

日本年金機構の資産管理の在り方に関する会議
平成29年7月26日

日本年金機構における今後の資産管理の在り方について

平成 29 年 7 月 26 日

日本年金機構

日本年金機構の資産管理の在り方に関する会議

日本年金機構の資産管理の在り方に関する会議 委員名簿

(平成 29 年 7 月 26 日現在)

委 員

明石 洋一	東京ステーション開発株式会社代表取締役社長
足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行地域企画部担当部長
荒牧 知子	公認会計士
今井 一郎	日本年金機構経営管理監
近江谷 栄樹	株式会社労務研究所代表取締役
尾崎 俊雄	日本年金機構経営企画部長
川口 有一郎	早稲田大学大学院経営管理研究科教授
木谷 豊	日本年金機構人事・会計部門担当理事
○ 清水 美智夫	日本年金機構副理事長
原 英史	株式会社政策工房代表取締役社長
町田 浩	日本年金機構人事部長
◎ 水島 藤一郎	日本年金機構理事長

※ ◎：議長 ○：副議長

(五十音順、敬称略)

オブザーバー

宮本 直樹	厚生労働省年金局事業企画課長
佐々木 利仁	厚生労働省年金局事業企画課会計室長

<前委員> (平成 29 年 2 月 6 日から平成 29 年 7 月 10 日まで)

屋敷 次郎	前 日本年金機構経営企画部長
-------	----------------

<前オブザーバー> (平成 29 年 2 月 6 日から平成 29 年 7 月 10 日まで)

岩井 勝弘	前 厚生労働省年金局事業企画課長
-------	------------------

目 次

第 1	会議設置の背景等	1
1.	日本年金機構の保有する資産	1
2.	会計検査院からの意見表示	1
3.	指摘等に対する対応状況	3
	(1) 日本年金機構法の改正の経過	
	(2) 国庫納付の状況	
	(3) 国庫納付した 8 宿舍 4 事務所等以外の資産の見直し (会議の設置)	
第 2	宿舍の見直し方針	5
1.	宿舍の現状	5
	(1) 199 宿舍の現状	
	(2) 宿舍の貸与対象者	
	(3) 全国の広域異動者数と宿舍数の状況	
	(4) 宿舍の需要見込み	
2.	宿舍の見直し方針	10
	(1) 見直しの考え方	
	(2) 宿舍の存廃の判定結果	
	(3) 判定結果ごとの今後の宿舍管理方針	
	(4) 老朽化等により使用できない状態になった宿舍の取扱い	
3.	今後の課題	16
第 3	年金事務所の見直し方針	17
1.	年金事務所の現状	17
2.	年金事務所の見直し方針	17
3.	今後の課題	18
第 4	最後に	19

第1 会議設置の背景等

1. 日本年金機構の保有する資産

日本年金機構（以下「機構」という。）は、政府管掌年金事業の適正な運営並びに厚生年金保険制度及び国民年金制度に対する国民の信頼の確保を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的として、平成22年1月に社会保険庁の廃止にともない設立された非公務員型の公法人（特殊法人）である。

現在、機構が保有している土地及び建物等の資産のほとんどは、機構設立時に政府管掌年金事業を確実にを行うための財産的基礎として国（厚生労働省所管：年金特別会計）から承継したものである。

【機構の保有資産】

平成28年3月31日現在

資産	総件数 (建物)	総面積 (㎡) (土地)	簿価 (百万円)		
			土地	建物	計
宿舍	199	165,045	13,363	8,240	21,603
事務所等※	298	398,090	50,856	20,953	71,809
計	497	563,135	64,219	29,193	93,412

※主体となる建物・倉庫（物置、車庫等は除外）。

※後述の国庫納付手続きが完了した8宿舍4事務所等は除いている。

機構が保有する宿舍は、福利厚生目的での貸与は行っておらず、広域異動¹者等を対象に貸与しているものであるが、老朽化等により長期間入居者のいない宿舍等が存在していた。また、日本年金機構法においては、用途を廃止して不要となった財産の国庫納付にかかる規定を設けていなかった。

2. 会計検査院からの意見表示

平成27年10月20日、会計検査院より厚生労働大臣及び日本年金機構理事長に対する会計検査院法第36条の規定による意見表示において、「機構の保有する土地及び建物について、その保有の必要性を見直し、保有する合理的理由が認められない土地及び建物については、速やかに国庫に納付するよう」、指摘された。

¹ 人事異動により通勤距離（異動前の住居と当該異動後に在勤する事務所等までの距離）が60キロメートル以上かつ通勤時間（異動前の住居と異動後に在勤する事務所等までの移動に要する時間）が90分を超過する異動をいう。

日本年金機構が保有している固定資産の状況について（平成 27 年 10 月）（抜粋）

3 本院が表示する意見

特殊法人化に伴って機構が国から承継した土地及び建物のうち不要となった固定資産については速やかに国庫に納付する要がある。そして、保有し続ける土地及び建物の中に、長期間にわたり使用されていない土地及び建物がある状況は、早急に解消する要がある。

については、厚生労働省及び機構において、機構の保有する土地及び建物について、保有の必要性を見直し、保有する合理的理由が認められない土地及び建物については、速やかに国庫に納付するよう、次のとおり意見を表示する。

ア 機構において、前記の長期間入居者のいない宿舎や他の宿舎に集約が可能な宿舎及び処分方針等が決まらない事務所等について、処分等を検討すること。

そして、検討の結果、保有する合理的理由が認められないと判断した土地及び建物については、国庫に納付することができるような制度が整備され次第、土地及び建物を売却して機構内部に留保されている資金と合わせて確実に国庫への納付を行えるよう備えること。

また、個々の土地及び建物について保有の必要性を見直すよう、資産管理責任者に周知徹底を図ること。

イ 厚生労働省において、アにより上記の宿舎、事務所等を含めた個々の土地及び建物の保有の必要性を見直した結果、機構が保有する合理的理由が認められない資産については、これを国庫に納付させるよう適切な制度を整備すること。

【長期間入居者のいない宿舎や他の宿舎に集約が可能な宿舎（8宿舎）】

宿舎名	所在地	形態	戸数	帳簿価額(平成 26 年度末)	
				土地（千円）	建物（千円）
長期入居者のいない宿舎					
① 桜	北海道	世帯用	9	15,100	26,763
② 1 区			4	33,800	7,900
③ 1 区第 2			2		3,950
④ 幕張寮	千葉県	独身寮	42	388,462	0
⑤ 東久留米寮	東京都	独身寮	105	227,667	33,201
⑥ 西原	沖縄県	世帯用	4	39,600	7,110
⑦ 西原第 2			4		7,110
小 計			170	704,629	86,034
他の宿舎に集約が可能な宿舎					
① 鷺山	岐阜県	世帯用	2	17,100	6,614
合 計			172	721,729	92,648

【処分方針等が決まらない事務所等（４事務所等）】

事務所名	所在地	帳簿価額(平成 26 年度末)	
		土地（千円）	建物（千円）
① 京都事務センター	京都府	415,000	0
② 旧阿波半田年金事務所	徳島県	25,200	18,291
③ 兵庫事務センター熊内倉庫	兵庫県	172,000	0
④ 群馬倉庫	群馬県	43,000	0
計		655,200	18,291

【土地収用法に基づき土地の一部を売却して得た資金（機構内部で留保）】

事務所名	所在地	種目	売却額（千円）	備考（土地収用法）
① 一関年金事務所	岩手県	宅地	641	北上川上流改修事業
② 明石年金事務所	兵庫県	宅地	13,053	大明石４号線改良事業
計			13,694	

３．指摘等に対する対応状況

前述の会計検査院の意見表示を踏まえ、機構に不要財産が生じた場合における国庫納付に係る規定を整備するため、平成 28 年 12 月に日本年金機構法が改正・施行され、機構においては平成 29 年 1 月 13 日、会計検査院より指摘された 8 宿舎 4 事務所等の国庫納付を完了した。

また、国庫納付した資産以外で機構が保有する宿舎等の固定資産の保有の必要性を見直すため、平成 29 年 2 月 9 日付で機構内に外部有識者 6 名を招聘した「日本年金機構の資産管理の在り方に関する会議」（以下「会議」という。）を設置し、見直し方針の策定のための議論を深めてきたところである。

（１）日本年金機構法の改正の経過

- ① 機構に不要財産が生じた場合における国庫納付に係る規定を整備するための機構法の一部改正を盛り込んだ「公的年金制度の持続可能性の向上を図るための国民年金法等の一部を改正する法律案」が、平成 28 年 3 月 11 日に閣議決定され、同日、国会（第 190 回国会）に提出された。

【改正の概要】	・ 不要財産についての処分の義務づけ
	・ 不要財産の国庫納付の手続き
	・ 国庫納付した場合の資本金の減少

- ② 第 192 回国会（臨時国会）における審議
 - ・ 衆議院 平成 28 年 11 月 1 日～11 月 29 日

・参議院 平成 28 年 12 月 2 日～12 月 14 日

③ 平成 28 年 12 月 26 日「公的年金制度の持続可能性の向上を図るための国民年金法等の一部を改正する法律」（法律第 114 号）公布

④ 平成 28 年 12 月 27 日 改正機構法施行

（２）国庫納付の状況

国庫納付に係る規定が整備されたことを踏まえ、会計検査院から指摘された 8 宿舍 4 事務所等については、平成 29 年 1 月 13 日に国庫納付を完了。

① 8 宿舍 4 事務所等 現物納付（取得時の帳簿価額 1,524,802 千円）

② 不要財産の譲渡収入 現金納付（116,167 千円）

（３）国庫納付した 8 宿舍 4 事務所等以外の資産の見直し（会議の設置）

機構が保有している資産、特に 199 か所の宿舍及び耐震問題や事務室の狭隘等により賃貸物件へ仮移転している 4 か所の年金事務所については、その保有の必要性及び有効活用について、組織集約等による広域異動者数を見込んだ宿舍需要の将来見通し、及び経済的観点等を踏まえ、平成 29 年夏を目処にその具体的な方針をとりまとめることとし、平成 29 年 2 月、金融・不動産経済学、会計、人事・労務管理・企業福祉等の各分野に精通する 6 名の外部有識者を含む会議を立ち上げ、幅広い見地からの議論を重ねてきたところである。

