○国家公務員宿舎の設置及び維持整備に関するコスト比較について

令和４年３月22日
財理第1164号

財務省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛

令和４年３月22日付財理第1163号「国家公務員宿舎の市町村ごとの需要と供給の状況に応じた対応等について」通達（以下「宿舎の需給通達」という。）及び昭和44年２月24日付蔵理第643号「合同宿舎の維持整備について」通達（以下「維持整備通達」という。）に規定するコスト比較の方法について、下記のとおり定めたので、通知する。

記

目次

第１　基本的な考え方
第２　コスト比較の実施について
第３　コストの算出方法
　１　コスト比較の前提となる基本的事項の確認
　２　借受に係るコストの算出
　３　建設に係るコストの算出
　４　　建替に係るコストの算出
　５　模様替に係るコストの算出
　６　維持管理に係るコストの算出
第４　コスト比較の結果の作成
第５　電子ファイルによる書面等の
作成第６　本省承認

第１　基本的な考え方

国家公務員宿舎を建設する場合又は多額の改修費用を伴う模様替（維持整備通達記

第３－４－⑴－②に規定するリノベーションをいう。以下同じ。）を実施する場合などには、それぞれ借受の方法により宿舎を確保する場合とのコスト比較を行い経済合理性を検証した上で対応方針を定めるものとする。

具体的には、建設、建替又は模様替については、コスト比較計算期間における各期の純収益を現在価値に割り引き、割引現在価値の合計を算出し、維持管理については、コスト比較計算期間における費用を算出し、それぞれ借受とのコスト比較を行うものとする。

なお、コスト比較の結果、借受が優位となる場合において、必要戸数（宿舎の需給通達別添に規定する戸数をいう。以下同じ。）分の民間賃貸住宅を確保することが困難な場合は、理財局と協議の上、対応方針を定めるものとする。

第２　コスト比較の実施について

財務局長、福岡財務支局長及び沖縄総合事務局長（以下「財務局長等」という。）は、宿舎の需給通達及び維持整備通達に基づき、それぞれ次に掲げる場合におけるコスト比較を行うものとする。

① 宿舎の需給通達記第４－１－⑴に基づき、すう勢的に宿舎の必要戸数が設置戸数を上回り、需要過多となっている市町村において、宿舎の建設を検討する場合における借受と建設のコスト比較

② 維持整備通達記第３－３－⑵に基づき、長期使用を否と判定した場合における借受と建替のコスト比較

③ 維持整備通達記第３－４－⑶に基づき、長期使用の可否判定において、同通達別紙１の３－⑵－ロ「構造躯体に係る改修工事の必要性がある場合（下記ハの場合を除く。）」に該当する宿舎で、同通達記第３－４－⑴－②の模様替を実施する場合における借受と模様替のコスト比較

④ 維持整備通達記第４－２－⑵に基づき、改修予算配分の優先順位が低い宿舎について、他の宿舎への集約化を検討した結果、集約化が直ちにできない場合における借受と維持管理のコスト比較

第３　コストの算出方法

財務局長等は、上記第２－①、②及び③のコスト比較における借受、建設、建替及び模様替に係るコストについては、コスト比較計算期間における各期の純収益を割引率により現在価値に割り引き、割引現在価値を合計して算出するものとする。算出に用いる割引率は、財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられている割引率（国債流通利回りのスポット・レート）を適用するものとする。

また、上記第２－④のコスト比較における借受及び維持管理に係るコストについては、コスト比較計算期間における費用を算出するものとする。

下記１から６までに定める算出方法により難い場合は、コスト比較を行う宿舎の実情に応じ、必要なコストを算出するものとする。

コスト比較計算期間は、上記第２－①及び②は建設期間（敷地調査、設計等の建設関

連業務に係る期間を含む。）及び建設後47年間の合計期間、③は20年間、④は１年間とする。

１　コスト比較の前提となる基本的事項の確認

⑴　基本情報及びコスト関係情報の入力

様式２「入力表」（注１）に、維持管理機関名、建設等を予定する財産の施設概要等の基本情報とコスト関係の情報を入力する。

（注１）上記第２-①は様式２－１、②は様式２－２、③は様式２－３により作成するものとする（④は作成不要）。

⑵　借受宿舎の事例収集等

借受については、不動産情報サイト等から幅広く事例を収集するものとし、別紙１ の②のとおり、各宿舎の規格（国家公務員宿舎法施行規則（昭和34年大蔵省令第10号）第６条第２項に規定する規格をいう。以下同じ。）に照らし、相当する賃貸面積、間取り、機能等を有し、かつ、別紙１の①に定める設定エリアに位置する民間賃貸住宅の戸数を確認し、様式３「民間賃貸住宅調査入力表」を作成する。

