

# **日本年金機構の資産管理の在り方に関する会議**

## **第 3 回**

**平成29年6月5日  
日本年金機構**

# 目 次

## I 宿舎

- |                    |       |
|--------------------|-------|
| 1. 宿舎の見直し          | 2～3頁  |
| 2. コスト比較の考え方       | 4頁    |
| 3. 存廃判定の具体例        | 5頁    |
| 4. 都市部における宿舎不足の解消策 | 6～10頁 |

## II 年金事務所

- |                              |     |
|------------------------------|-----|
| 仮移転中の年金事務所の現状とコスト比較(現地建替と賃貸) | 12頁 |
|------------------------------|-----|

# I 宿舍

---

# 1. 宿舎の見直し

## 宿舎見直し(存廃)の判定プロセス

第1ステップ  
宿舎需要見込みによる判定

第2ステップ  
コスト比較による判定

第3ステップ  
各宿舎の個別事情による判定

### 第1ステップ 宿舎需要見込みによる判定

業務量調査結果及び地域別人口(将来)推計を踏まえた将来の拠点別定員配置推計に基づき、広域異動者数(現在、10年後、20年後)を、宿舎毎に算出する。

**廃止宿舎**：現在、10年後、20年後の入居者(広域異動者数推計と総戸数の比較)が見込めない宿舎

### 第2ステップ コスト比較による判定

宿舎保有コスト(宿舎維持経費－宿舎使用料収入)と、広域住居手当コスト(人数×広域住居手当)、借上宿舎のコストを割引現在価値(※1)で比較。なお、斡旋停止中宿舎は現状のままでは使用できないため、建替えした場合のコストを再計算する。

