

東京本部の保有等についての調査検討結果

平成21年3月27日

独立行政法人科学技術振興機構

東京本部の保有等についての調査検討結果

目 次

	ページ
I. 独立行政法人整理合理化計画における指摘事項及びその検討について	1
II. 東京本部が現在地に立地する必要性（各事業による影響（必要性）調査結果）	2
1. JSTの事業の特性から生じる必要性	
2. まとめ	
III. 東京本部の保有と賃貸とのコスト比較による経済合理性調査の結果	4
1. 東京本部を保有し続けた場合に必要となる経費	
2. 郊外に事務所を賃貸した場合に必要な経費	
3. 東京本部リースバック方式の経費	
4. 東京本部の資産価値	
5. まとめ	
IV. 結論	11
(参考1) 東京本部の概要	12
(参考2) 東京本部を継続保有した場合と売却し移転した場合の累計経費比較	13
(参考3) 東京本部を継続保有した場合と売却し移転した場合の単年度経費比較	14
(参考4) 外部有識者を含む委員会の設置と検討状況	15

I. 独立行政法人整理合理化計画における指摘事項及びその検討について

独立行政法人整理合理化計画（平成19年12月24日閣議決定）において、科学技術振興機構（以下「JST」）の保有する東京本部に関し、「自ら保有し、現在地に立地することが必要不可欠であることについて、各事業への影響、保有と賃貸のコスト比較による経済合理性を考慮の上で、説明責任を果たすべく、具体的なスケジュールを示して検討する」と記載されている。

これを踏まえ、各事業への影響及び経済合理性についてスケジュールに沿って調査を行い、外部有識者を含む委員会を設置し検討を進めた（参考4参照）。検討スケジュールは以下の通りである。また、調査検討結果はⅡ. 以降に示した通りである。

○検討スケジュール

平成20年度4月～8月 各事業への影響調査実施、保有と賃貸に係る経費算出

7月～8月 東京本部の資産鑑定実施

9月～1月 調査結果を踏まえた検討、外部有識者を含む検討委員会の開催

～3月 理事会議を経て、検討結果公表

Ⅱ. 東京本部が現在地に立地する必要性（各事業による影響（必要性）調査結果）

1. JSTの事業の特性から生じる必要性

JSTの各事業は、有識者、研究者、企業等、様々な専門家と密接に協議・連携しながら進めていく必要がある。各事業における具体的内容は、以下の通り。

(1) 科学技術情報提供サービスの実施

文献情報提供事業における利用機関の上位100機関のうち82機関が東京都内にあることからわかるように、利用機関は東京に集中している状況である。これらの利用者に対するきめ細かいサービス（研修会や講習会の開催等）の提供、効率的な営業活動・情報提供のためには利用者とのアクセスが容易である東京都心で事業を推進することが効果的である。

また、提供している科学技術情報は、専門雑誌等に掲載された論文などからキーワード抽出、抄録作成等を行いデータベース化したものであるが、これらのデータベース作成業務を行っている専門機関は13事業所のうち10事業所が東京に立地している状況であり、これらの機関と連携する上でも、事業遂行上東京都心に立地することが効率的である。

（参考）

東京本部及び都内における研修会：開催回数58回 参加者790人（平成19年度実績）

(2) 研究プロジェクトや委託開発などに係るマネージメントの実施

JSTが配分している研究資金による研究開発は、多くの研究者や大学、研究機関、民間企業等と密接に連携しながら実施しているものであり、各プロジェクトの進捗管理、経理的・技術的なサポート、研究費の適正執行のチェック等が必要不可欠である。

これらの事業を円滑に推進していくには、大学、研究機関、民間企業等関係機関が多く立地するとともに、地方にある全国の大学、研究機関等とのアクセスの良い東京都心で事業を実施することが効率的である。

(3) 有識者による外部評価委員会等の運営

研究プロジェクト等の実施においては、事前評価、中間評価、事後評価及び追跡評価のすべてにおいて「面接評価」を行うことを基本とするとともに、研究者や企業経営者等の有識者による「外部評価委員会」を開催している。