【会議の開催状況】

	開催日	内容
第 1 回	平成 29 年 2 月 9 日	・ 会議設置の背景 ・ 宿舍の現状と課題 ・ その他資産の現状
第 2 回	平成 29 年 3 月 10 日	・ 現地視察
第 3 回	平成 29 年 6 月 5 日	・ 宿舍の見直し ・ コスト比較の考え方 ・ 存廃判定の具体例 ・ 都市部における宿舍不足の解消策 ・ 仮移転中の年金事務所の現地建替と賃貸料のコスト比較
第 4 回	平成 29 年 7 月 26 日	・ 宿舍の見直し方針 ・ 年金事務所の見直し方針

以下、会議における検討結果として、宿舍及び年金事務所のそれぞれの見直し方針について、とりまとめを行う。

第2 宿舎の見直し方針

1. 宿舎の現状

(1) 199 宿舎の現状

① 宿舎の入居率

平成 28 年 10 月 1 日現在、機構が保有する 199 宿舎のうち、耐震工事未実施、居住環境悪化等により斡旋停止している 7 宿舎を除く 192 宿舎の総戸数は 2,195 戸、入居戸数は 1,634 戸、入居率は 74.4%である。

【199 宿舎のうち斡旋停止している 7 宿舎を除く 192 宿舎の現状】 平成 28 年 10 月 1 日現在

	宿舎数	総戸数	入居戸数	入居率
宿舎	192	2,195	1,634	74.4%
単身向け宿舎	28	418	278	66.5%
世帯向け宿舎	164	1,777	1,356	76.3%

【斡旋停止している 7 宿舎】

宿舎名	所在地	総戸数	斡旋停止時期
宮川宿舎	北海道砂川市	6	平成 28 年 4 月
沼館集合宿舎	青森県八戸市	12	平成 24 年 7 月
南浦和独身寮	埼玉県さいたま市	17	平成 24 年 12 月
立川寮	東京都立川市	27	平成 25 年 10 月
城陽宿舎	京都府城陽市	18	平成 25 年 10 月
津屋崎宿舎	福岡県福津市	6	平成 26 年 4 月
佐賀宿舎	佐賀県佐賀市	6	平成 26 年 4 月

② 宿舎の築年数別の状況

平成 29 年 3 月末時点の宿舎の平均築年数は 26.3 年である。築 21 年から 30 年の宿舎が最も多く分布している一方で、耐用年数の 47 年を超える宿舎が 5 宿舎ある。

【宿舎の築年数別の状況】 平成 29 年 3 月 31 日現在

	平均 築年数	築 年 数						合計
		10 年以下	11～20 年	21～30 年	31～40 年	41～47 年	48 年以上	
宿舎	26.3 年	0 (0%)	60 (31.2%)	80 (41.7%)	35 (18.2%)	12 (6.3%)	5 (2.6%)	192
単身向け 宿舎	32.0 年	0 (0%)	11 (39.3%)	4 (14.3%)	0 (0%)	9 (32.1%)	4 (14.3%)	28
世帯向け 宿舎	25.3 年	0 (0%)	49 (29.9%)	76 (46.3%)	35 (21.3%)	3 (1.8%)	1 (0.7%)	164

③ 宿舍の設置地域・築年数と入居率の関係

宿舍を都市部と都市部以外とに分類すると、入居率は、都市部が 83.1%、都市部以外が 70.8%と都市部の方が入居率は高くなっている。

なお、都市部、都市部以外に関わらず、宿舍の入居率は築年数による影響を受けていない。

【都市部・都市部以外の宿舍入居率】

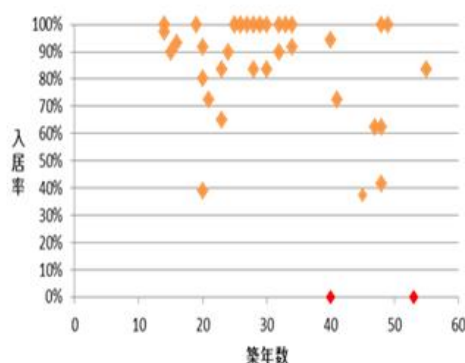
平成 28 年 10 月 1 日現在

	宿舍数	入居率	入居率別の宿舍分布（宿舍数（割合））		
			50%未満	50%以上 80%未満	80%以上
全国	192	74.4%	19 (9.9%)	77 (40.1%)	96 (50.0%)
都市部（※）	39	83.1%	3 (7.7%)	5 (12.8%)	31 (79.5%)
都市部以外	153	70.8%	16 (10.5%)	72 (47.1%)	65 (42.4%)

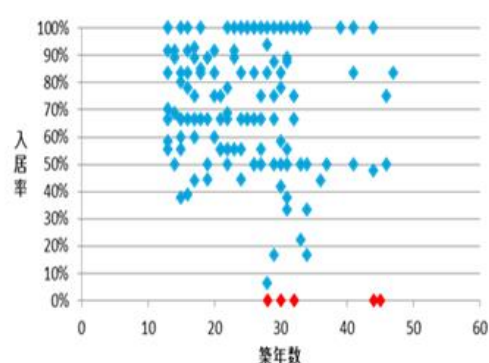
※東京都、大阪府への通勤圏及び札幌市、仙台市、名古屋市、広島市、福岡市

【築年数と入居率の分布】

都市部



都市部以外



※入居率 0%は斡旋停止 7 宿舍

（２）宿舍の貸与対象者

機構宿舍規程に定める宿舍の貸与対象者は、原則、以下に該当する者であり、福利厚生目的での宿舍貸与は行っていない。

- ① 広域異動を伴う人事異動を発令された職員で、異動後の事業所に通勤可能な自己または配偶者が所有する住居のない職員
- ② 機構に採用された職員で、配属された事業所に通勤可能な住居のない職員
- ③ 本部各部長、年金センター長、事務センター長、年金事務所長等のリスク管理責任者

ただし、広域異動のため転居した職員すべてに宿舍を提供することはできない

め、宿舍を提供することができなかった者については、広域異動者用の住居手当（以下「広域住居手当」という。）を支給している。

この広域住居手当は、機構の設立準備委員会における議論において、民間企業との比較を行ったうえで家賃の7割相当額を支給することとして導入されたものであり、その上限額は、月額 38,500 円から 56,000 円の間で地域別及び単身・世帯別に設定している。

【機構の広域住居手当】

	同居扶養者あり	単身者
特定地域	56,000 円（上限）	45,500 円（上限）
一般地域	49,000 円（上限）	38,500 円（上限）

なお、広域異動によらない職員の住居手当については、上限額を月額 15,200 円から 24,000 円の間で地域別及び、単身・世帯別に設定している。

【広域異動によらない職員の住居手当】

機 構	（参考）国家公務員
特定地域 世帯：24,000 円（上限） 単身：17,600 円（上限） 一般地域 世帯：21,000 円（上限） 単身：15,200 円（上限）	27,000 円（上限）

（3）全国の広域異動者数と宿舍数の状況

機構の職員は、「機構の当面の業務運営に関する基本計画」（平成 20 年 7 月 29 日閣議決定）及び機構人事方針に基づき、一定のサイクルにより全国異動を行うこととしており、平成 28 年 10 月現在、正規職員約 11,000 人のうち、広域異動者は 4,217 人であり、その内訳は、宿舍入居者が 1,634 人、借上宿舍²入居者が 15 人、広域住居手当受給者が 2,033 人等である。

² 機構が、住居の転居を伴う採用及び広域異動を命ぜられた職員の居住の用に供するため借上げる居住施設（原則、本部部長職以上の幹部職員で、機構が保有する宿舍のあっせんが受けられない者、その他、特別な事情により住居確保が困難である者を貸与対象としている。）をいう。

【広域異動者数】

平成 28 年 10 月 1 日現在

広域異動者数 (人)	入居者数 (人)	借上宿舎 入居者数 (人)	広域住居 手当受給者 数(人)	その他(人)
(全国) 4,217	1,634	15	2,033	535
都市部(※) 2,023	545	5	1,116	357
都市部以外 2,194	1,089	10	917	178

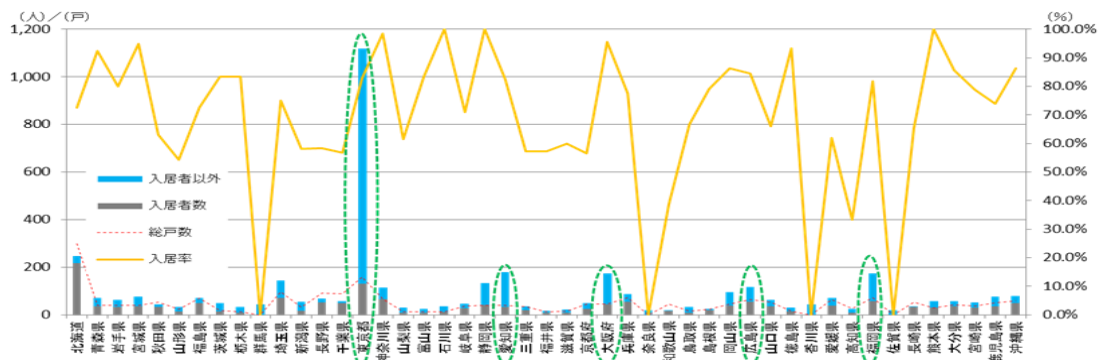
※東京都、大阪府への通勤圏及び札幌市、仙台市、名古屋市、広島市、福岡市

広域異動者数と宿舎数の状況は、機構人事方針等に基づく広域異動の促進、業務改善計画による本部機能の集約及び事務センター集約により、特に都市部において、宿舎不足が生じている。とりわけ、本部のある東京都の差が最も大きい。