２　借受に係るコストの算出

⑴　上記第２-①から③関係

コスト比較計算期間における各期の純収益は、別表第１の左欄に掲げる項目について同表の右欄に掲げる方法により算出し、コスト比較計算期間に係る収益の総額と費用の総額の差により、コスト比較計算期間における純収益を算出するものとする。

コスト比較計算期間における純収益の算出に当たっては、様式２「入力表」（上記１-⑴の（注１）参照）及び様式３「民間賃貸住宅調査入力表」に基づき、様式４「計算表（借受）」（注２）を作成するものとする。

（注２）上記第２-①は様式４－１、②は様式４－３、③は様式４－５により作成するものとする（④は作成不要）。

⑵　上記第２-④関係

コスト比較計算期間における費用は、別表第４の左欄に掲げる項目について同表の右欄に掲げる方法により算出するものとする。

３　建設に係るコストの算出（上記第２-①関係）

コスト比較計算期間における各期の純収益は、別表第２の左欄に掲げる項目について同表の右欄に掲げる方法により算出し、コスト比較計算期間に係る収益の総額と費用の総額の差により、コスト比較計算期間における純収益を算出するものとする。

コスト比較計算期間における純収益の算出に当たっては、様式２－１「入力表」に基づき、様式４－２「計算表（建設）」を作成するものとする。

４　建替に係るコストの算出（上記第２-②関係）

コスト比較計算期間における各期の純収益は、上記３と同様の方法により算出する

ものとする。

コスト比較計算期間における純収益の算出に当たっては、様式２－２「入力表」に基づき、様式４－４「計算表（建替）」を作成するものとする。

５ 模様替に係るコストの算出（上記第２-③関係）

コスト比較計算期間における各期の純収益は、別表第３の左欄に掲げる項目について、同表の右欄に掲げる方法により算出し、コスト比較計算期間に係る収益の総額と費用の総額の差により、コスト比較計算期間における純収益を算出するものとする。

コスト比較計算期間における純収益の算出に当たっては、様式２－３「入力表」に基づき、様式４－６「計算表（模様替）」を作成するものとする。

６ 維持管理に係るコストの算出（上記第２-④関係）

コスト比較計算期間における費用は、別表第５の左欄に掲げる項目を同表の右欄に掲げる方法により算出するものとする。

第４ コスト比較の結果の作成

財務局長等は、上記第２のコスト比較については、上記第３によりそれぞれのコストを算出した後、様式１「コスト比較計算結果」（注３）を作成し、その結果を判定するものとする。

（注３）上記第２-①は様式１－１、②は様式１－２、③は様式１－３、④は様式１－４により、作成するものとする。

第５ 電子ファイルによる書面等の作成

本通達に基づき、作成を行う書面等（書面その他文字、図形その他の人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。）については、電子ファイルにより作成を行うことができる。