**廃止宿舎**：現在の充足率見込みが損益分岐入居率(※2)を下回り、宿舎保有コスト(10年、20年後累計)が広域住居手当コストを上回る宿舎

**廃止検討宿舎**：将来、宿舎保有コストが広域住居手当コストを上回ると見込まれる宿舎(20年以内に宿舎保有が不利に転じる)

※1 割引現在価値：国債流通利回りのスポットレート(現時点を起点とする残存期間に対応する国債の最終利回り)を用いて現在価値に割り戻す

※2 損益分岐入居率：宿舎保有コストと広域住居手当のコストが逆転する入居率

### 第3ステップ 各宿舎の個別事情による判定

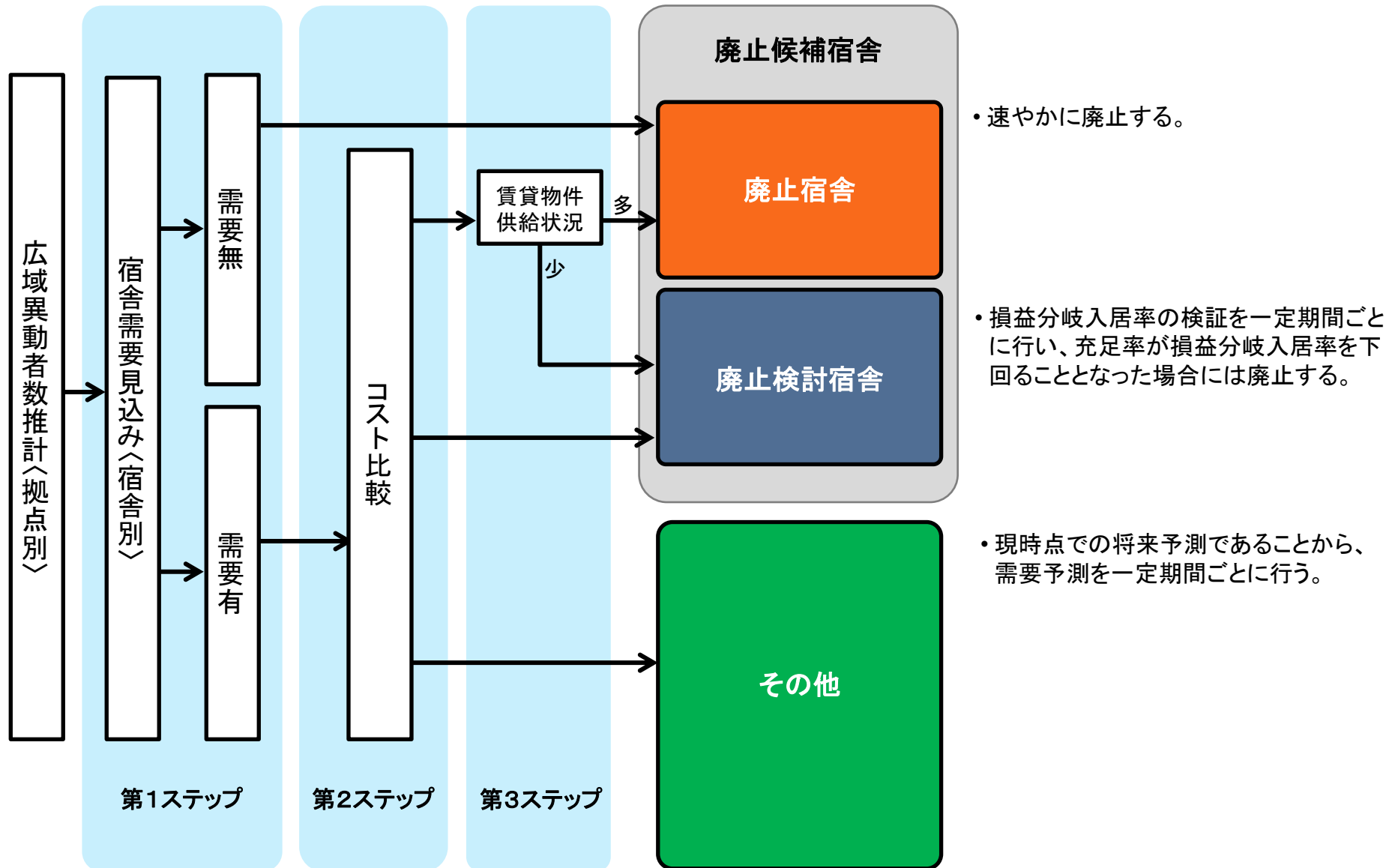
#### 賃貸物件供給状況の考慮

コスト比較により廃止とした宿舎について、住居確保が難しい地域(宿舎が所在する市町村における民間物件供給戸数(※3)が100戸未満かつ公共物件への入居についても困難(※4)である地域)においては廃止検討と判定する。

※3 民間物件供給戸数：賃貸物件情報ポータルサイト(「LIFULL HOME'S」、「at home」、「アパマンショップ」、「CHINTAI」、「いい部屋ネット」)の平均供給戸数

※4 各自治体等への聞き取りを実施する

## 全199宿舎の存廃判定フローとイメージ



## 2. コスト比較の考え方

コスト算出にあたっての基礎数値の考え方は以下の通り。

①宿舍保有コストが②広域住居手当コスト及び③借上宿舍コストを上回る場合は廃止候補と判定。

①宿舍保有コスト(正味コスト): 宿舍維持経費－宿舍使用料収入(広域異動者数(※)×宿舍使用料)

|         |                                            |
|---------|--------------------------------------------|
| 宿舍維持経費  | 修繕費・大規模修繕費・維持管理費・火災保険料・固定資産税・減価償却費・資金調達コスト |
| 宿舍使用料収入 | 入居見込人数分の宿舍使用料                              |

修繕費 : 宿舍の延べ床面積に「平成27年度各所修繕費要求単価(国土交通省官庁営繕部)」を乗じて算出。

大規模修繕費 : 一般財団法人地域総合整備財団「公共施設等更新費用試算ソフト」(総務省監修 財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」)より、耐用年数は60年かつ建設費用の6割が大規模修繕費の単価とされていることから、平成22年1月機構設立時における建物の再取得原価の6割を60年で除した額の5年分を5年おきに大規模修繕費として計上した。