一方、都市部以外では、一部を除き概ね広域異動者数と宿舎数は均衡している。

【都道府県別広域異動者数と宿舎数】

平成 28 年 10 月 1 日現在



(4) 宿舎の需要見込み

宿舎の見直しを実施するにあたり、将来的な広域異動者数の推計が不可欠であることから、以下の前提を置いたうえで、本部、拠点（年金事務所、事務センター）それぞれの 10 年後及び 20 年後の広域異動者数を推計し、その推計を本部、拠点に通勤可能な宿舎ごとに割り当て、充足率³を算出（以下「宿舎需要予測」という。）した。

なお、同一地域内に複数の宿舎が設置されている場合は、築年数の新しい宿舎から順次入居させていった場合の充足率を算出した。

- ① 本部、拠点別の定員見込みは、業務改善計画に基づく組織集約等や市町村単位の地域別人口（将来）推計（国立社会保障・人口問題研究所 平成 25 年 3 月）

³ 充足率＝宿舎が必要な広域異動者÷宿舎の総戸数

を踏まえる。

- ② 全国異動は本部と拠点の間で行うことを基本とし、拠点間の異動については、その拠点が設置されている都道府県を本拠地⁴として登録している職員を充てたうえで、欠員が生じる場合のみ、他の都道府県を本拠地として登録している職員を異動させるものとする。
- ③ 都道府県別の本拠地登録者数の将来見込の算出にあたっては、定年退職者の欠員に対する補充について、当該都道府県を本拠地として登録した新卒採用者を拠点ごとに按分して充てるものとする。なお、新卒採用については、機構発足前は都道府県別での採用であったが、機構発足後は全国一括採用と採用形態が変わったことから、新卒採用者の都道府県別の本拠地登録割合は、機構発足後の新卒採用者の本拠地登録の実績値により算出する。

宿舍ごとの総戸数に対する広域異動者数（推計）の割合から算出する充足率の算出結果は、別紙 1 のとおりである。なお、充足率は広域異動者数を総戸数で除した数値であり、充足率の高さは宿舍需要の高さを示す。

全体の傾向としては、全国異動について本部と拠点間の異動を原則としたため、広域異動者が現在と比較して少なくなり、宿舍の需要は下がっていく。

都市部においては、本部一括採用による採用形態の変化により、都市部を本拠地として登録する職員が増加し、宿舍を要する者が減る一方、組織集約等によって定員数が増加するため、20 年後においても宿舍不足の状態は変わらない。

都市部以外においては、拠点間の全国異動の減少と組織集約等による定員数の減少に伴って、広域異動者数も減少するため、一部の地域においては宿舍の余剰が見込まれる。ただし、本部一括採用による採用形態の変化により、都市部以外を本拠地として登録する職員が減少するため、10 年後と比較すると 20 年後には、宿舍を要する広域異動者数が増加し、宿舍の需要は上昇する見込みである。

【宿舍の充足率の平均】

	現在	10 年後	20 年後
全国	162.4%	116.0%	127.1%
都市部	239.5%	194.6%	190.1%
都市部以外	117.3%	70.1%	90.3%

※充足率が 100%を超える場合は宿舍不足の状態

⁴ 職員がその生活の基盤を置くものとして指定した都道府県

2. 宿舎の見直しの方針

(1) 見直しの考え方

宿舎の現況及び広域異動の将来推計等を基に会議において検討を重ねた結果、宿舎の見直しに関し、以下の3つの基本的考え方を確認した。

- 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こと。
- 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であること。
- 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こと。

以上を踏まえ、宿舎の見直しについては、以下の手順により、存廃の判定を行う。

第1ステップ（宿舎需要見込みによる判定）

現在、10年後及び20年後の宿舎需要予測を算出し、いずれの時点においても入居者がゼロとなる見込みの宿舎を「速やかに廃止」と判定し、いずれかの時点で需要があるものについては第2ステップとしてコスト比較を行う。

第2ステップ（コスト比較による判定）

第1ステップにおいて、需要があると判断されたものについては、コスト比較として、現在、10年後及び20年後の宿舎ごとの宿舎保有コスト、広域住居手当コスト及び借上宿舎コストを算出し比較したうえで、存廃の判定を行う。なお、宿舎保有コストについては、将来の建替にかかる費用をカバーするため、キャッシュフローを伴わない減価償却費を含めた維持コストから、宿舎使用料を差し引いた正味コストを算出している。

現在時点でのコスト比較は、現在の充足率見込みと損益分岐入居率⁵を比較し、10年後及び20年後のコスト比較は各時点までのコストの累計の割引現在価値⁶を比較する。

⁵ 広域住居手当コストが宿舎保有コストを上回る入居率

⁶ 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、将来の価値を現在の価値に割り引くこと

- ・ 宿舍保有コスト： 宿舍維持経費－宿舍使用料収入

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	広域異動者数(推計)×宿舍使用料

- ・ 広域住居手当コスト： 広域異動者数（推計）×広域住居手当（宿舍が所在する地域の平均値）・資金調達コスト
- ・ 借上宿舍コスト： 広域異動者数（推計）×借上宿舍機構負担分（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、機構負担分を計算し、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。）・資金調達コスト
- ・ 損益分岐入居率： 年間あたりの宿舍保有コストと広域住居手当コストの合計が一致する入居者数※÷宿舍戸数

$$\text{※宿舍維持経費－宿舍使用料} \times \text{入居者数} = \text{広域住居手当} \times \text{入居者数}$$
 の計算式により入居者数を算出。
 なお、借上宿舍コストは広域住居手当コストを上回る構造となっているため、損益分岐入居率は宿舍維持経費と広域住居手当コストから算出した。

宿舍保有コストは税法上の耐用年数を過ぎた場合でも建替ではなく長寿命化を図ることを想定し、大規模修繕費を計上するが、現在老朽化等により斡旋停止中の宿舍については、現状のままでは使用できないため、建替えた場合のコストにより比較する。

コスト比較における存廃の判定基準は以下のとおり。

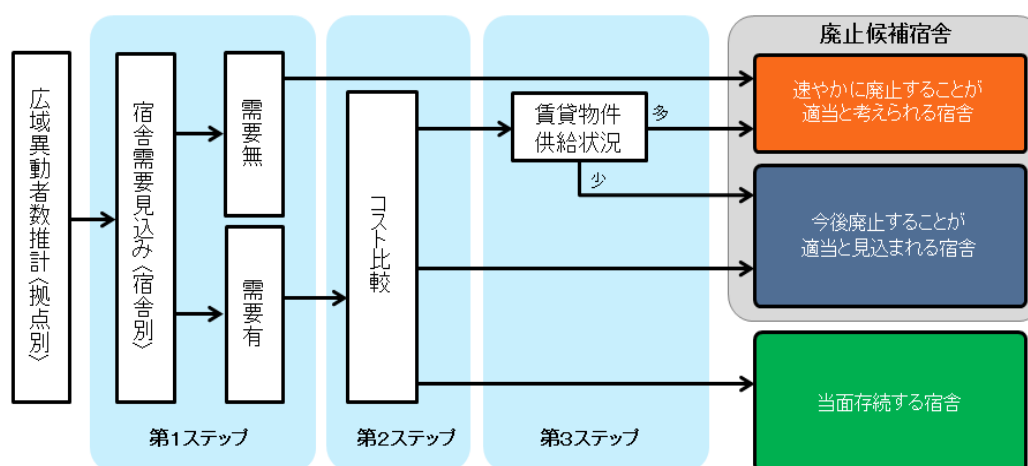
- ①「速やかに廃止することが適当」：現在の充足率見込みが損益分岐入居率を下回り、かつ将来にわたり宿舍保有コストが広域住居手当コスト、借上宿舍コストを上回る宿舍
- ②「今後廃止することが適当」：20年以内に宿舍保有コストが広域住居手当コスト、借上宿舍コストを上回ると見込まれる宿舍

③「当面存続することが適当」：①及び②以外の宿舎

第3ステップ（各宿舎の個別事情による判定）

第2ステップのコスト比較により「速やかに廃止することが適当」の基準に該当する宿舎について、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⁷が100戸未満かつ、各自治体への聞き取りの結果、公共住宅への入居についても困難である地域）においては「今後廃止することが適当」と判定する。