また、これらの外部評価委員会の他にも、PD（プログラム・ディレクター）、PO（プログラム・オフィサー）によるディスカッションやタスクフォース、分科会等による意見の聴取など、各事業の運営において外部有識者からのアドバイスは不可欠

である。

このため、外部評価委員会等は多忙な関係者が集まりやすい東京都心で開催する必要があり、また、これらの外部評価委員会等の開催に際しては、会議資料の準備、関係部署職員の参画、会場設営等も不可欠であるため、事務所についても東京都心に立地することが効率的である。

(参考)

- ・東京本部における有識者の出席する委員会：380回以上開催（平成19年度実績）
- ・知的財産委員会（民間企業所属の委員割合62%）：年間100回以上東京本部で開催

(4) 特許等の実施許諾、あっせん等の事業

特許等の実施許諾、あっせん等の事業は、民間企業等との面接・交渉を行うことが多く、東京に多くの企業が集中していることや地方とのアクセスも容易であることから、東京都心に事務所が立地することが事業遂行上効果的である。

また、特許管理においては、弁理士との迅速・綿密な連絡・相談を行う必要があり、弁理士事務所の多くが東京に集中していることから、東京都心に事務所を置くことが効率的である。

(5) 多様な参加者が集う説明会の開催

JSTでは、大学やJSTの事業から生じた研究成果等について、発明者自らが、企業等関係者の多数参加する場で直接説明する「新技術説明会」（年39回東京本部JSTホールで開催、約2万5千人が参加）を定期的に行っている。

また、JSTが研究成果の発表等のために都内で開催するシンポジウムやイベント等には約2万人（平成19年度実績）、出展形式のイベントも含むと50万人以上の参加があり、東京都心に事務所があることで効率的な運営がなされている。

(参考)

- ・東京本部JSTホール 稼働率 96%（平成19年度実績）

2. まとめ

上記の通り、JSTの各事業を遂行するに際し、有識者、研究者、企業等との密接な連携が必要不可欠となっており、これらの関係者、関係機関、利用者とのアクセスが容易である現在地に立地していることで、当該事業が効果的、効率的に行われている状況である。

現在地の東京都心を離れ、郊外に移転することは、各事業の円滑な推進に大きな影響を与えることから、引き続き現在地に立地することが必要不可欠である。

Ⅲ. 東京本部の保有と賃貸とのコスト比較による経済合理性調査の結果

東京本部を自ら保有した場合と郊外に移転し事務所を賃貸した場合等とのコスト比較を行うため、①東京本部を保有し続けた場合に必要となる経費、②郊外に事務所を賃貸した場合に必要な経費、③東京本部を売却し引き続き事務所を使用しながら買い主に賃貸料を支払うリースバック方式の場合に必要な経費（いずれも東京本部の減価償却限度期間である50年の残存期間となる今後35年間の経費）の3つのケースについて、経費を算出し、検討することとした。

なお、東京本部の資産価値は鑑定評価を行った。

1. 東京本部を保有し続けた場合に必要となる経費（ビル管理・修繕経費等 35年間の累計）

10,693,550千円

東京本部は、まもなく築15年となることから、今後各設備の老朽化に伴い大規模修繕が必要となる。今後の35年間で必要な大規模修繕経費の合計は、

4,656,050千円で、最も経費のかかる年度には、毎年の設備管理費等と合わせて、約10億円が必要であると見込まれている。

項目		年額	35年間
租税公課		46,500千円	1,627,500千円
設備管理費		102,000千円	3,570,000千円
保全工事		24,000千円	840,000千円
大規模修繕	空調設備（共用部、専用部）	35年間に実施する大規模修繕	2,608,500千円
	中央監視装置（専用部）	・空調設備（3回）	116,600千円
	衛生設備	・中央監視装置（2回）	665,450千円
	電気設備	・衛生設備（4回）	1,151,010千円
	建物外壁及び天井笠木シーリング	・電気設備（8回）	12,490千円
	エレベータ設備	・エレベータ設備（1回）	79,690千円
	機械駐車場設備	・機械駐車場設備（1回）	22,310千円
大規模修繕合計			4,656,050千円
		合計	10,693,550千円