第６ 本省承認

本通達により処理することが適当でないと認められる場合には、理財局長の承認を得て処理することができるものとする。

別紙１　民間賃貸住宅調査対象

①設定エリア

基準地点	市町村名	既存建物が立地する地点を基準地点として、当該基準地点が所在する市町村（特別区を含む。） ただし、借受と建設のコスト比較においては、建設を予定する地点を基準地点とする。
	路線名	基準地点における最寄交通機関の路線
	駅名	基準地点における最寄交通機関の駅
	徒歩（分）	最寄駅までの交通手段が徒歩である場合は、最寄駅までの徒歩での所要時間
	バス（分）	最寄駅までの交通手段がバスである場合は、最寄駅までのバスでの所要時間
設定エリア	市町村名	基準地点と同様の市町村（特別区を含む。）、路線、駅
	路線名	
	駅名	
	徒歩（分）	既存建物等との地理的な代替性を備えた、周辺の賃貸住宅の賃料等の情報を収集するに当たり、以下を参考に物件を選定 ①東京都内、札幌市内、仙台市内、横浜市内、名古屋市内、京都市内、大阪市内、広島市内及び福岡市内の場合は、基準地点の最寄駅を中心に、基準地点から最寄駅までの徒歩距離（分）のおおむね＋３分までの範囲を設定 ②それ以外の地域の場合は、基準地点の最寄駅を中心に、基準地点から最寄駅までの徒歩距離（分）のおおむね＋５分までの範囲を設定
	バス（分）	既存建物等との地理的な代替性を備えた、周辺の賃貸住宅の賃料等の情報を収集するに当たり、以下を参考に物件を選定 ①東京都内、札幌市内、仙台市内、横浜市内、名古屋市内、京都市内、大阪市内、広島市内及び福岡市内の場合は、基準地点の最寄駅を中心に、基準地点から最寄駅までのバス等距離（分）のおおむね＋３分までの範囲を設定 ②それ以外の地域の場合は、基準地点の最寄駅を中心に、基準地点から最寄駅までのバス等距離（分）のおおむね＋５分までの範囲を設定

（※）各省各庁が定める業務継続計画（ＢＣＰ）等に基づき緊急参集する必要がある職員が入居することが想定される場合は、地域のハザードマップ等を確認し、緊急参集に支障が生じない位置に立地することも条件に加える。

②賃貸面積、間取り及び機能

宿舎の機能的代替性を確保する観点から、規格ａから規格ｅまでの各宿舎の規格ごとに、下表の賃貸面積、間取り、機能等を有する民間賃貸住宅を調査する。設定エリア内において、借受が可能な民間賃貸住宅数が必要戸数を下回る場合（月額賃料が最も高い及び最も低い 物件分を除外すると必要戸数を下回る場合を含む。）や、基準地点のエリアが含まれない場合は、地理的代替性の確保が可能な範囲で対象物件の調査範囲を広げて情報収集を行う。

所在地	設定エリアの範囲内
徒歩（分）	設定エリアの範囲内
バス（分）	設定エリアの範囲内
賃貸面積（㎡／戸）	当該宿舎の規格（面積）に照らし、相当する物件の賃貸面積（㎡／戸）
間取り	当該宿舎の規格（面積）に照らし、相当する物件の間取り
機能等	・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく現行の耐震基準に適合すること ・風呂、トイレが無い物件については、抽出の対象から除外すること ・原則として、維持整備通達別表３に定める水準を満たすこと

別表第１ 借受に係るコストの算出項目及び算出方法（第３－２-⑴関係）

⑴収益の計算

算出項目	算出方法
①土地の売却収入	建設との比較を行う場合を除き、期首における土地（建物を解体した更地）の売却収入について、土地評価額を計上する。 ※ 建設との比較において、未利用国有地に建設する場合は、期首における土地の売却収入（機会費用）について、土地評価額を計上する。
②法人税収入等	借受に伴う賃料の支払い等により、民間企業が国に納税する法人税及び消費税額を計上する。 （算式） 法人税収入＝支払賃料等の国の支出×業種別の法人税収利益率※１ ×法人実効税率（国税分）※２ 消費税収入＝国からの解体工事等の受注額÷消費税率×消費税率（国税分） ※１ 法人税収利益率は、国税庁「会社標本調査」により業種ごとに利益計上法人割合（１－欠損法人割合）に利益計上法人所得率を乗じて算出する。 ※２ 法人実効税率は、財務省ホームページに掲載されている「法人実効税率の国際比較」掲載の数値のうち国税分とする。