【全199宿舎の存廃判定フローとイメージ】



【コスト比較による宿舎存廃（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	11,915万円

【広域住居手当・借上宿舎コスト】

	20年累計
広域住居手当	5,044万円
借上宿舎	5,638万円

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	9,573万円

【広域住居手当・借上宿舎コスト】

	20年累計
広域住居手当	33,199万円
借上宿舎	36,745万円

宿舎保有がコスト安 ⇒ 存続

⁷ 賃貸物件情報ポータルサイト5社の平均供給戸数

(2) 宿舍の存廃の判定結果

需要見込みとコスト比較（宿舍保有、広域住居手当、借上宿舍）により 199 宿舍を以下のとおり判定した。

「速やかに廃止することが適当」と「今後廃止することが適当」を合わせた廃止候補宿舍は、71 宿舍（36%）となった。

なお、宿舍ごとの判定結果は別紙 2 のとおりである。

【存廃の判定結果】

判定		判定要素	宿舍数	戸数
廃止候補	速やかに廃止することが適当と考えられる宿舍（22 宿舍）	需要無	9	76
		保有コスト高（賃貸物件供給：多）	13	137
		計	22 (11%)	213 (9%)
	今後廃止することが適当と見込まれる宿舍（49 宿舍）	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
		計	49 (25%)	585 (26%)
	小 計		71 (36%)	798 (35%)
当面存続する宿舍（128 宿舍）		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%)

(3) 判定結果ごとの今後の宿舍管理方針

① 速やかに廃止することが適当と考えられる宿舍

入居者がいない宿舍は、速やかに廃止する。

現在入居者がいる宿舍については、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舍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舍

一定期間ごとに宿舍入居実績に基づき過去の宿舍需要予測の検証を行ったうえで、新たに宿舍需要予測を実施し、宿舍保有、広域住居手当、借上宿舍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 当面存続する宿舍

②の宿舍と同様に、一定期間ごとに宿舍需要予測を実施し、宿舍保有、広域住居手当、借上宿舍についてコスト比較を行い、存廃の判定を再検証する。

（４）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。

「当面存続することが適当」である宿舎のうち、現在老朽化等により斡旋停止中の宿舎を例に、建替コストを手法別に比較し、将来的に支出の抑制効果が高く経済的合理性が見込める手法について検討した。

コスト比較結果は以下のとおりである。

【手法別コスト比較（例）】

		建替			
		従来 手法	PPP/PFI 手法		
			BT0 ⁸ 方式 SPC ⁹ 組成有	BT0方式 SPC組成無	BOT ¹⁰ 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
1戸あたり コスト比較 (1戸／月) (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1戸あたりの機構負担額	37	43	37	38
	広域住居手当（平均値）	47	47	47	47
	借上宿舎（平均値）	51	51	51	51

（注）コスト比較の事業期間は47年間宿舎を使用する前提で20年とし、支出（初期コスト、運営コストの累計）から収入（宿舎使用料、土地売却資金）を減じた47年間総キャッシュフローの割引現在価値で比較した。

（注）総戸数50戸（単身40戸、世帯10戸）を想定。

（注）コスト比較で使用した手法別計上項目は別紙3のとおり。

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。

⁸ 施設完成直後に所有権を機構へ移転する方式

⁹ 特別目的会社

¹⁰ 事業期間終了後に所有権を機構へ移転する方式

3. 今後の課題

機構が保有する宿舎については、2（2）の判定結果に基づき、2（3）の管理方針に従い、廃止又は存続させることとし、その管理状況を毎年度、社会保障審議会年金事業管理部会に報告することにより、チェックを受け、公表することとする。

また、老朽化等により使用できない宿舎を、コストを検証した結果、建替える場合には、客観的かつ専門的な見地から検証するため、有識者による検討組織を設け、個々の宿舎ごとに検討の上、最適な方法を選択する。

なお、宿舎の建替等の検討にあたっては、複数の宿舎を集約したうえでの建替、中古物件の購入、民間収益事業を目的とした付帯施設の設置による余剰容積率の活用など、民間のノウハウを活かしたコスト削減が見込まれる様々な事業手法について幅広く検討を進めていく。

このほか、宿舎の機能的合理性についても、検討していく必要がある。

第3 年金事務所の見直し方針

1. 年金事務所の現状

機構は全国に312か所の年金事務所を設置しており、そのうち機構が保有する年金事務所（以下「自前事務所」という。）が287か所、賃貸物件に入居している年金事務所（以下「賃貸事務所」という。）が25か所である。

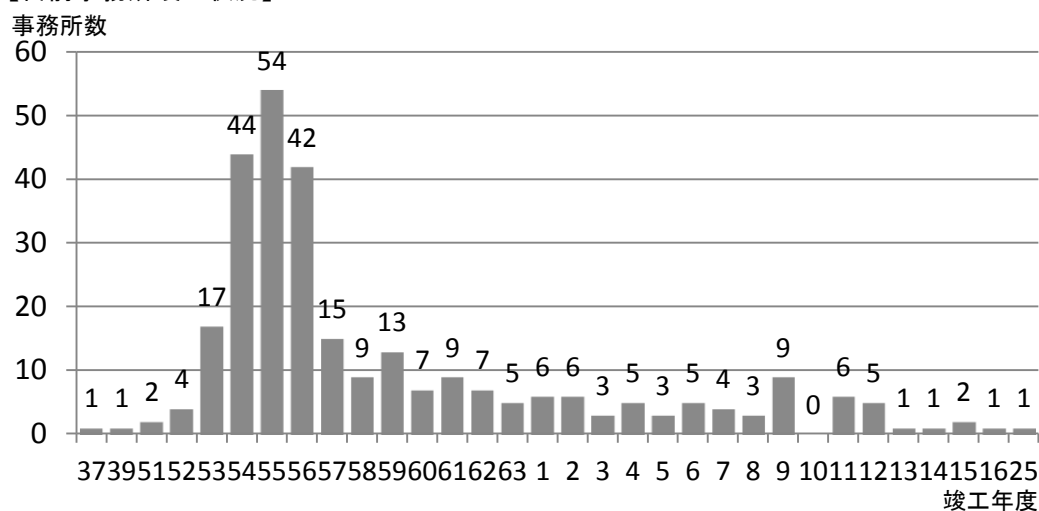
25の賃貸事務所のうち4か所は、事務所建物の耐震補強工事の未実施等の理由により、現在仮移転中である。

2. 年金事務所の見直し方針

年金事務所の現況等を基に会議において検討を重ねた結果、年金事務所の見直しに関し、以下の3つの基本的考え方を確認した。

- ① 自前事務所の竣工は昭和54年から昭和56年に集中しており、老朽化に備えた計画的な年金事務所の整備が必要であること。

【自前事務所竣工状況】



- ② 仮移転中の年金事務所を例に、賃貸コストと建替コストについて、一定の前提のもと機構による粗い試算を行ったところ、長期での賃貸はコスト高となることから、建替が有利であること。

【年金事務所の建替と賃貸のコスト比較（例）】

（単位：百万円）

建替コスト	既設建物解体費用（㎡/30 千円）	35
	建替総工費（㎡/350 千円）	490
	維持管理費（50 年計）	113
	大規模修繕費・修繕費（50 年計）	367
	資金調達コスト（50 年計）	100
	合 計	1,104
	割引後 合 計	1,010

賃貸コスト	売却収入（路線価）	△231
	賃料コスト（50 年計）	2,251
	資金調達コスト（50 年計）	166
	合 計	2,187
	割引後 合 計	1,742

（注）コスト比較の事業期間は事務所の耐用年数である 50 年とし、建替コストと賃貸コストの累計を割引現在価値で比較した。

（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。

- ③ 建替にあたっては、将来の事務所需要の変化への対応や余剰容積率の活用が可能となる PPP／PFI 手法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こと。

3. 今後の課題

自前事務所の竣工は昭和 54 年から昭和 56 年に集中していることから、今後の老朽化に備え年金事務所の計画的な整備が必要であるが、その検討にあたっては、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た年金事務所を整備していかなければならない。

また、仮移転中の 4 か所の年金事務所の取扱いについては、PPP／PFI 手法の活用を含め、経済的合理性を踏まえた整備方針を早急に検討していく必要がある。

第4 最後に

機構は、その業務運営にあたり「政府管掌年金事業に対する国民の意見を反映しつつ、提供するサービスの質の向上を図るとともに、業務運営の効率化並びに業務運営における公正性及び透明性の確保に努めなければならない」（機構法第2条）とされている。

機構が保有している資産は、政府管掌年金事業を安定的に運営するために必要な財産的基礎として国から承継したものであり、機構はそれらの資産を適切に維持管理する責務を負っていたところであるが、一部の資産について、長期にわたり使用されていない実態を会計検査院より指摘されたことは、厳粛に受け止めなければならない。

これを受け機構は、機構法の改正による不要財産の国庫納付規定の整備を待って、会計検査院から指摘された8宿舍4事務所等の国庫納付を行うとともに、本会議を立ち上げ、外部有識者の意見を踏まえながら機構が保有する資産管理の見直し方針について議論を行ってきたところである。

議論の経過は前述のとおりであるが、機構は会議における議論を経て存廃方針等が示された資産については、速やかに対応を進めていく必要がある。

今後、機構は会議でとりまとめた見直し方針に従い、適切な資産管理を実行していくこととなるが、この方針については、一定期間ごとに妥当性と効果を検証していくことで、不動産ポートフォリオの最適化を目指していく必要がある。