2. 郊外に事務所を賃貸した場合に必要な経費（移転・移設経費等の一時経費及び事務所賃貸料、ハウジング経費、移動経費等35年間の累計）

幕張新都心（千葉）	30,606,310千円
川口（埼玉）	33,550,303千円
大宮（埼玉）	39,393,165千円
川崎（神奈川）	39,307,208千円
横浜みなとみらい（神奈川）	37,856,770千円
豊洲（江東区）	34,725,708千円（参考）

※上記5カ所は、東京本部相当の事務所スペースが確保できる物件が存在し、東京都心とのアクセスが比較的良好な郊外から選定した。

※各移転先の経費は、各種調査データにより算出

算出式＝(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)-(h)川口移転の場合の統合効果による減

※江東区への移転経費については、都内の比較的良好な賃貸料の安い移転先として参考算出した。

(1) 移転・移設経費（一時経費）

事務所の移転に伴い、事務用品（机、椅子）等の引っ越しに係る物流費、各種工事等インフラ整備に係る経費及びサーバ移設に係る経費を算出した。

① 移転経費（物流費、間仕切り工事、通信関連工事（LAN工事、電話工事、さらに変電設備の増設工事が必要となる場合もある））

(i) 幕張新都心、大宮、横浜みなとみらいへの移転（1,798坪）

271,778千円 (a)

項目	総額
物流費	59,850千円
間仕切り工事費	89,425千円
通信関連工事費	111,875千円
電気工事費	10,628千円
合計	271,778千円

(ii) 川口、川崎、豊洲への移転（1,890坪）

281,371千円 (a)

項目	総額
物流費	62,912千円
間仕切り工事費	94,001千円
通信関連工事費	113,286千円
電気工事費	11,172千円
合計	281,371千円

②サーバ移設経費（ハウジング構築、サーバ移設、サーバリース費（重複稼働分））

3,574,337千円 (b)

項目	総額
ハウジング構築費	19,337千円
サーバ移設費	2,971,000千円
サーバリース費（重複稼働分）	584,000千円
合計	3,574,337千円

(2) 事務所賃貸料

場所	単価	坪数	月額	年額	35年合計 (c)
幕張新都心	11千円/坪	1,798坪	19,778千円	237,336千円	8,306,760千円
川口	18千円/坪	1,890坪	34,020千円	408,240千円	14,288,400千円
大宮	23千円/坪	1,798坪	41,354千円	496,248千円	17,368,680千円
川崎	25千円/坪	1,890坪	47,250千円	567,000千円	19,845,000千円
横浜みなとみらい	21千円/坪	1,798坪	37,758千円	453,096千円	15,858,360千円
豊洲	20千円/坪	1,890坪	37,800千円	453,600千円	15,876,000千円

※大宮は駅徒歩6分の新築物件、幕張新都心、川口、川崎、横浜みなとみらいは駅前物件、豊洲は駅徒歩10分の物件である。

※賃貸する事務所の広さは、現在の東京本部の事務所スペース 1,890坪と同じとした。ただし、幕張新都心、大宮駅近辺、横浜みなとみらいの3カ所については、下記(3)のとおり東京都心に会議室・ホールを借りることとし、それに相当する92坪を差し引き、1,798坪とした。

(3) 会議室、ホールの賃貸料及び事務局の移動経費

外部有識者等が出席する会議、イベント等を開催するために会議室やホールを借りた場合の経費及び事務局の移動にかかる経費を算出した。

①貸し会議室利用による経費 41,312千円/年
35年間合計 1,445,920千円 (d)

※平成19年度の実績をもとに、ホールは東京都心に150人規模の会議室を借りた場合、会議室は東京都心に30人規模の会議室を借りた場合の経費を算出

- ・東京本部JSTホール使用回数 106回/年 (H19年度実績)
- ・東京本部における委員会等会議開催 521回/年 (H19年度実績)

②事務局の移動経費

- (i) 1人当たりの時間単価 2,515円/時
 ※H19年度職員給与支給額(本給)より算出
- (ii) 上記①(会議、イベント等)への事務局参加人数 3,876人