維持管理費 : ファシリティーマネジメント契約の実績値を採用。

②広域住居手当コスト : 広域異動者数(※)×広域住居手当

広域住居手当 : 宿舍が所在する地域の平均値を採用。

③借上宿舍コスト : 住居手当受給者の家賃データより都道府県ごとの平均家賃を算出し、機構負担分を計算。更に、機構負担となる礼金、更新料(各家賃1か月分と仮定)、借上宿舍管理業務委託費を計上。

※広域異動者数 : 業務量調査結果及び地域別人口(将来)推計を踏まえた将来の拠点別定員配置推計に基づき、10年後、20年後について宿舍毎に算出(コスト比較時の広域異動者は宿舍戸数を上限とする)。各年ごとの広域異動者数は正比例(反比例)で逡増(逡減)するものと仮定。

### 3. 存廃判定の具体例

コスト比較判定の○は宿舍保有が広域住居手当より有利、×は不利を示す。  
 充足率＝広域異動者数÷総戸数 100%超は宿舍不足の状態であることを示す。

(単位:円)

| 判定区分           | 判定区分に沿った<br>宿舎の分類<br>(例示) | 第一ステップ |       |       |            | 第二ステップ      |                 |                    |                       |            |                  |                       |            |                  |              | 第三ステップ     |                        | 判定         |
|----------------|---------------------------|--------|-------|-------|------------|-------------|-----------------|--------------------|-----------------------|------------|------------------|-----------------------|------------|------------------|--------------|------------|------------------------|------------|
|                |                           | 充足率    |       |       | 判定<br>(需要) | 充足率<br>(現在) | 損益<br>分岐<br>入居率 | 充足率<br>(現在)<br>の判定 | コストの10年累計<br>(割引現在価値) |            | 10年<br>累計の<br>判定 | コストの20年累計<br>(割引現在価値) |            | 20年<br>累計の<br>判定 | 民間供給<br>戸数平均 | 公共物件<br>入居 |                        |            |
|                |                           | 現在     | 10年後  | 20年後  |            |             |                 |                    | 宿舎<br>保有              | 広域<br>住居手当 |                  | 宿舎<br>保有              | 広域<br>住居手当 |                  |              |            |                        |            |
| 需要             | A宿舎                       | 0.0%   | 0.0%  | 0.0%  | 廃止<br>(需要) |             |                 |                    |                       |            |                  |                       |            |                  |              |            |                        | 廃止<br>(需要) |
| 需要<br>＋<br>コスト | B宿舎                       | 43.8%  | 12.5% | 31.3% | コスト<br>比較へ | 43.8%       | 50.0%           | ×                  | 48百万                  | 22百万       | ×                | 98百万                  | 41百万       | ×                | 100戸以上       | —          | 廃止<br>(賃貸供給多)<br>(※1)  |            |
|                | C宿舎                       | 66.7%  | 50.0% | 50.0% | コスト<br>比較へ | 66.7%       | 75.7%           | ×                  | 22百万                  | 14百万       | ×                | 44百万                  | 27百万       | ×                | 100戸未満       | 不可         | 廃止検討<br>(賃貸供給少)        |            |
|                | D宿舎                       | 133.3% | 44.4% | 33.3% | コスト<br>比較へ | 133.3%      | 72.6%           | ○                  | 29百万                  | 17百万       | ×                | 61百万                  | 32百万       | ×                |              |            | 廃止検討<br>(10年後)<br>(※2) |            |
|                | E宿舎                       | 111.8% | 50.0% | 25.0% | コスト<br>比較へ | 111.8%      | 77.2%           | ○                  | 35百万                  | 44百万       | ○                | 106百万                 | 70百万       | ×                |              |            | 廃止検討<br>(20年後)<br>(※3) |            |
|                | F宿舎                       | 116.7% | 83.3% | 91.7% | コスト<br>比較へ | 116.7%      | 67.1%           | ○                  | 31百万                  | 50百万       | ○                | 67百万                  | 99百万       | ○                |              |            | その他<br>(※4)            |            |