宿舎別充足率見込み

存廃判定		番号	所在地	充足率		
				現在	10年後	20年後
A	速やかに 廃止すること が適当 (需要)	1	北海道札幌市	0.0%	0.0%	0.0%
		2	北海道函館市	0.0%	0.0%	0.0%
		3	北海道留萌市	0.0%	0.0%	0.0%
		4	北海道砂川市	0.0%	0.0%	0.0%
		5	長野県長野市	0.0%	0.0%	0.0%
		6	長野県長野市	0.0%	0.0%	0.0%
		7	和歌山県和歌山市	0.0%	0.0%	0.0%
		8	福岡県福津市	0.0%	0.0%	0.0%
		9	長崎県長崎市	0.0%	0.0%	0.0%
	速やかに 廃止すること が適当 (コスト)	10	北海道函館市	33.3%	0.0%	0.0%
		11	北海道旭川市	41.7%	0.0%	0.0%
		12	北海道室蘭市	33.3%	66.7%	83.3%
		13	北海道岩見沢市	33.3%	0.0%	66.7%
		14	北海道苫小牧市	62.5%	62.5%	75.0%
		15	青森県八戸市	41.7%	0.0%	0.0%
		16	三重県津市	50.0%	0.0%	0.0%
		17	京都府城陽市	182.7%	122.0%	122.7%
		18	和歌山県和歌山市	56.3%	25.0%	50.0%
		19	島根県出雲市	75.0%	50.0%	50.0%
		20	高知県高知市	55.6%	0.0%	44.4%
		21	佐賀県佐賀市	183.3%	133.3%	233.3%
		22	長崎県諫早市	43.8%	12.5%	31.3%
B	今後廃止 することが適当 (10年後)	1	北海道札幌市	80.0%	0.0%	0.0%
		2	北海道札幌市	100.0%	0.0%	0.0%
		3	北海道札幌市	100.0%	45.0%	85.0%
		4	北海道札幌市	100.0%	0.0%	0.0%
		5	北海道釧路市	77.8%	55.6%	66.7%
		6	北海道稚内市	100.0%	66.7%	66.7%
		7	岩手県盛岡市	216.7%	50.0%	50.0%
		8	岩手県二戸市	116.7%	66.7%	83.3%
		9	秋田県秋田市	95.8%	16.7%	20.8%
		10	山形県山形市	83.3%	25.0%	66.7%
		11	福島県福島市	88.9%	0.0%	0.0%
		12	福島県福島市	100.0%	33.3%	73.3%
		13	茨城県水戸市	175.0%	25.0%	50.0%
		14	茨城県笠間市	166.7%	0.0%	0.0%
		15	新潟県長岡市	68.8%	18.8%	62.5%
		16	新潟県上越市	100.0%	22.2%	88.9%
		17	石川県金沢市	200.0%	16.7%	66.7%
		18	福井県福井市	83.3%	0.0%	100.0%
		19	長野県松本市	93.3%	40.0%	80.0%
		20	長野県上伊那郡	46.7%	33.3%	66.7%
		21	岐阜県可児市	133.3%	44.4%	33.3%
		22	静岡県静岡市	188.9%	0.0%	33.3%
		23	静岡県静岡市	183.3%	0.0%	0.0%
		24	静岡県静岡市	188.9%	33.3%	100.0%
		25	三重県津市	100.0%	0.0%	44.4%
		26	滋賀県近江八幡市	113.3%	13.3%	13.3%
		27	京都府舞鶴市	58.3%	37.5%	37.5%
		28	兵庫県豊岡市	133.3%	50.0%	50.0%
		29	島根県松江市	75.0%	25.0%	16.7%
		30	岡山県倉敷市	250.0%	43.8%	100.0%
		31	広島県福山市	68.8%	50.0%	62.5%
		32	山口県周南市	133.3%	66.7%	133.3%
		33	山口県下関市	77.8%	55.6%	72.2%
		34	愛媛県東温市	111.8%	0.0%	0.0%
		35	高知県高知市	100.0%	25.0%	100.0%
		36	熊本県熊本市	133.3%	50.0%	58.3%
		37	宮崎県宮崎市	162.5%	12.5%	100.0%
		38	宮崎県都城市	88.9%	44.4%	66.7%
		39	鹿児島県鹿児島市	111.1%	0.0%	0.0%
		40	鹿児島県鹿児島市	111.1%	0.0%	88.9%
		41	沖縄県那覇市	150.0%	8.3%	116.7%
		42	沖縄県浦添市	150.0%	0.0%	125.0%
		43	沖縄県名護市	70.0%	40.0%	80.0%

存廃判定		番号	所在地	充足率		
				現在	10年後	20年後
B	今後廃止することが適当 (20年後)	44	山形県米沢市	75.0%	75.0%	75.0%
		45	愛媛県松山市	111.8%	50.0%	25.0%
	今後廃止することが適当 (賃貸供給無)	46	秋田県由利本荘市	66.7%	50.0%	50.0%
		47	秋田県北秋田市	37.5%	29.2%	33.3%
		48	福島県白河市	44.4%	66.7%	77.8%
		49	山口県萩市	55.6%	22.2%	77.8%
C	当面存続することが適当	1	北海道札幌市	100.0%	100.0%	100.0%
		2	北海道函館市	100.0%	100.0%	100.0%
		3	北海道小樽市	175.0%	100.0%	150.0%
		4	北海道旭川市	100.0%	77.8%	77.8%
		5	北海道室蘭市	100.0%	100.0%	100.0%
		6	北海道釧路市	100.0%	100.0%	100.0%
		7	北海道帯広市	105.6%	108.3%	108.3%
		8	北海道帯広市	105.6%	100.0%	100.0%
		9	北海道北見市	83.3%	91.7%	83.3%
		10	北海道北見市	100.0%	100.0%	100.0%
		11	北海道留萌市	100.0%	100.0%	100.0%
		12	北海道苫小牧市	100.0%	100.0%	100.0%
		13	北海道稚内市	116.7%	100.0%	100.0%
		14	北海道砂川市	88.9%	77.8%	66.7%
		15	青森県青森市	258.3%	66.7%	66.7%
		16	青森県弘前市	166.7%	111.1%	122.2%
		17	青森県八戸市	100.0%	91.7%	91.7%
		18	青森県むつ市	150.0%	150.0%	150.0%
		19	岩手県宮古市	83.3%	91.7%	83.3%
		20	岩手県花巻市	250.0%	150.0%	250.0%
		21	岩手県一関市	150.0%	100.0%	100.0%
		22	宮城県仙台市	168.6%	234.3%	177.1%
		23	宮城県仙台市	168.6%	234.3%	177.1%
		24	宮城県仙台市	173.3%	234.3%	177.1%
		25	宮城県石巻市	225.0%	175.0%	175.0%
		26	福島県会津若松市	91.7%	91.7%	125.0%
		27	福島県郡山市	166.7%	116.7%	233.3%
		28	福島県いわき市	166.7%	155.6%	177.8%
		29	福島県相馬市	77.8%	88.9%	122.2%
		30	栃木県宇都宮市	116.7%	58.3%	133.3%
		31	埼玉県さいたま市	306.6%	246.0%	243.4%
		32	埼玉県さいたま市	306.6%	246.0%	243.4%
		33	埼玉県さいたま市	306.6%	246.0%	243.4%
		34	埼玉県春日部市	306.6%	246.0%	243.4%
		35	埼玉県さいたま市	306.6%	246.0%	243.4%
		36	埼玉県さいたま市	306.6%	246.0%	243.4%
		37	埼玉県富士見市	306.6%	246.0%	243.4%
		38	千葉県習志野市	306.6%	246.0%	243.4%
		39	千葉県千葉市	306.6%	246.0%	243.4%
		40	千葉県千葉市	306.6%	246.0%	243.4%
		41	千葉県千葉市	306.6%	246.0%	243.4%
		42	東京都立川市	306.6%	246.0%	243.4%
		43	東京都立川市	306.6%	246.0%	243.4%
		44	東京都西東京市	306.6%	246.0%	243.4%
		45	東京都武蔵野市	306.6%	246.0%	243.4%
		46	東京都府中市	306.6%	246.0%	243.4%
		47	東京都昭島市	306.6%	246.0%	243.4%
		48	東京都調布市	306.6%	246.0%	243.4%
		49	東京都東久留米市	306.6%	246.0%	243.4%
		50	神奈川県横浜市	306.6%	246.0%	243.4%
		51	神奈川県横浜市	306.6%	246.0%	243.4%
		52	神奈川県横浜市	306.6%	246.0%	243.4%
		53	神奈川県横浜市	306.6%	246.0%	243.4%
		54	神奈川県平塚市	306.6%	246.0%	243.4%
		55	新潟県南魚沼市	116.7%	116.7%	166.7%
		56	富山県富山市	208.3%	75.0%	233.3%
		57	石川県金沢市	200.0%	100.0%	100.0%
		58	福井県敦賀市	100.0%	37.5%	100.0%

