

# 日本年金機構の資産管理の在り方に関する会議

## 第4回

平成29年7月26日  
日本年金機構

# 目 次

I 宿舎の見直し方針	
1. 宿舎の見直しの考え方	2頁
2. 宿舎の存廃の判定結果	4頁
3. 老朽化等により使用できない状態になった宿舎の取扱い	5頁
II 年金事務所の見直し方針	
年金事務所の現状と見直し	7頁

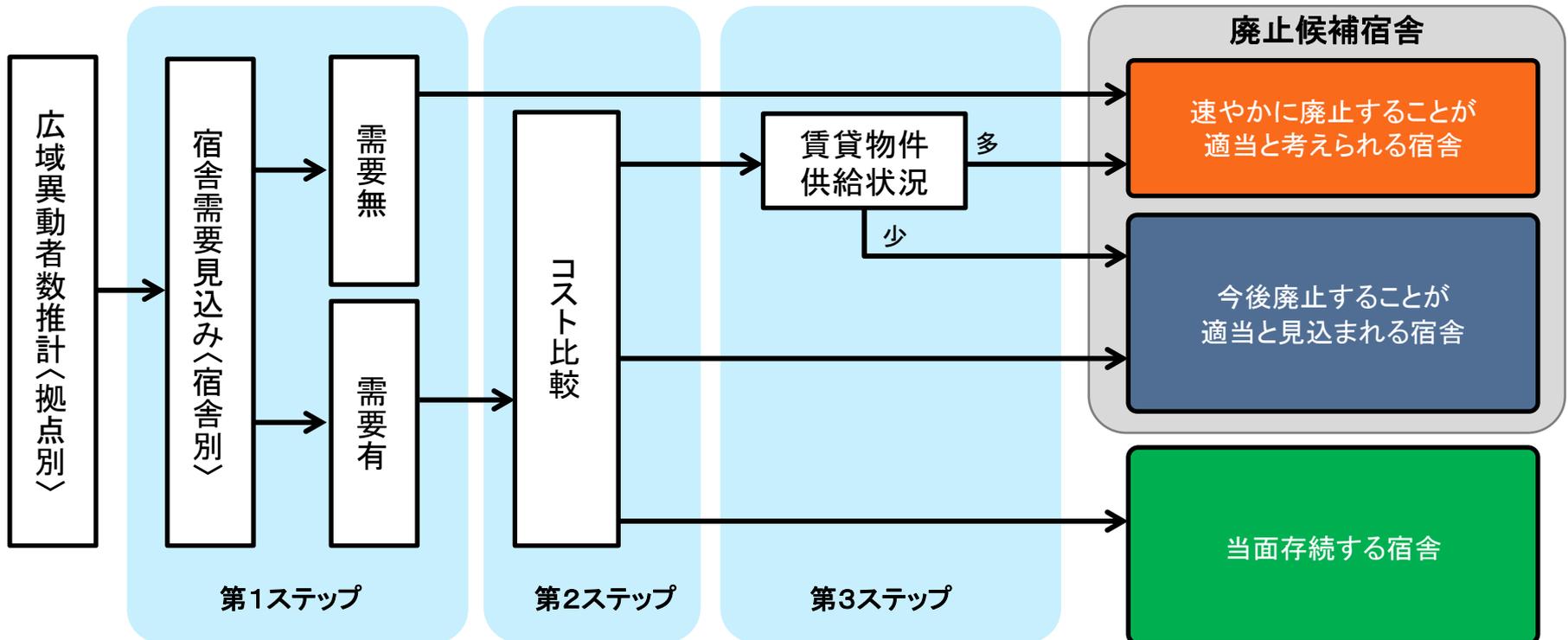
# I 宿舎の見直し方針

---

# 1. 宿舎の見直しの考え方

- ① 機構は全国異動を前提とした組織であり、転居を伴う広域異動者が常に存在することから、恒久的な住居対策が必要である。
- ② 住居対策としては、住居手当の支給、宿舎または借上宿舎の提供が選択肢となる。
- ③ 住居対策の検討にあたっては、賃貸物件の供給数、家賃相場等の地域の実情を踏まえ経済的合理性に基づき判断し、広域異動者の将来推計に基づく宿舎需要が見込めない宿舎及びコスト比較による経済的合理性が見込めない宿舎については廃止すべきである。

## ○ 存廃判定フロー



## 【コスト比較による宿舎存廃の例】

### 廃止となる例

・総戸数：16戸

#### 【宿舎保有コスト(正味コスト)】

	20年累計
維持管理費等	4,161万円
大規模修繕費	3,095万円
固定資産税	1,029万円
減価償却費	5,452万円
維持コスト	13,737万円
宿舎使用料	1,822万円
維持コスト－使用料	<b>11,915万円</b>

#### 【広域住居手当・借上宿舎コスト】

	20年累計
広域住居手当	<b>5,044万円</b>
借上宿舎	<b>5,638万円</b>

**宿舎保有がコスト高 ⇒ 廃止**

### 存続となる例

・総戸数：30戸

#### 【宿舎保有コスト(正味コスト)】

	20年累計
維持管理費等	4,626万円
大規模修繕費	2,445万円
固定資産税	3,298万円
減価償却費	9,465万円
維持コスト	19,834万円
宿舎使用料	10,261万円
維持コスト－使用料	<b>9,573万円</b>