移動経路 (東京駅まで)	往復交通費 (A)	交通費計 (A×(ii))	往復時間 (B)	往復人件費計 (B×(i)×(ii))	合計 (年額)	合計 (35年間 (e))
海浜幕張駅 (幕張新都心)	1,080円	4,186千円	106分	17,222千円	21,408千円	749,280千円
川口駅	—	—	—	—	—	0円
大宮駅	1,080円	4,186千円	88分	14,297千円	18,483千円	646,905千円
川崎駅	—	—	—	—	—	0円
横浜みなとみらい駅	1,260円	4,884千円	82分	13,322千円	18,206千円	637,210千円
豊洲駅	—	—	—	—	—	0円

※往復時間は、経路情報検索ソフト「駅すばあと」によった。(以下同じ)

※川口・川崎は東京からの便が良いことから、また、豊洲は都内であることから、会議等は各事務所で開催することとし①及び②の経費はなしとした。

(4) 職員の移動によるコスト

職員が東京都心に外勤する際に係る移動コストを、現在の外勤実績をもとに算出した。

- ① 1人当たりの時間単価 2,515円/時

※H19年度職員給与支給額(本給)より算出

- ② 東京本部勤務者の年間総外勤数 6,540回/年

※H20年4月の外勤実績を平年度化。内部移動・軽微な外勤は除いている。

移動経路 (東京駅まで)	往復交通費 (A)	交通費計 (A×②)	往復時間 (B)	往復人件費計 (B×①×②)	合計 (年額)	合計 (35年間 (f))
海浜幕張駅	1,080円	7,063千円	106分	29,058千円	36,121千円	1,264,235千円
川口駅	580円	3,793千円	56分	15,352千円	19,145千円	670,075千円
大宮駅	1,080円	7,063千円	88分	24,124千円	31,187千円	1,091,545千円
川崎駅	580円	3,793千円	50分	13,707千円	17,500千円	612,500千円
横浜みなとみらい駅	1,260円	8,240千円	82分	22,479千円	30,719千円	1,075,165千円
豊洲駅	—	—	—	—	—	0円

※豊洲は都内のため、職員の移動コストはなしとした。

(5) ハウジング経費

現在、東京本部で稼働しているサーバ等を外部機関が提供している施設に移設し賃貸した場合の経費（ハウジング経費）を算出した。ハウジング場所は、トラブルが発生した場合、SEが短時間に駆けつけることが可能であり、比較的安価で借りることが可能な場所（江東区）で算出した。

単 価	ラック数	月 額	年 額	35年間合計(g)
357千円/ラック	100	35,700千円	428,400千円	14,994,000千円

ハウジング経費は、上記の通り非常に高額である。これは、サーバ等の設置には、専用の施設が必要であることによる。東京本部を保有し続けた場合の経費が、上記1で示した通り安価となる要因として、このハウジング経費が発生しないことがあげられる。東京本部には、以下の通りサーバ等を設置する専用の施設がすでに整備されている。

①電算機室とそれに伴う設備等

JSTは、40余の科学技術データベース等をインターネットを通じて幅広く国民に提供する等、数多くの情報システムを運用している。このために300台以上のサーバやネットワーク機器が稼働しており、この規模のサーバ等を安定的に運用するためには、専用の空調機室、消火設備、電力設備室等を備えた電算機室が必要である。このため、東京本部から移転する場合には、それらの設備を整えたハウジングサービス等を利用することが考えられるが、**高額な運用経費が必要となる。**

これに対し、現在の東京本部には、電算機室及び専用の付属設備が建設時からすでに整備されており、引き続きそれらを活用することで、高額な経費を抑えることが可能となる。

②既存電算機室等の主な仕様

- (i) 階高及び床下
 - ア) 階高：500 cm（通常は 375 cm程度）
 - イ) 床下：全高 60 cmのフリーアクセスOAフロア（電算機冷却のための床下空間。通常は 10 cm程度）
- (ii) 専用の設備
 - ア) 空調設備：床下吹き上げ空調及び天井空調
 - イ) 消火設備：電算機室専用の特殊スプリンクラー設備
 - ウ) 電力設備：データ損失等が起きないように事務室とは別系統の電源により電力供給を安定化