存廃判定		番号	所在地	充足率		
				現在	10年後	20年後
C	当面存続 することが 適当	59	山梨県甲府市	150.0%	75.0%	100.0%
		60	山梨県甲府市	177.8%	100.0%	100.0%
		61	長野県長野市	83.3%	55.6%	83.3%
		62	長野県岡谷市	175.0%	125.0%	250.0%
		63	長野県飯田市	100.0%	108.3%	116.7%
		64	長野県小諸市	155.6%	144.4%	188.9%
		65	岐阜県岐阜市	218.0%	231.1%	237.7%
		66	岐阜県岐阜市	218.0%	231.1%	237.7%
		67	岐阜県高山市	125.0%	62.5%	75.0%
		68	静岡県浜松市	650.0%	100.0%	325.0%
		69	静岡県三島市	316.7%	91.7%	191.7%
		70	愛知県名古屋市	218.0%	231.1%	237.7%
		71	愛知県半田市	218.0%	231.1%	237.7%
		72	愛知県春日井市	218.0%	231.1%	237.7%
		73	三重県津市	100.0%	66.7%	100.0%
		74	三重県尾鷲市	87.5%	87.5%	87.5%
		75	京都府京都市	182.7%	122.0%	122.7%
		76	京都府長岡京市	182.7%	122.0%	122.7%
		77	大阪府大阪市	182.7%	122.0%	122.7%
		78	大阪府堺市	182.7%	122.0%	122.7%
		79	大阪府豊中市	182.7%	122.0%	122.7%
		80	兵庫県西宮市	182.7%	122.0%	122.7%
		81	兵庫県神戸市	182.7%	122.0%	122.7%
		82	兵庫県明石市	182.7%	122.0%	122.7%
		83	兵庫県西宮市	182.7%	122.0%	122.7%
		84	和歌山県田辺市	100.0%	88.9%	100.0%
		85	和歌山県新宮市	66.7%	66.7%	66.7%
		86	鳥取県鳥取市	250.0%	150.0%	183.3%
		87	鳥取県米子市	133.3%	88.9%	122.2%
		88	島根県浜田市	162.5%	112.5%	112.5%
		89	岡山県岡山市	250.0%	100.0%	106.3%
		90	岡山県津山市	116.7%	83.3%	91.7%
		91	広島県広島市	237.5%	234.4%	234.4%
		92	広島県広島市	237.5%	234.4%	234.4%
		93	広島県広島市	237.5%	234.4%	234.4%
		94	広島県広島市	237.5%	234.4%	234.4%
		95	広島県広島市	237.5%	234.4%	234.4%
		96	広島県呉市	250.0%	100.0%	200.0%
		97	広島県三次市	83.3%	75.0%	66.7%
		98	山口県山口市	100.0%	37.5%	150.0%
		99	山口県岩国市	133.3%	133.3%	133.3%
		100	徳島県徳島市	177.8%	77.8%	155.6%
		101	徳島県徳島市	183.3%	100.0%	166.7%
		102	愛媛県今治市	133.3%	111.1%	111.1%
		103	愛媛県宇和島市	83.3%	108.3%	100.0%
		104	愛媛県新居浜市	125.0%	75.0%	75.0%
		105	高知県四万十市	150.0%	100.0%	100.0%
		106	福岡県福岡市	216.9%	269.5%	223.7%
		107	福岡県小郡市	100.0%	100.0%	100.0%
		108	福岡県小郡市	100.0%	100.0%	100.0%
		109	福岡県宗像市	216.9%	269.5%	223.7%
		110	長崎県佐世保市	91.7%	75.0%	83.3%
		111	長崎県西彼杵郡	100.0%	100.0%	100.0%
		112	熊本県熊本市	133.3%	100.0%	100.0%
		113	熊本県天草市	166.7%	216.7%	200.0%
		114	大分県大分市	158.3%	62.5%	100.0%
		115	大分県日田市	100.0%	100.0%	100.0%
		116	大分県日田市	100.0%	116.7%	116.7%
		117	大分県佐伯市	116.7%	116.7%	166.7%
		118	宮崎県宮崎市	175.0%	100.0%	100.0%
		119	宮崎県延岡市	111.1%	88.9%	111.1%
		120	鹿児島県鹿児島市	112.5%	100.0%	100.0%
		121	鹿児島県鹿屋市	233.3%	200.0%	233.3%
		122	鹿児島県鹿屋市	233.3%	200.0%	233.3%

存廃判定		番号	所在地	充足率		
				現在	10年後	20年後
C	当面存続 することが 適当	123	鹿児島県鹿屋市	200.0%	200.0%	200.0%
		124	鹿児島県奄美市	100.0%	120.0%	116.7%
		125	鹿児島県奄美市	100.0%	120.0%	125.0%
		126	沖縄県那覇市	155.0%	100.0%	110.0%
		127	沖縄県石垣市	133.3%	183.3%	200.0%
		128	沖縄県宮古島市	150.0%	166.7%	183.3%
			全国平均	162.4%	116.0%	127.1%
			都市部平均	239.5%	194.6%	190.1%
			都市部以外平均	117.3%	70.1%	90.3%

機構保有宿舎の存廃判定

存廃判定		番号	所在地	総戸数	入居数 (H28.10)	入居率 (H28.10)	宿舎使用料 (月額)(円)	間取り	面積 (㎡)	築年	経過年数 (28年度末)	帳簿価額 (土地)(千円)	帳簿価額 (建物)(千円)
A	速やかに 廃止すること が適当 (需要)	1	北海道札幌市	12	11	91.7%	16,929	3LDK	69	S58	34	66,800	29,250
		2	北海道函館市	6	1	16.7%	14,856	3LDK	69	S62	29	25,100	15,625
		3	北海道留萌市	6	4	66.7%	14,405	3LDK	67	H03	26	8,980	20,638
		4	北海道砂川市	6	0	0.0%	13,336	3LDK	69	S60	32	10,000	15,250
		5	長野県長野市	9	5	55.6%	9533～18,122	2DK/3DK	44/66	H07	21	56,000	29,475
		6	長野県長野市	9	5	55.6%	9533～18,122	2DK/3DK	44/66	H07	21		29,475
		7	和歌山県和歌山市	16	1	6.3%	17,280	3DK	64	S63	28	49,700	57,031
		8	福岡県福津市	6	0	0.0%	13,760	3LDK	64	S62	30	9,580	16,275
		9	長崎県長崎市	6	2	33.3%	16,451	3DK	67	S58	34	14,800	8,250
	速やかに 廃止すること が適当 (コスト)	10	北海道函館市	12	8	66.7%	14,856	3LDK	69	H02	27	43,700	38,894
		11	北海道旭川市	12	4	33.3%	13,538	3LDK	70	S60	31	35,300	27,450
		12	北海道室蘭市	6	4	66.7%	13,336	3LDK	69	S60	32	10,700	15,250
		13	北海道岩見沢市	6	3	50.0%	13,336	3LDK	69	S60	31	11,700	14,488
		14	北海道苫小牧市	8	3	37.5%	13,538	3LDK	70	S60	31	22,600	20,588
		15	青森県八戸市	12	0	0.0%	14,405	2LDK	67	H01	28	63,700	37,800
		16	三重県津市	12	5	41.7%	15,744	3DK	64	S62	30	37,600	32,550
		17	京都府城陽市	18	0	0.0%	4,875～6,125	2DK/3DK	39/49	S47	45	75,600	5,163
		18	和歌山県和歌山市	16	7	43.8%	11,660～21,248	2DK/3LDK	44/54/64	H11	17	63,400	86,450
		19	鳥根県出雲市	4	2	50.0%	12,552	3DK	65	S61	31	21,500	10,675
		20	高知県高知市	9	2	22.2%	13,958	3DK	63	S59	33	37,000	17,394
		21	佐賀県佐賀市	6	0	0.0%	5261～9,871	2K/3LDK	46/67	S48	44	14,300	2,020
		22	長崎県諫早市	16	15	93.8%	13,760	3LDK	64	H01	28	49,000	37,800
B	今後廃止 することが 適当 (10年後)	1	北海道札幌市	20	18	90.0%	16,929	3LDK	69	S60	32	157,000	56,425
		2	北海道札幌市	12	10	83.3%	18,656	3LDK	69	S61	30	74,300	36,425
		3	北海道札幌市	20	18	90.0%	20,591	3LDK	69	H04	24	161,000	95,944
		4	北海道札幌市	18	15	83.3%	18,656	3LDK	69	S63	28	132,000	64,575
		5	北海道釧路市	9	5	55.6%	13,336	3LDK	69	S60	31	16,400	19,825
		6	北海道稚内市	6	6	100.0%	14,405	3LDK	67	H03	26	10,000	26,194
		7	岩手県盛岡市	12	11	91.7%	14,823～21,490	1LDK/2LDK	61/70	H09	20	42,300	65,175
		8	岩手県二戸市	6	4	66.7%	6,789～13,359	1DK/2LDK	31/61	H13	16	9,520	37,688
		9	秋田県秋田市	24	22	91.7%	9,701～24,764	1R/1R/1LDK/2DK	33/45/54/67	H16	13	96,300	164,900
		10	山形県山形市	12	6	50.0%	13,511～26,979	1LDK/2LDK/3LDK	46/63/73	H16	14	64,900	112,200
		11	福島県福島市	9	6	66.7%	10,220～18,745	2K/3K	42/61	H10	18	41,300	47,381
		12	福島県福島市	15	12	80.0%	12,323～24,007	2K/3K	42/65	H14	15	62,500	108,000
		13	茨城県水戸市	12	11	91.7%	17,536	3DK	64	H06	23	32,900	55,250
		14	茨城県笠間市	6	4	66.7%	12,352	3LDK	64	S60	32	9,190	13,725
		15	新潟県長岡市	16	7	43.8%	22,720	3LDK	70	S56	36	118,000	36,975
		16	新潟県上越市	9	6	66.7%	22,356	2DK	69	H14	15	38,800	99,563
		17	石川県金沢市	6	6	100.0%	18,113	2DK	59	H11	18	47,000	37,822
		18	福井県福井市	6	4	66.7%	14,514	2LDK	59	H03	26	20,800	20,638
		19	長野県松本市	15	9	60.0%	9,636～17,856	2DK/3DK	44/54/64	H12	17	68,200	87,100
		20	長野県上伊那郡	15	9	60.0%	6,144～10,496	1K/1DK	24/41	H14	15	29,400	49,781
		21	岐阜県可児市	9	6	66.7%	9,636～17,856	2DK/3DK	44/54/64	H12	17	26,000	46,900
		22	静岡県静岡市	9	9	100.0%	18,120	3DK	67	H01	28	85,500	26,775
		23	静岡県静岡市	6	6	100.0%	15,680	3DK	64	S58	34	41,000	11,250
		24	静岡県静岡市	9	9	100.0%	21,248	2LDK	64	H12	16	76,000	51,925
		25	三重県津市	9	5	55.6%	15,006～15,498	2DK/3DK	61/63	H02	27	19,800	26,988
		26	滋賀県近江八幡市	15	9	60.0%	5,256～17,856	1K/3LDK	24/64	H09	20	61,600	51,975
		27	京都府舞鶴市	24	12	50.0%	6,080～15,066	1DK/3DK	32/62	H07	22	56,000	92,519
		28	兵庫県豊岡市	6	6	100.0%	15,552	3DK	64	H05	24	27,200	23,381
		29	鳥根県松江市	12	9	75.0%	5,843～19,663	1K/3DK	24/64	H12	17	48,300	58,625
		30	岡山県倉敷市	16	14	87.5%	15,252	3DK	62	S63	29	70,000	47,656
		31	広島県福山市	16	11	68.8%	18,108	3LDK	66	H07	22	92,800	77,781
		32	山口県周南市	9	6	66.7%	8,139～17,901	1DK/3DK	37/64	H10	19	66,200	45,375
		33	山口県下関市	18	10	55.6%	6,853～15,568	1DK/3DK	36/64	H08	21	70,900	87,606
		34	愛媛県東温市	10	5	50.0%	11,010～11,203	3DK	57/58	S59	33	54,000	20,419
		35	高知県高知市	12	6	50.0%	16,522～16,768	3DK	67/68	S62	30	46,900	31,775
		36	熊本県熊本市	12	12	100.0%	15,744	3LDK	64	S63	29	78,100	42,187
		37	宮崎県宮崎市	8	8	100.0%	13,923	3LDK	63	S59	33	37,300	16,713
		38	宮崎県都城市	9	5	55.6%	10,268～15,562	2DK/3K	54/64	H05	24	16,400	32,089
		39	鹿児島県鹿児島市	9	9	100.0%	16,774	3DK	68	S62	30	134,000	24,800
		40	鹿児島県鹿児島市	9	4	44.4%	17,536	3LDK	64	H05	24	41,900	35,475
		41	沖縄県那覇市	12	12	100.0%	14,144	3DK	64	S58	34	69,100	20,250
		42	沖縄県浦添市	4	4	100.0%	10,797	3LDK	61	S53	39	44,700	4,200
		43	沖縄県名護市	10	7	70.0%	13,824～20,736	2DK/3DK	54/64	H16	13	51,100	79,900
	今後廃止 することが 適当 (賃貸供給無)	44	山形県米沢市	12	7	58.3%	8,476～23,688	1LDK/2LDK/3LDK	33/63/73	H15	13	37,600	102,938
		45	愛媛県松山市	24	16	66.7%	7,032～23,616	1K/2K/3DK	24/42/64	H16	13	123,000	144,500
		46	秋田県由利本荘市	6	3	50.0%	14,448	3LDK	67	H03	26	21,000	21,431
		47	秋田県北秋田市	24	9	37.5%	8,212～23,393	1R/1DK/2DK	32/46/72	H14	15	33,000	140,063
		48	福島県白河市	9	4	44.4%	11,401～17,314	2DK/3DK	52/62	H09	19	25,300	39,600
		49	山口県萩市	9	5	55.6%	6,144～20,736	1R/1DK/2LDK	24/41/64	H16	13	14,500	52,700