※1 廃止(賃貸供給多) : 現在×、10年後×、20年後×、民間供給100戸以上の組み合わせ

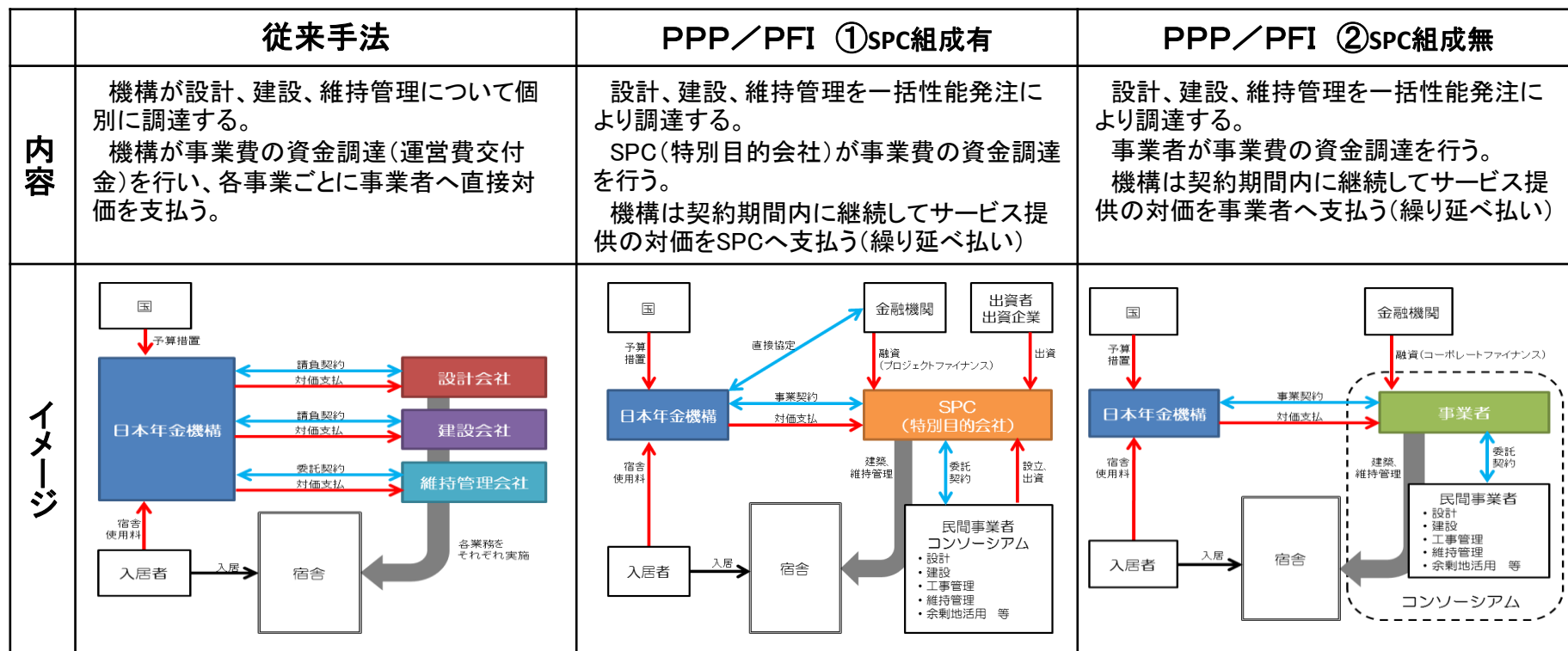
※2 廃止検討(10年後) : 現在○、10年後×、20年後×の組み合わせ

※3 廃止検討(20年後) : 10年後○、20年後×の組み合わせ

※4 その他 : 20年後○

## 4. 都市部における宿舎不足の解消策

都市部における宿舎不足の解消策の一つとして、現有資産を活用した宿舎の戸数増加手法について検討する。その際、通常の建替のほか、将来の需要の変化等を考慮し、余剰容積率の活用など柔軟な対応が可能となる、PPP/PFI手法とその事業方式(※) (BOT・BTO方式等)の活用を検討する。



(※)事業方式：施設完成後の所有者の違いによる分類。制度上の制約や事業の特性等により選択する。

|                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| BOT方式 (Build - Operate - Transfer) | 事業(建築～維持管理)期間終了後に所有権を機構へ移転する。 |
| BTO方式 (Build - Transfer - Operate) | 施設完成直後に所有権を機構へ移転する。           |



## コスト比較(手順)

- ・47年間の総コストを算出する。
- ・47年間の総コストから47年間の収入を差し引いた正味コストを、割引現在価値で比較する。

## ○ 各手法計上項目

|                                 |               | 収入                          | 支出(コスト)              |                                                  |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
|                                 |               |                             | 初期費用                 | 運営費用                                             |
| 現状維持                            |               | 寮売却(初期)<br>宿舍使用料、土地売却(47年後) | —                    | 維持管理費・修繕費・減価償却費・広域住居手当(※)<br>固定資産税・火災保険料・資金調達コスト |