（※）使用料収入については、借受、建設、建替又は模様替のいずれのケースでも徴収するため、算入せずとも比較結果に影響を与えないことから、計算の対象から除外する。

⑵費用の計算

算出項目	算出方法
①解体費	建設との比較を行う場合を除き、借受への移行に伴い不要となる既存建物の解体費を期首に計上する。
②支払賃料等	借受への移行に伴い発生する、賃料、更新料（以下「賃料等」という。）及び礼金を計上する。具体的には、一定エリア内における宿舎の規格ａから規格ｅに応じた民間賃貸住宅の賃料等及び礼金について不動産情報サイト等を活用して検索し、安価なものから10件抽出の上、宿舎の規格ごとに平均の賃料等及び礼金を算出する。 ※１ 宿舎の規格ごとの延べ面積は、国家公務員宿舎法施行規則（昭和34年大蔵省令第10号）第６条第２項ただし書き及び同第３項により、必要に応じて加算すること。 ※２ 抽出する際は、異常値が混入しないよう、月額賃料が最も高い及び最も低い物件分は除外すること。 ※３ 調査範囲を広げて情報収集しても、抽出件数が10件に満たな

	い場合は、抽出可能な範囲で宿舎の規格ごとに平均の賃料等及び礼金を算出する。 ※４ 更新料には、共益費及び敷金は計上しないこととする。なお、更新料は、契約期間で月額按分することとし、契約期間が不明な場合は２年として計算を行うこと。 ※５ 宿舎の規格ごとに抽出した全ての物件について更新料が確認できない場合は、宿舎の規格ごとに算出した平均の賃料等を更新料とみなし計上すること。
③その他費用	上記①及び②のほか、借受に際して必要となる費用がある場合に適宜、計上する。

別表第２　建設又は建替に係るコストの算出項目及び算出方法（第３－３、第３－４関係）

⑴収益の計算

算出項目	算出方法
①土地の売却収入	期末における土地（建物を解体した更地）の売却収入（将来価値）について、土地評価額を計上する。 建替のうち、宿舎の集約化により土地を売却する場合は、建替完了時における当該土地（建物を解体した更地）の売却収入について、土地評価額を計上する。
②法人税収入等	国からの建設工事等の受注により、民間企業が国に納税する法人税及び消費税額を計上する。 （算式） 法人税収入＝国からの建設工事等の受注額×業種別の法人税収利益率※１×法人実効税率（国税分）※２ 消費税収入＝国からの建設工事等の受注額÷消費税率×消費税率（国税分） ※１　法人税収利益率は、国税庁「会社標本調査」により業種ごとに利益計上法人割合（１－欠損法人割合）に利益計上法人所得率を乗じて算出する。 ※２　法人実効税率は、財務省ホームページに掲載されている「法人実効税率の国際比較」掲載の数値のうち国税分とする。

（※）使用料収入については、借受、建設又は建替のいずれのケースでも徴収するため、算入せずとも比較結果に影響を与えないことから、計算の対象から除外する。

⑵費用の計算

算出項目	算出方法
①建設費等	建設又は建替に係る敷地調査費、設計費、建設費及び工事監理費について、官庁施設の設計業務等積算基準（平成21年４月１日国営整第１号）、官庁施設の設計業務等積算要領（平成21年４月１日国営整第３号）、新営予算単価等に基づき計上する。
②維持管理費等	建設又は建替後の維持管理費、各所修繕費、改修費等を、実績値等に基づき計上する（維持管理費及び各所修繕費は各期に、改修費等は部位別に想定する時期にそれぞれ計上する。）。
③解体費	期首及び期末における建物の解体費を新営予算単価等に基づき計上する（期首における解体費は建替の場合のみ。）。 建替のうち、宿舎の集約化により土地を売却する場合は、建替完了時における当該土地の建物の解体費についても新営予算単価等に基づき計上する。