存廃判定		番号	所在地	総戸数	入居数 (H28.10)	入居率 (H28.10)	宿舍使用料 (月額)(円)	間取り	面積 (㎡)	築年	経過年数 (28年度末)	帳簿価額 (土地)(千円)	帳簿価額 (建物)(千円)
C	当面存続 することが 適当	1	北海道札幌市	36	26	72.2%	5,961	1R	25	H08	21	134,000	108,894
		2	北海道函館市	16	11	68.8%	7,936～11,264	1R/1LDK	31/44	H15	14	65,200	98,719
		3	北海道小樽市	4	4	100.0%	13,336	3LDK	69	S58	34	22,200	9,000
		4	北海道旭川市	9	5	55.6%	8,179	1LDK	43	H06	23	19,600	25,188
		5	北海道室蘭市	9	8	88.9%	7,936～11,264	1R/1LDK	31/44	H15	14	16,200	70,875
		6	北海道釧路市	6	4	66.7%	16,791	3LDK	69	H04	25	23,400	20,000
		7	北海道帯広市	12	9	75.0%	13,336	3LDK	69	S60	32	30,800	27,450
		8	北海道帯広市	6	5	83.3%	9,657	1LDK	44	H09	20	11,900	21,450
		9	北海道北見市	12	12	100.0%	13,336	3LDK	69	S60	31	20,900	30,500
		10	北海道北見市	6	3	50.0%	14,630	3LDK	68	H02	27	13,800	22,225
		11	北海道留萌市	9	5	55.6%	7,936～11,264	1R/1LDK	31/44	H14	15	12,000	45,563
		12	北海道苫小牧市	6	4	66.7%	16,791	3LDK	69	H05	24	19,000	26,606
		13	北海道稚内市	6	4	66.7%	8,204～11,020	1R/1LDK	32/43	H14	15	5,650	37,969
		14	北海道砂川市	9	7	77.8%	8,179～16,791	1LDK/3LDK	43/69	H07	22	9,950	31,113
		15	青森県青森市	12	12	100.0%	17,536	1LDK	64	H07	22	46,200	59,769
		16	青森県弘前市	9	9	100.0%	15,552	3LDK	64	H05	24	31,000	40,313
		17	青森県八戸市	12	11	91.7%	8,704～21,060	1R/3DK	34/65	H15	14	59,800	76,781
		18	青森県むつ市	6	4	66.7%	13,781	2LDK	64	S63	29	12,700	18,750
		19	岩手県宮古市	12	10	83.3%	6,789～19,809	1LDK/2LDK/3LDK	31/61/71	H11	18	30,000	68,994
		20	岩手県花巻市	4	2	50.0%	10,796	3DK	62	S58	34	12,300	7,500
		21	岩手県一関市	6	5	83.3%	14,214	2LDK	66	S62	30	34,300	15,500
		22	宮城県仙台市	8	8	100.0%	18,404	3DK	68	H01	28	89,100	23,625
		23	宮城県仙台市	12	11	91.7%	21,932	3DK	66	H08	20	53,100	66,825
		24	宮城県仙台市	15	14	93.3%	6,095～32,232	1K/2DK/3LDK	23/52/79	H13	16	149,000	62,813
		25	宮城県石巻市	4	4	100.0%	12,759	2LDK	66	S58	34	7,930	7,500
		26	福島県会津若松市	12	10	83.3%	10,525～17,872	2K/3K	48/64	H13	16	38,500	82,913
		27	福島県郡山市	6	5	83.3%	11,678～17,209	2LDK/3LDK	48/56	H11	18	29,200	32,419
		28	福島県いわき市	9	8	88.9%	10,949～19,973	2DK/3DK	45/65	H12	17	25,900	59,463
		29	福島県相馬市	9	5	55.6%	9,891～15,566	2DK/3DK	52/64	H07	22	26,500	39,300
		30	栃木県宇都宮市	12	10	83.3%	5,832～19,341	1K/3DK	24/64	H09	20	46,800	54,450
		31	埼玉県さいたま市	6	6	100.0%	18,120	3DK	60	S58	34	140,000	12,000
		32	埼玉県さいたま市	12	12	100.0%	20,864	3LDK	64	H02	26	299,000	42,069
		33	埼玉県さいたま市	6	5	83.3%	14,115	3K	57	S37	55		0
		34	埼玉県春日部市	40	19	47.5%	6,012	2DK	48	S48	44	189,000	11,994
		35	埼玉県さいたま市	18	17	94.4%	17,674	3DK	63	S51	40	254,000	14,438
		36	埼玉県さいたま市	17	0	0.0%	3,864	1R	12	S51	40		12,375
		37	埼玉県富士見市	14	13	92.9%	17,856	2LDK/3LDK	64	H12	17	96,600	97,150
		38	千葉県習志野市	16	16	100.0%	7,301	2K	49	S42	49	120,000	0
		39	千葉県千葉市	24	10	41.7%	10,058	2DK	47	S44	48	711,538	0
		40	千葉県千葉市	24	15	62.5%	9,447	2DK	47	S45	47		0
		41	千葉県千葉市	24	9	37.5%	9,447	2DK	47	S47	45		4,244
		42	東京都立川市	27	0	0.0%	1,520	1R	12	S39	53	324,000	0
		43	東京都立川市	16	16	100.0%	20,538	3DK	63	S63	29		49,219
		44	東京都西東京市	3	3	100.0%	22,656	2LDK	64	H04	25	64,100	12,000
		45	東京都武蔵野市	8	8	100.0%	12,350	3K	50	S60	32	201,000	13,725
		46	東京都府中市	35	35	100.0%	23,329	2LDK	64	H04	25	653,000	150,400
		47	東京都昭島市	63	41	65.1%	2,499	1R	15	H06	23	239,000	134,875
		48	東京都調布市	15	15	100.0%	19,961	3DK	66	S59	33	256,200	34,788
		49	東京都東久留米市	18	13	72.2%	10,332	3DK	63	S51	41	180,333	15,381
		50	神奈川県横浜市	8	8	100.0%	13,962～15,063	2DK	39/41	S48	44	56,500	1,894
		51	神奈川県横浜市	14	14	100.0%	22,302	3LDK	63	H04	25	137,000	57,600
		52	神奈川県横浜市	30	30	100.0%	8,808～27,450	1R/3LDK	24/61	H14	14	277,000	164,531
		53	神奈川県横浜市	8	8	100.0%	19,328	2LDK/3DK	64	S60	32	157,000	20,588
		54	神奈川県平塚市	6	5	83.3%	17,307	3DK	64	S45	47	70,200	0
		55	新潟県南魚沼市	6	5	83.3%	15,552	2DK	64	H05	24	20,000	29,025
		56	富山県富山市	12	10	83.3%	7,045～23,633	1K/2DK/3LDK	24/44/64	H16	13	66,400	71,400
		57	石川県金沢市	6	6	100.0%	16,714	2DK	61	H04	25	21,540	20,960
		58	福井県敦賀市	8	4	50.0%	5,707～17,890	1K/3DK	26/64	H10	19	31,700	28,050
		59	山梨県甲府市	4	2	50.0%	8,555	2DK	49	S63	29	11,700	8,594
		60	山梨県甲府市	9	6	66.7%	17,262～17,536	3LDK	64/63	H07	22	26,300	39,300
		61	長野県長野市	18	7	38.9%	5,832～14,337	1K/1DK/3DK	24/39/59	H13	16	64,000	79,563
		62	長野県岡谷市	4	2	50.0%	11,991	3DK	62	S59	33	21,200	7,563
		63	長野県飯田市	12	8	66.7%	5,256～16,461	1K/1DK/3DK	24/39/59	H13	16	37,000	38,525
		64	長野県小諸市	9	8	88.9%	10,540～18,729	2DK/3DK	48/67	H09	19	21,700	35,475
		65	岐阜県岐阜市	12	5	41.7%	15,006	3DK	61	S62	30	66,200	28,675
		66	岐阜県岐阜市	9	9	100.0%	17,536	3DK	64	H03	26	40,900	30,956
		67	岐阜県高山市	8	7	87.5%	9,089	3DK	61	S61	31	39,800	16,470
		68	静岡県浜松市	4	4	100.0%	14,608	3DK	66	S59	33	20,400	7,563
		69	静岡県三島市	12	12	100.0%	6,144～20,736	1K/2LDK	24/64	H16	13	103,000	45,900
		70	愛知県名古屋市中区	6	6	100.0%	20,864	3DK	64	H03	26	76,500	21,431
		71	愛知県半田市	18	15	83.3%	6,144～20,412	1K/2LDK	24/63	H13	15	86,000	73,406
		72	愛知県春日井市	16	12	75.0%	5,567～11,738	1R/2DK	19/40	S46	46	47,200	1,163
		73	三重県津市	6	4	66.7%	12,892～15,822	2DK	44/54	H16	13	26,100	38,250
		74	三重県尾鷲市	8	6	75.0%	9,072～13,545	2DK/3DK	63/54	H02	27	15,600	24,606