(6) その他

川口への移転の場合は、現在の本部（川口）との集約による移動コスト（移動交通費及び人件費）の減を算出した。

- ① 1人当たりの時間単価 2,515円/時
 ※H19年度職員給与支給額（本給）より算出
- ② 本部（川口）勤務者の東京本部への年間外勤数 1,914回
 ※H20年度の外勤実績に基づく。

移動経路	往復交通費 (A)	交通費計 (A×②)	往復時間 (B)	往復人件費計 (B×①×②)	合計 (年額)	合計 (35年間 (h))
川口⇄市ヶ谷	580円	1,110千円	78分	6,258千円	7,368千円	257,880千円

3. 東京本部リースバック方式の経費（35年間の累計）

26,556,180千円

東京本部の資産を売却し、それをそのまま使用しながら買い主に使用料（賃貸料）を支払う方式（リースバック方式）による経費を算出した。現在地から立地に変更がないため、移動コスト等は発生しない。

※算出式＝（1）事務所賃貸料(A)＋（2）電算機室賃貸料(B)

(1) 事務所賃貸料（東京本部のリースバック）

東京本部	単価	坪数	月額	年額	35年合計(A)
事務所部分賃貸	27千円/坪	1,461坪	48,885千円	586,620千円	20,531,700千円
地下1階部分賃貸	22千円/坪	429坪			

※地下1階部分は、窓がないなどの環境により通常の事務所部分よりも安価な賃貸料となっている。

(2) 電算機室賃貸料（東京本部のリースバック）

東京本部	月額	年額	35年間合計(B)
地下2階電算機室部分賃貸	14,344千円	172,128千円	6,024,480千円

4. 東京本部の資産価値（鑑定業者による鑑定評価額）

8,788,000千円（平成19年度末帳簿価格 5,800,884千円）

5. まとめ

東京本部を保有し続けた場合における35年間の総支出は、10,693,550千円であるのに対して、移転した場合の35年間の総支出は、事務所賃貸料が最も安い幕張新都心で30,606,310千円(①)となる。東京本部が8,788,000千円(②)で売却でき、それを事務所賃貸料に充当したとしても、21,818,310千円(①-②)の支出となる(東京本部を保有し続けるより11,124,760千円増)。

したがって、東京本部を引き続き保有した方が経済合理性がある。

ただし、引き続き東京本部を保有した場合には、大規模修繕による多額の一時的経費(Ⅲ. 1. 参照)が必要となることから、財源が確保できない場合の選択肢として、事業への影響を最小限に抑え、移転等の一時的経費や職員の移動コストも発生しないため、郊外への移転よりも経費支出を抑えることが可能である東京本部のリースバック(26,556,180千円の支出。東京本部が8,788,000千円で売却でき、それを充当した場合には17,768,180千円の支出)も考えられる。

IV. 結論

上記各種調査結果の通り、現在地の東京都心を離れ、郊外に移転することは、各事業の円滑な推進に大きな影響を与えることから、引き続き現在地に立地することが必要不可欠である。