④管理用人件費	建設又は建替後の営繕、管理事務に要する職員の人件費を、当該宿舎に係る管理用人員数に基づき計上する。 （算式） 管理用人件費＝管理用人員（人）×人件費単価（円／人・月）×（12月＋期末・勤勉手当支給月数） ※ 人件費単価は、人事院「国家公務員給与等実態調査の結果」掲載の数値とする。
⑤市町村交付金	建設又は建替後の土地及び建物について、国有資産等所在市町村交付金法（昭和31年法律第82号）に基づき、毎年度、当該固定資産が所在する市町村に対して交付される市町村交付金を計上する。 （算式） 市町村交付金＝土地台帳価格×特例調整率（%）×算定率（%）＋建物台帳価格×特例調整率（%）×算定率（%） ※１ 建物台帳価格は減価償却費を考慮する。 ※２ 特例調整率及び算定率は、国有資産等所在市町村交付金法第３条及び第４条に基づく数値とする。 ※３ 当該土地が借受の場合、当該土地の年間地代を計上する。
⑥その他費用	上記①から⑤のほか、建設又は建替に際して必要となる費用（土壌汚染除去費用等）がある場合に適宜、計上する。 ※ 建設との比較において、土地を新たに取得する場合は、当該取得費用を計上する。
⑦資金調達費用	建設又は建替に係る建設費等の資金調達に係る国債（建設国債）の利払費を計上する。 （算式） 利払費＝国債発行額×金利 ※ 財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられている将来の財政融資資金貸付金利（インプライド・フォワード・レート（10年債））に基づき利払費を算定する。

別表第３　模様替に係るコストの算出項目及び算出方法（第３－５関係）

⑴収益の計算

算出項目	算出方法
①土地の売却収入	期末における土地（建物を解体した更地）の売却収入（将来価値）について、土地評価額を計上する。
②法人税収入等	国からの改修工事等の受注により、民間企業が国に納税する法人税及び消費税額を計上する。 （算式） 法人税収入＝国からの改修工事等の受注額×業種別の法人税収利益率※１×法人実効税率（国税分）※２ 消費税収入＝国からの改修工事等の受注額÷消費税率×消費税率（国税分） ※１　法人税収利益率は、国税庁「会社標本調査」により業種ごとに利益計上法人割合（１－欠損法人割合）に利益計上法人所得率を乗じて算出する。 ※２　法人実効税率は、財務省ホームページに掲載されている「法人実効税率の国際比較」掲載の数値のうち国税分とする。

（※）使用料収入については、借受又は模様替のいずれのケースでも徴収するため、算入せずとも比較結果に影響を与えないことから、計算の対象から除外する。

⑵費用の計算

算出項目	算出方法
①模様替に係る改修費等	模様替及び維持整備通達別紙１の３-⑵-ロに該当する費用に係る設計費、改修費及び工事監理費について、実績値等に基づき計上する。
②維持管理費等	コスト比較計算期間中の維持管理費、各所修繕費、改修費等を、実績値等に基づき計上する（維持管理費及び各所修繕費は各期に、改修費等は部位別に想定する時期にそれぞれ計上する。）。
③解体費	期末における建物の解体費を新営予算単価等に基づき計上する。
④管理用人件費	コスト比較計算期間中の営繕、管理事務に要する職員の人件費を、当該宿舎に係る管理用人員数に基づき計上する。 （算式） 管理用人件費＝管理用人員（人）×人件費単価（円／人・月）×（12月＋期末・勤勉手当支給月数） ※　人件費単価は、人事院「国家公務員給与等実態調査の結果」掲載の数値とする。
⑤市町村交付金	土地及び建物について、国有資産等所在市町村交付金法（昭和31年法律第82号）に基づき、毎年度、当該固定資産が所在する市町村に対し

	て交付される市町村交付金を計上する。 （算式） 市町村交付金＝土地台帳価格×特例調整率（%）×算定率（%）＋ 建物台帳価格×特例調整率（%）×算定率（%） ※１ 建物台帳価格は、減価償却費を考慮する。 ※２ 特例調整率及び算定率は、国有資産等所在市町村交付金法第３条及び第４条に基づく数値とする。 ※３ 当該土地が借受の場合、当該土地の年間地代を計上する。
⑥その他費用	上記①から⑤のほか、模様替に際して必要となる費用がある場合に適宜、計上する。