存廃判定		番号	所在地	総戸数	入居数 (H28.10)	入居率 (H28.10)	宿舍使用料 (月額)(円)	間取り	面積 (㎡)	築年	経過年数 (28年度末)	帳簿価額 (土地)(千円)	帳簿価額 (建物)(千円)
C	当面存続 することが 適当	75	京都府京都市	16	8	50.0%	2,403～18,256	2DK	56	H01	27	75,200	30,713
		76	京都府長岡京市	6	6	100.0%	15,552	3DK	64	H04	25	58,500	25,600
		77	大阪府大阪市	15	15	100.0%	7,584	1K	24	H10	19	99,200	39,600
		78	大阪府堺市	18	18	100.0%	28,800	3DK	64	H15	14	213,000	118,969
		79	大阪府豊中市	12	10	83.3%	22,656	3DK	64	H06	23	160,000	54,438
		80	兵庫県西宮市	20	18	90.0%	8,808	1R	24	H14	15	149,000	82,688
		81	兵庫県神戸市	18	7	38.9%	7,584～21,119	1K/3DK	24/49	H09	20	71,100	45,375
		82	兵庫県明石市	12	12	100.0%	13,760	3DK	64	H03	26	84,000	42,069
		83	兵庫県西宮市	15	12	80.0%	24,832～40,482	2LDK/3DK/3LDK	64/78	H08	20	241,000	83,325
		84	和歌山県田辺市	9	7	77.8%	9,636～17,298	2DK/3DK	44/53/62	H13	16	39,700	40,200
		85	和歌山県新宮市	3	2	66.7%	14,580	2DK	60	H04	25	14,100	11,200
		86	鳥取県鳥取市	6	5	83.3%	16,166	2LDK	59	H05	24	36,700	20,963
		87	鳥取県米子市	9	5	55.6%	7,790～14,580	2LDK	41/60	H07	22	34,600	32,750
		88	島根県浜田市	8	8	100.0%	14,431	3DK	67	H02	27	43,800	25,400
		89	岡山県岡山市	16	16	100.0%	13,104～19,685	2DK/3DK	55/66	H06	23	62,600	75,075
		90	岡山県津山市	12	8	66.7%	9,222～17329	1LDK/2DK/2LDK	42/51/62	H11	18	47,700	59,850
		91	広島県広島市	6	6	100.0%	17,280	3DK	64	H02	27	68,400	19,050
		92	広島県広島市	8	8	100.0%	5,235	2K	35	S44	48	48,000	0
		93	広島県広島市	8	5	62.5%	5,235	2K	35	S44	48		0
		94	広島県広島市	6	6	100.0%	17,010	3DK	63	S63	29	55,100	16,406
		95	広島県広島市	4	4	100.0%	17,280	3DK	64	S62	30	33,700	10,075
		96	広島県呉市	4	4	100.0%	11,405	3DK	59	S58	34	21,900	7,500
		97	広島県三次市	12	10	83.3%	5,274～17,879	1K/2DK/3LDK	24/44/64	H11	18	43,300	61,513
		98	山口県山口市	8	6	75.0%	15,498	3DK	63	S63	29	39,700	23,438
		99	山口県岩国市	9	8	88.9%	7041～15,585	1DK/3DK	37/64	H06	23	35,900	34,125
		100	徳島県徳島市	9	8	88.9%	13,923	3LDK	63	S61	31	74,000	24,400
		101	徳島県徳島市	6	6	100.0%	18,953	3LDK	69	H05	24	45,300	25,800
		102	愛媛県今治市	9	6	66.7%	17,869	3DK	64	H12	17	48,400	55,275
		103	愛媛県宇和島市	12	8	66.7%	6,469～15,564	1DK/3DK	34/64	H07	21	70,800	49,125
		104	愛媛県新居浜市	8	4	50.0%	13,770	3DK	64	H03	26	17,200	27,781
		105	高知県四万十市	6	1	16.7%	12,380	3DK	64	S58	34	16,000	11,250
		106	福岡県福岡市	35	34	97.1%	9,199～29,843	1K/2LDK	24/64	H15	14	643,000	245,531
		107	福岡県小都市	6	3	50.0%	10,403	3DK	67	S46	46	29,200	581
		108	福岡県小都市	6	3	50.0%	12,753	3LDK	66	S61	31		14,488
109	福岡県宗像市	24	18	75.0%	5256～12,753	1K/3LDK	24/64	H09	20	44,400	89,100		
110	長崎県佐世保市	12	7	58.3%	12,900	3K	60	S62	30	26,100	24,025		
111	長崎県西彼杵郡	18	10	55.6%	4,560～15,552	1K/3DK	24/64	H08	21	45,900	71,231		
112	熊本県熊本市	12	12	100.0%	15,744	3LDK	64	H02	27	65,600	38,100		
113	熊本県天草市	6	6	100.0%	20,736	2LDK	64	H14	15	24,100	43,875		
114	大分県大分市	24	22	91.7%	13122～19,648	2LDK/3LDK	54/64	H13	16	113,000	164,988		
115	大分県日田市	6	3	50.0%	13,760	3LDK	64	H03	26	19,200	20,638		
116	大分県日田市	6	6	100.0%	13,824	2LDK	54	H16	13	18,800	39,950		
117	大分県佐伯市	6	5	83.3%	13,760	3LDK	64	H03	26	24,800	19,844		
118	宮崎県宮崎市	12	10	83.3%	10,476～15,744	3DK/3LDK	54/64	H01	28	61,900	32,996		
119	宮崎県延岡市	9	7	77.8%	13,760	3LDK	64	S62	30	22,500	23,870		
120	鹿児島県鹿児島市	16	12	75.0%	5,184～17,536	1K/3LDK	24/64	H08	21	78,700	64,681		
121	鹿児島県鹿屋市	2	2	100.0%	6,625	3DK	53	S51	41	7,000	669		
122	鹿児島県鹿屋市	2	1	50.0%	6,625	3DK	53	S51	41		669		
123	鹿児島県鹿屋市	2	2	100.0%	6,625	3DK	53	S51	41		669		
124	鹿児島県奄美市	6	5	83.3%	6,250	3DK	50	S51	41	12,100	4,013		
125	鹿児島県奄美市	4	2	50.0%	9,912	3LDK	56	S55	37	26,700	5,075		
126	沖縄県那覇市	20	17	85.0%	5,832～19,648	1K/3LDK	24/64	H11	18	123,000	93,931		
127	沖縄県石垣市	6	4	66.7%	8,232～12,685	2DK/3DK	49/59	H02	27	20,000	17,463		
128	沖縄県宮古島市	6	6	100.0%	10,260～15,552	2DK/3DK	54/64	H04	25	15,600	20,000		
全国計				2,287	1,634	71.4%						12,636,151	7,672,335
幹旋停止中7宿舍を除く192宿舍計				2,195	1,634	74.4%							

【手法別計上項目】

		収入	支出(コスト)	
			初期費用	運営費用
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 固定資産税・火災保険料 資金調達コスト
PPP / PFI 手法	BTO 方式 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・固定資産税 火災保険料・資金調達コスト
	BTO 方式 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・固定資産税 火災保険料・資金調達コスト
	BOT 方式 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・固定資産税 不動産取得税(事業終了時) 火災保険料・資金調達コスト