| 従来手法                            |               | 宿舍使用料、土地売却(47年後)            | 建築費・解体費・設計監理費・不動産取得税 | 維持管理費・修繕費<br>固定資産税・火災保険料・資金調達コスト                 |
| P<br>P<br>P<br>/<br>P<br>F<br>I | BTO<br>SPC組成有 | 宿舍使用料、土地売却(47年後)            | 不動産取得税・コンサルティング経費    | サービス購入費<br>固定資産税・火災保険料・資金調達コスト                   |
|                                 | BTO<br>SPC組成無 | 宿舍使用料、土地売却(47年後)            | 不動産取得税・コンサルティング経費    | サービス購入費<br>固定資産税・火災保険料・資金調達コスト                   |
|                                 | BOT<br>SPC組成無 | 宿舍使用料、土地売却(47年後)            | コンサルティング経費           | サービス購入費・不動産取得税(事業終了時)<br>固定資産税・火災保険料・資金調達コスト     |

※ 広域住居手当：建替えた場合の戸数増加分の広域住居手当相当額を機会損失分として費用に計上

コスト比較のための試算は2つのパターンで行う。

|            | ア宿舍               | イ宿舍               |
|------------|-------------------|-------------------|
| 総戸数        | 50戸(単身40戸・世帯10戸)  | 100戸(単身80戸・世帯20戸) |
| 建築費        | 633百万円            | 1,266百万円          |
| 土地(47年後売却) | 180百万円            | 359百万円            |
| 現状         | 使用中宿舍18戸 使用不可寮17戸 | 使用中宿舍36戸 使用不可寮34戸 |

機構が独自に行った粗い試算による結果

※ 現状維持 : 使用中の宿舍と使用できない寮が同一敷地内にあることを想定し、寮については売却を前提として算出  
※ コスト比較方法 : 事業期間20年、47年間使用の前提で、支出(初期コスト、運営コストの累計)から収入(宿舍使用料、土地売却資金)を引いた額の割引現在価値を比較

