5名)	1	1	株式会社オバ	○	○	3月4日	局	1	1	株式会社オバ	株式会社オバ	5社	○	3月11日	¥1,375,539,774 (税込み)	4月28日	

別添②_公共サービスの質の確保の状況

(関東財務局：首都圏地区 1/2) 公共サービス実施民間事業者名：株式会社 オオバ		
測定項目	確保すべき対象公共サービスの質	実績
物件調書作成（土地）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から3ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書作成（建物）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から3ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書作成不可に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から2週間以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書再作成（現地調査必要）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から2ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書再作成（現地調査不要）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から1ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
定期巡回に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
随時巡回に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から10日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
一括草刈に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
個別草刈等に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から14日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
化粧直し草刈に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
害虫駆除に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
木柵設置等に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
ネットフェンス設置等に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
看板作成設置に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
掲示物貼付・張替に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から14日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
看板撤去に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から14日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
樹木伐採に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
樹木枝払いに係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
伐根に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
境界標復元に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
用地測量に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から150日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
投棄物撤去に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
巣撤去に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%

(関東財務局：首都圏地区 2/2) 公共サービス実施民間事業者名：株式会社 オオバ

測定項目	確保すべき対象公共サービスの質	実績
流出土砂撤去に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%
土砂流出防止に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%
開口部閉鎖に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
地下埋設物調査（ボーリング調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
地下埋設物調査（掘削調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
コンクリート等破砕に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
地下埋設物調査（土地履歴調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
ライフライン調査に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
土壌汚染調査（土地履歴調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
土壌汚染概況調査に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
アスベスト調査に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
案内書配布照会対応に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%
入札案内書原稿整備に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%

測定項目	確保すべき対象公共サービスの質	実績
物件調書作成（土地）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から3ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書作成（建物）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から3ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書作成不可に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から2週間以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書再作成（現地調査必要）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から2ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
物件調書再作成（現地調査不要）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から1ヶ月以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
定期巡回に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
随時巡回に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から10日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
一括草刈に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
個別草刈等に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から14日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
化粧直し草刈に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
害虫駆除に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
木柵設置等に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
ネットフェンス設置等に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
看板作成設置に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
掲示物貼付・張替に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から14日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
看板撤去に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から14日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
樹木伐採に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
樹木枝払いに係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
伐根に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
境界標復元に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
用地測量に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から150日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
投棄物撤去に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
巣撤去に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%
流出土砂撤去に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%

(関東財務局：北関東及び信越地区 2/2) 公共サービス実施民間事業者名：株式会社 オオバ

測定項目	確保すべき対象公共サービスの質	実績
土砂流出防止に係る処理期間内の処理率	指図書で指定 【処理率の達成目標：100%】	100%
開口部閉鎖に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
地下埋設物調査（ボーリング調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
地下埋設物調査（掘削調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
コンクリート等破砕に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
地下埋設物調査（土地履歴調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
ライフライン調査に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
土壌汚染調査（土地履歴調査）に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から30日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
土壌汚染概況調査に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%
アスベスト調査に係る処理期間内の処理率	指図日の翌日から60日以内 【処理率の達成目標：100%】	100%

別添③_市場化テスト導入前後比較表

●首都圏地区（東京都（島しょを除く）、埼玉県、神奈川県、千葉県、山梨県）

（単位：円 税込）

年度	市場化テスト導入前			市場化テスト導入後		
	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度 (予定)
支出済経費	677,272,130	480,379,617	795,991,214	707,785,746	899,079,016	825,869,612
応札者数	1	4	3	1	-	-

●北関東及び信越地区（茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県）

（単位：円 税込）

年度	市場化テスト導入前			市場化テスト導入後		
	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度 (予定)
支出済経費	165,046,366	143,610,173	402,895,294	469,618,689	418,813,274	349,877,388
応札者数	2	4	2	1	-	-