

総 括 調 査 票

調査事案名 (1) 内閣・内閣府庁舎における民間ビル使用状況

③調査結果及びその分析

1. 規模・配置の適切性

- ほぼ全ての組織において、立地条件の指定が「官邸・内閣府本庁舎と直近の場所」となっているが、それぞれの組織により、立地条件等の必要性は異なるのではないかと。安全保障や危機対応関連の部局とそれ以外の部局では、おのずと「官邸・内閣府本庁舎との距離が直近である必要性」は異なるはずであり、内閣府はこうした点も考慮すべき。
また、賃料等は立地するエリアのほか、建物のスペック等でも大きく変動することから、各組織において特徴や立地条件等（面積や利用者の利便性）を整理する必要がある。
- 庁舎移転にあたり、内閣・内閣府内でどの程度の期間を対象（例：半年後、一年後など）として空きスペース等が生じるかについての検討状況の確認を行ったところ、短いものでは3ヶ月程度で決定した案件があった。
こうした検討期間が短いケースでは、組織改編などの状況を踏まえ、空きスペースが来年度に出る可能性などの検証を行うことが困難となっている。
- 内閣府では令和元年度に民間ビルから別の民間ビルへの移転を行っているが、移転により生じる空きスペースについては有効に活用されていないのではないかと。令和2年度においても内閣の組織が別の民間ビルへの移転を予定しており、新規の民間ビルへの移転には、LAN線の整備といった初期コストが必要となる。当該組織を移転により生じる空きスペースに入居させていけば、こうした初期コストは不要となっていたのではないかと。
こうした事例を踏まえ、内閣・内閣府においては一定期間（今後一年間など）の中長期的な視点をもって、民間ビルの活用について検討を行う必要があるのではないかと。

【民間ビルへの移転にかかる意思決定スキーム】



2. 単価設定等の適切性

- 賃借するスペースにより、価格は変動するものの、高いところでは年間で4億円近い費用を支払っている組織もある。
- 入居物件の決定に当たっては、全ての組織で複数の物件賃料との比較を実施していた。
- 一方で、ビルオーナーとの直接交渉の実施や、不動産コンサルタントの活用により、賃料を安く抑える取組を実施している組織もあり、賃料等の交渉については、単に複数の見積もりを取る以外にも様々な方策があることがわかった。

④今後の改善点・検討の方向性

1. 規模・配置の適切性

- 入居において、必要となるスペースや各組織の特徴に応じて異なる点は考慮しなければならないが、各組織の特徴に応じて立地条件の審査を行い、コストダウンを図るべきではないか。
こうした点を曖昧にすると、高額の物件のみを対象として、複数検討することとなり、適切な予算執行が図られないことが懸念される。
- 内閣府においては、ある程度の期間を視野において、各組織からの要望の可否について判断する必要がある。
時限組織の多い内閣・内閣府において、非効率な予算執行とならないよう、単にその時点の空きスペースの状況だけでなく、移転の予定等も含め把握しておくべきではないか。

2. 単価設定等の適切性

- 個別の組織が賃料を低減するためにやっている努力を横展開すべき。
個別交渉や不動産コンサルタントの活用等により、コストダウンが図られていることから、今後発生する民間ビルの賃借についても、こうしたノウハウを活用すべきではないか。