(単位:百万円)

| ○ ア 宿舎現地建替                          |                                      | 現状維持 | 従来手法    | PPP/PFI       |               |               |         |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------|---------|---------------|---------------|---------------|---------|
|                                     |                                      |      |         | BTO<br>SPC組成有 | BTO<br>SPC組成無 | BOT<br>SPC組成無 |         |
| 47年間総コスト                            |                                      | 割引後  | △ 1,160 | △ 1,302       | △ 1,427       | △ 1,275       | △ 1,298 |
|                                     |                                      | 額面   | △ 1,355 | △ 1,417       | △ 1,566       | △ 1,411       | △ 1,436 |
| 47年間総コストー47年間総収入(国家公務員同水準使用料で算出)    |                                      | 割引後  | △ 886   | △ 874         | △ 999         | △ 847         | △ 870   |
|                                     |                                      | 額面   | △ 1,016 | △ 865         | △ 1,015       | △ 859         | △ 884   |
| 1戸あたり<br>コスト比較<br>(1戸／月)<br>(単位:千円) | 総コスト(額面)に対する使用料換算                    |      | —       | 50            | 56            | 50            | 51      |
|                                     | 国家公務員同水準の使用料を差し引いた場合の<br>1戸あたりの機構負担額 |      | —       | 37            | 43            | 37            | 38      |
|                                     | (参考)宿舎所在地の広域住居手当(平均値)                |      | —       | 47            | 47            | 47            | 47      |

(単位:百万円)

| ○ イ 宿舎現地建替                          |                                      | 現状維持 | 従来手法    | PPP/PFI       |               |               |         |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------|---------|---------------|---------------|---------------|---------|
|                                     |                                      |      |         | BTO<br>SPC組成有 | BTO<br>SPC組成無 | BOT<br>SPC組成無 |         |
| 47年間総コスト                            |                                      | 割引後  | △ 2,319 | △ 2,587       | △ 2,687       | △ 2,535       | △ 2,582 |
|                                     |                                      | 額面   | △ 2,709 | △ 2,816       | △ 2,959       | △ 2,804       | △ 2,855 |
| 47年間総コストー47年間総収入(国家公務員同水準使用料で算出)    |                                      | 割引後  | △ 1,772 | △ 1,732       | △ 1,831       | △ 1,679       | △ 1,726 |
|                                     |                                      | 額面   | △ 2,032 | △ 1,713       | △ 1,856       | △ 1,700       | △ 1,752 |
| 1戸あたり<br>コスト比較<br>(1戸／月)<br>(単位:千円) | 総コスト(額面)に対する使用料換算                    | —    | 50      | 52            | 50            | 51            |         |
|                                     | 国家公務員同水準の使用料を差し引いた場合の<br>1戸あたりの機構負担額 | —    | 37      | 39            | 37            | 38            |         |
|                                     | (参考)宿舎所在地の広域住居手当(平均値)                | —    | 47      | 47            | 47            | 47            |         |

## ○ 手法別単年度支出（割引現在価値で算出）

（単位：百万円）

| ア宿舎<br>（国家公務員同水準使用料） | 従来手法  | PPP/PFI       |               |               |
|----------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
|                      |       | BTO<br>SPC組成有 | BTO<br>SPC組成無 | BOT<br>SPC組成無 |
| 20年間総コスト－20年間総収入     | △ 810 | △ 935         | △ 783         | △ 798         |
| 47年間総コスト－47年間総収入     | △ 874 | △ 999         | △ 847         | △ 870         |
| 初年度                  | △ 727 | △ 100         | △ 64          | △ 49          |
| 2年～20年平均             | △ 4   | △ 44          | △ 38          | △ 39          |
| 21年～47年平均            | △ 2   | △ 2           | △ 2           | △ 2           |