また、東京本部を保有し続けた方が、事務所賃貸料が最も安い幕張新都心へ移転した場合よりも、経済合理性があるという結果であった。

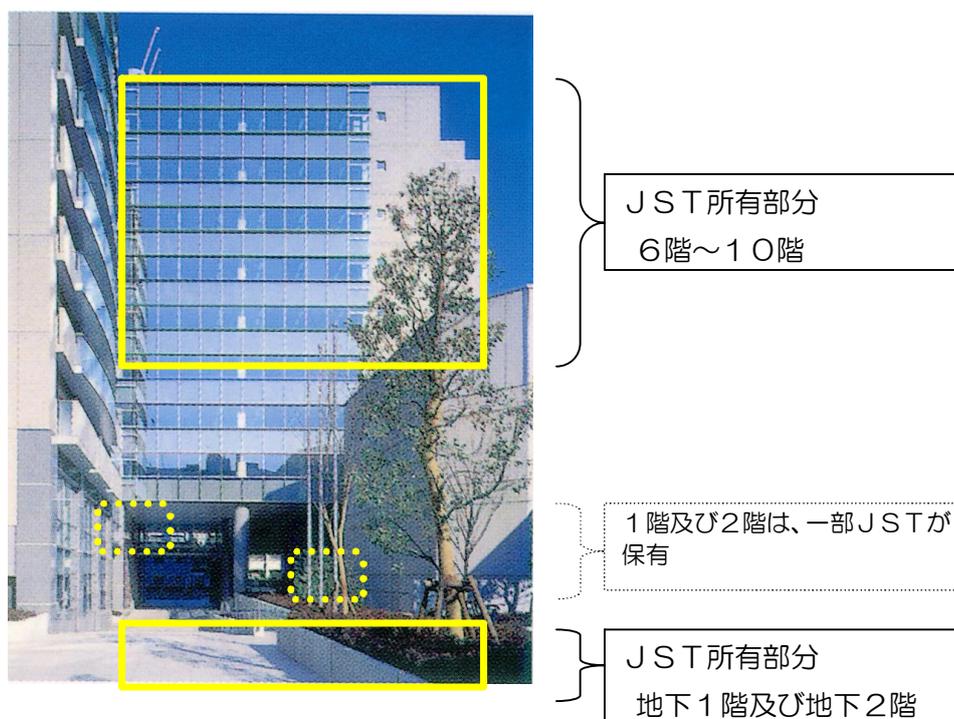
ただし、引き続き東京本部を保有した場合には、大規模修繕による多額の一時的経費が必要となることから、財源が確保できない場合の選択肢として、東京本部のリースバックも考えられる。この場合、事業遂行に対する立地上の問題が発生せず、郊外への移転よりも支出を抑えることが可能となる。

なお、これらの調査結果は、平成20年度現在のものであり、今後、JST及び各事業を取り巻く環境に変化等が生じた場合には、その時点であらためて調査検討を実施する可能性がある。