#### 【広域住居手当・借上宿舎コスト】

	20年累計
広域住居手当	<b>33,199万円</b>
借上宿舎	<b>36,745万円</b>

**宿舎保有がコスト安 ⇒ 存続**

## 2. 宿舎の存廃の判定結果

需要見込みとコスト比較(広域住居手当、宿舎保有、借上宿舎)により199宿舎を以下のとおり判定した。  
廃止候補宿舎は71宿舎(36%)となった。

### ○ 存廃の判定結果

判定	判定要素	宿舎数	戸数	
速やかに廃止することが適当と考えられる宿舎(22宿舎)	需要無	9	76	} 廃止候補 71宿舎 (36%)
	保有コスト高(賃貸物件供給:多)	13	137	
	小計	22 (11%)	213 (9%)	
今後廃止することが適当と見込まれる宿舎(49宿舎)	10年後までに保有コスト高となる	43	501	
	20年後までに保有コスト高となる	2	36	
	保有コスト高(賃貸物件供給:少)	4	48	
	小計	49 (25%)	585 (26%)	
当面存続する宿舎(128宿舎)	将来的に高い需要が見込まれ、コスト面で有利	128	1,489	
	小計	128 (64%)	1,489 (65%)	
	合計	199 (100%)	2,287 (100%)	

### ○ 判定結果毎の今後の宿舎管理方針

#### ① 速やかに廃止することが適当と考えられる宿舎

入居者がいない宿舎は、速やかに廃止する。

現在入居者がいる宿舎については、入居者の円滑な退去等に配慮しつつ廃止する。なお、退去者に対しては、広域異動者の住居対策の観点から代替宿舎の斡旋もしくは広域住居手当の支給を行うなどの措置を講じる。

#### ② 今後廃止することが適当と見込まれる宿舎

一定期間ごとに、宿舎入居実績による過去の宿舎需要予測の検証を行ったうえで、新たに宿舎需要予測を実施し、宿舎保有、広域住居手当、借上宿舎についてコスト比較を行い、廃止すべき時期を検討する。

#### ③ 当面存続する宿舎

②の宿舎と同様に、一定期間ごとに宿舎需要予測を実施し、その宿舎需要予測に基づき宿舎保有、広域住居手当、借上宿舎についてコスト比較を行い、存廃の判定を再検証する。

### 3. 老朽化等により使用できない状態になった宿舎の取扱い

- 将来にわたり宿舎の需要が見込まれる地域において、宿舎が老朽化等により使用できない状態になった場合には、以下の検討を行う。特に、都市部における宿舎については、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ことで、都市部における宿舎不足の解消を目指す。

- ① 広域住居手当コスト、借上宿舎コスト、建替コストを比較したうえで、建替の方がコスト面で有利な場合は建替の検討を行う。
- ② 建替にあたっては、単に機構が通常の調達手続きにより建替えるのではなく、将来の需要の変化等にも対応でき、余剰容積率の活用など柔軟な対応が可能となるPPP/PFI手法を含め、多様な手法等を活用する。
- ③ 建替手法の検討にあたっては、外部有識者の意見を聞きながら、個々の宿舎ごとに最適な方法を選択する。

#### 【手法別コスト比較(例)】

	建替			
	従来 手法	PPP/PFI手法		
		BTO方式 SPC組成有	BTO方式 SPC組成無	BOT方式 SPC組成無
47年間総コスト(単位:百万円)	1,302	1,427	1,275	1,298
47年間総CF(単位:百万円)	874	999	847	870

建替にあたっては、将来の需要の変化等に対応でき、余剰容積率の活用など柔軟な対応が可能であることを考慮し、PPP/PFI手法を活用することを基本とする。

## Ⅱ 年金事務所の見直し方針

---

# 年金事務所の現状と見直し

## ○ 年金事務所の現状

年金事務所は機構の事業運営上の中核拠点であり、お客様へのサービスの観点からも長期間安定的に維持する必要がある。そのため年金事務所は、賃貸に比べ施設運営の安定性が高い自前事務所が多い。

機構が保有する事務所	287事務所
賃貸物件に入居している年金事務所	25事務所 (うち4か所は仮移転中)

## ○ 年金事務所の見直し方針

- ① 機構が保有する年金事務所の竣工は昭和54年～56年に集中しており、老朽化に備え計画的な年金事務所の整備が必要。  
年金事務所の整備にあたっては、将来的な年金事務所機能のあり方を見据えるとともに、お客様の利便にも最大限配慮しなければならない。
- ② 仮移転中の年金事務所の賃貸コストと建替コストについて、機構による粗い試算を行ったところ、長期での賃貸借はコスト高となるため建替が有利であった。

### 【仮移転中の年金事務所の建替と賃貸のコスト比較(例)】

コスト比較は建替コストと賃貸コストの事業期間50年(事務所の耐用年数)の累計を割引現在価値で比較。

建替コスト : 既設建物解体費、建替総工費、維持管理費、大規模修繕費・修繕費、資金調達コスト

賃貸コスト : (賃料、資金調達コスト) - 旧年金事務所敷地の売却代金

(単位: 百万円)

建替コスト	賃貸コスト
1,010	1,742

※ 賃料が10%減少した前提で同様のコスト比較を行ったが、建替コストが賃貸コストを下回る傾向は変わらなかった。

- ③ 建替にあたっては、将来の事務所需要の変化や余剰容積率の活用が可能となるPPP/PFI手法の活用を検討すべきであり、その検討にあたっては、外部有識者の意見を聞きながら、最適な整備方針を策定する。