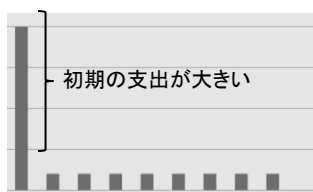
支出の平準化

## ○ コスト比較の結果

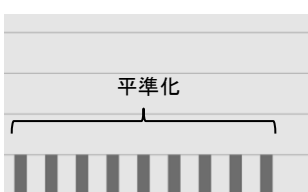
- ・ 現地建替と現状維持のコスト比較の結果、現地建替が経済的に有利であった。
- ・ 建替手法別のコスト比較では、一括性能発注、民間ノウハウの活用による費用削減効果が高いPPP／PFIがコスト安となった。
- ・ 従来手法は初期支出が大きいが、PPP、PFIは支出の平準化が図られる。
- ・ 上記試算では民間事業者による余剰容積率の活用などの効果は含まれていないが、創意工夫の余地があれば更なるコスト削減が見込まれる。

### 【支出の平準化のイメージ】

従来手法



PPP・PFI



より経済的に最適な宿舎整備を行うため、外部の専門家を活用する等により、下記のような様々な事業手法の検討を行うことが適当。

### その他、宿舎整備の手法として考えられるものの例

| 手法例         | 内容                                                                                     |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 宿舎の集約建替え    | 複数の建て替えが必要な宿舎を集約し、新規に取得した土地に建替える。<br>廃止宿舎の売却資金を宿舎の建替え費用として活用する。<br>(単純売却、バルクセール(一括売却)) |
| 建替対象のパッケージ化 | 複数の建替対象宿舎や事務所をパッケージ化して一括調達する。                                                          |
| 中古物件の購入     | 中古物件を購入し、リノベーションの上、活用する。                                                               |

## Ⅱ 年金事務所

---

# 仮移転中の年金事務所の現状とコスト比較(現地建替と賃貸)

## ○A年金事務所の現状

|      |                              |                                               |
|------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| 物件概況 | 竣工年月日                        | 昭和52年築                                        |
|      | 所在地                          | 東京都                                           |
|      | 物件内容                         | 地上4階地下1階建 (RC造)<br>土地=335.76㎡<br>建物=1,124.22㎡ |
|      | 建ぺい率                         | 商業地域 80%                                      |
|      | 容積率                          | 商業地域 360%                                     |
|      | 構造耐震指標<br>(基準値: Is<br>≥0.75) | X軸方向 0.44~1.10 (NG)<br>Y軸方向 1.03~1.41 (OK)    |
|      | 仮移転先                         | 賃貸物件                                          |
|      | 賃貸料(税込)                      | 年額 69百万円                                      |

## 【建替と賃貸のコスト比較】(50年間の粗い試算)

|                  |                   |        |           |
|------------------|-------------------|--------|-----------|
| 必要延べ床面積 : 1,200㎡ |                   |        | (単位: 百万円) |
| 建替コスト            | 既設建物解体費用 (㎡/30千円) | △36    | 長期賃貸はコスト高 |
|                  | 建替総工費 (㎡/350千円)   | △420   |           |
|                  | 維持管理費 (50年計)      | △97    |           |
|                  | 大規模修繕費・修繕費 (50年計) | △314   |           |
|                  | 資金調達コスト (50年計)    | △87    |           |
|                  | 合 計               | △954   |           |
| 賃貸コスト            | 割引後 合 計           | △874   |           |
|                  | 売却収入※1            | 218    |           |
|                  | 賃料コスト※2 (50年計)    | △2,909 |           |
|                  | 資金調達コスト (50年計)    | △215   |           |
|                  | 合 計               | △2,905 |           |
|                  | 割引後 合 計           | △2,327 |           |

(注) 建替、賃貸ともに光熱費は計上していない。  
 (注) 事務所については固定資産税、不動産取得税は非課税であるため計上していない。  
 ※1 路線価をもとに算出。  
 ※2 建替規模に応じて現在の賃料を再計算した。

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| コスト比較<br>【賃貸コストが建替コストを上回る年】 | 12. 52年 |
|-----------------------------|---------|

年金事務所は、事業運営上の中核拠点として長期間維持する必要があるが、長期での賃貸はコスト高となることから、現地または移転建替も含めて最適な手法を選択する。