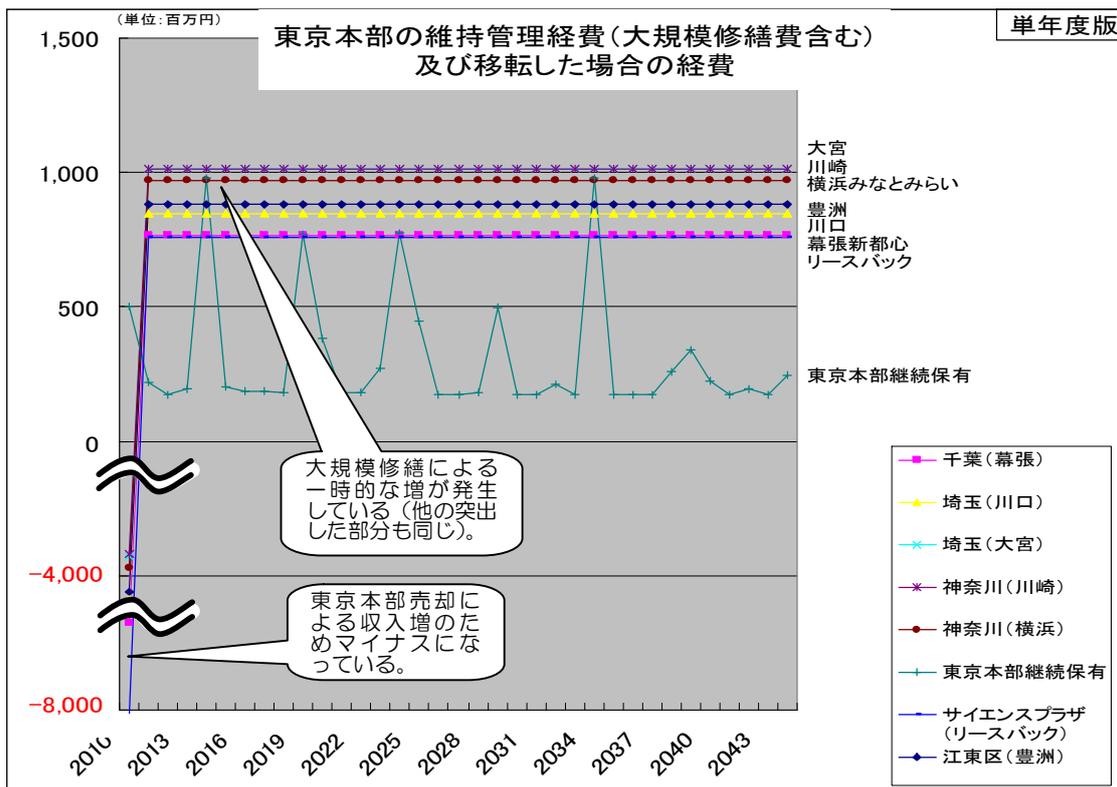
(参考1) 東京本部の概要

【所在地】	東京都千代田区四番町5-3 サイエンスプラザ	
【JST所有資産】	敷地面積	3,009 m ²
	延べ面積	12,923 m ²
	建築年次	1995年
【建物概要】	地上10階 地下2階 ※ ・ JST所有部分 6階～10階、地下1階、地下2階各フロア 及び1、2階の一部	
【帳簿価格】 (19年度末時点)	土地	3,493,400 千円※
	建物	2,277,575 千円※
	構築物	29,909 千円※
	合計	5,800,884 千円

※JSTが所有しているのはサイエンスプラザのビル（土地、建物、構築物）の一部であり、所有形態は3者での区分所有となっている。



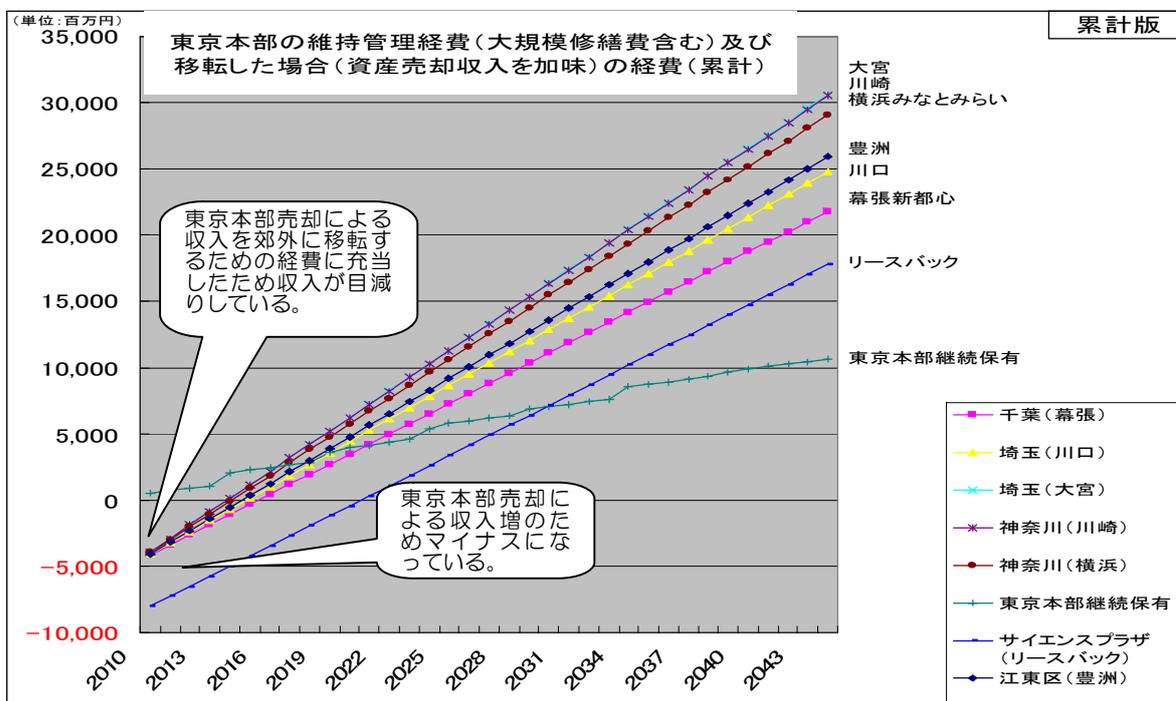
(参考2) 東京本部を継続保有した場合と売却し移転した場合の単年度経費比較



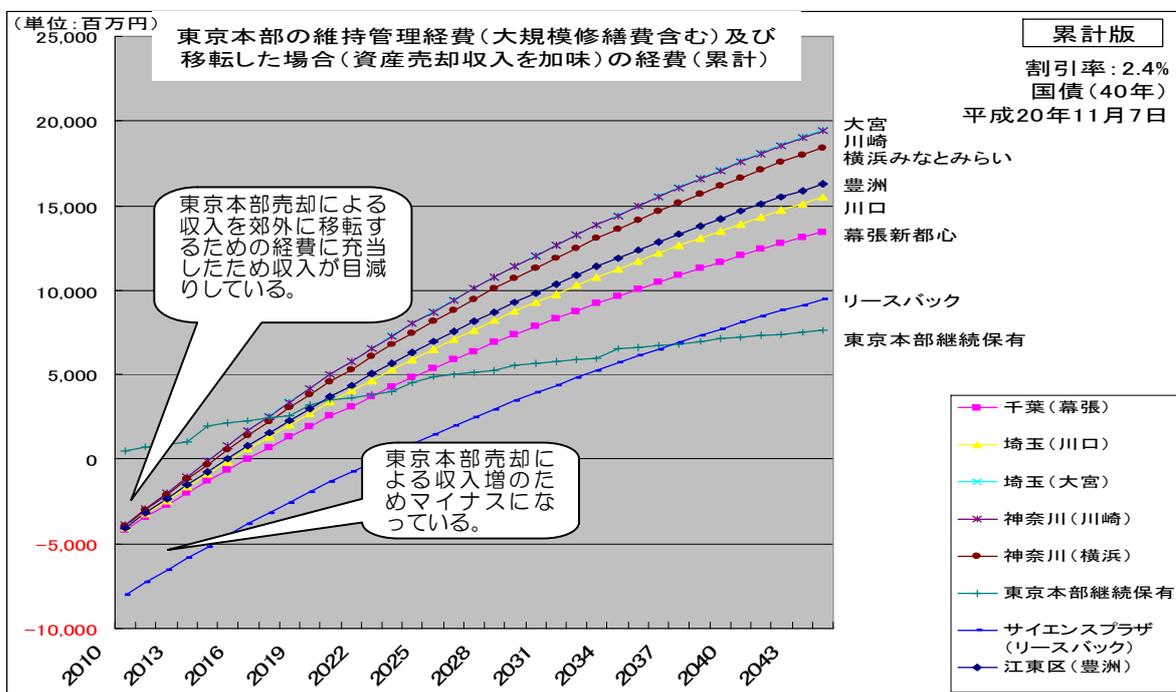
(参考3) 東京本部を継続保有した場合と売却し移転した場合の累計経費比較

「東京本部を継続保有した場合と売却し移転した場合の累計経費比較」については、将来に係る経費について、現在価値換算のための割引率を勘案しない場合(下記①)と、勘案した場合(下記②)についてそれぞれ検討した結果、いずれの場合も東京本部を引き続き保有した方が経済合理性がある結果となった。

① 割引率を勘案しない場合



② 割引率を勘案した場合



(参考4) 外部有識者を含む委員会の設置と検討状況

1. 東京本部資産検討委員会 委員名簿

委員長

広瀬 研吉 (JST理事)

外部委員

伊藤 伸 (農工大ティー・エル・オー株式会社 代表取締役社長)

中村 栄 (旭化成株式会社 知的財産部技術情報グループ グループ長)

柳澤 信一郎 (日本経営システム株式会社 公企業体グループ 主席コンサルタント)

内部委員

藤原 正博 (JST理事)

門田 博文 (JST文献情報事業本部長)

安藤 慶明 (JST経営企画部長)

菅谷 行宏 (JST総務部長)

加納 富次雄 (JST経理部長)

下平 一晴 (JSTシステム施設部長)

2. 委員会開催状況

(1) 第1回東京本部資産検討委員会

開催日：平成20年12月1日(月) 13時～15時

開催場所：JST東京本部

(2) 第2回東京本部資産検討委員会

開催日：平成21年1月22日(木) 15時～17時

開催場所：JST東京本部

本件に関するお問い合わせ

総務部 総務課 東京本部保有等検討事務局

E-mail : jst_ss@jst.go.jp