別表第４ 借受に係るコストの算出項目及び算出方法（第３－２-⑵関係）

算出項目	算出方法
①支払賃料等	借受への移行に伴い発生する賃料等及び礼金を計上する。具体的には、一定エリア内における宿舎の規格ａから規格ｅに応じた民間賃貸住宅の賃料等及び礼金について不動産情報サイト等を活用して検索し、安価なものから10件抽出の上、宿舎の規格ごとに平均の賃料等及び礼金を算出する。 （算式） 各規格の平均の賃料等及び礼金（円／月）×12月×借受戸数 ※１ 宿舎の規格ごとの延べ面積は、国家公務員宿舎法施行規則（昭和34年大蔵省令第10号）第６条第２項ただし書き及び同第３項により、必要に応じて加算すること。 ※２ 抽出する際は、異常値が混入しないよう、月額賃料が最も高い及び最も低い物件分は除外すること。 ※３ 調査範囲を広げて情報収集しても、抽出件数が10件に満たない場合は、抽出可能な範囲で宿舎の規格ごとに平均の賃料等及び礼金を算出する。 ※４ 更新料には、共益費及び敷金は計上しないこととする。なお、更新料は、契約期間で月額按分することとし、契約期間が不明な場合は２年として計算を行うこと。 ※５ 宿舎の規格ごとに抽出した全ての物件について更新料が確認できない場合は、宿舎の規格ごとに算出した平均の賃料等を更新料とみなし計上すること。 ※６ 礼金は、契約期間で月額按分することとし、契約期間が不明な場合は２年として計算を行うこと。
②その他費用	上記①のほか、借受に際して必要となる費用がある場合に適宜、計上する。

（※）借受戸数については、借受を予定する戸数（コスト比較計算をする時点において実際に入居している戸数）を基本とするが、人事異動期に入居が見込まれる場合等、特段の事情がある場合には、その戸数を加算しても差し支えない。

別表第５ 維持管理に係るコストの算出項目及び算出方法（第３−６関係）

算出項目		算出方法
①維持管理費	保守点検費	コスト比較を実施する建物の戸数に応じた保守点検費 （算式） 契約金額×（当該建物内戸数÷契約対象戸数）
	管理業務委託費	当該建物の戸数に応じた管理業務委託費 （算式） 契約金額×（当該建物内戸数÷契約対象戸数）
②各所修繕費		当該建物の戸数に応じた各所修繕費 （算式） 局（又は事務所）各所修繕執行額×（当該建物内戸数÷局（又は事務所）全体戸数）
③管理用人件費		当該建物の戸数に応じた管理用人件費 （算式） 管理用人員数×人件費単価（円／人・月）×12月 ※ 管理用人員数については、借受した場合に不要となる事務（宿舎管理及び営繕業務）に要する職員数（借受した場合においても同様に必要となる職員数を除く。）を算定する。
④市町村交付金	土地	当該建物に係る土地面積に応じた市町村交付金 ※ 土地が借受の場合、当該建物に係る土地面積に応じた支払地代 （算式） 支払地代×当該建物に係る借受面積÷契約借受面積
	建物	当該建物の市町村交付金
⑤その他費用		上記①から④のほか、当該建物の維持管理に要する費用

（※）各費用については、コスト比較計算をする時点で把握可能な最新年度の決算額に基づき算出することを基本とするが、複数年度の平均額を用いることが適切な場合（直近年度に特別な出費があった場合等）には複数年度の平均額を用いることとする。

【様式１－１】

借受と建設のコスト比較計算結果

□基本情報

	借　受	建　設
宿　舎　名		
所　在　地		
宿舎戸数		
延床面積		
土地評価額		
比較計算期間		

□コスト比較計算

【割引現在価値ベース】

		借　受	建　設
収益	**①土地の売却収入** （借受）未利用国有地に建設する場合、期首における土地の売却収入（機会費用） （建設）期末における土地（建物を解体した更地）の売却収入（将来価値）		
	②法人税収入等 （借受）借受に伴う賃料の支払い等により、民間企業が国に納税する法人税・消費税額 （建設）国からの建設工事等の受注により、民間企業が国に納税する法人税・消費税額		
収益合計			
費用	**①建設費等** 敷地調査費、設計費、建設費、工事監理費		
	②維持管理費等 維持管理費、各所修繕費、改修費等		
	③解体費 期末における建物の解体費		
	④管理用人件費 建物の営繕、管理事務に要する職員の人件費		
	⑤市町村交付金 国有資産等所在市町村交付金法に基づく市町村交付金		
	⑥その他費用 その他、事業の実施に必要な費用（土壌汚染除去費用等）		
	⑦資金調達費用 建設費等に係る国債の利払費		
	⑧支払賃料等 借受に伴う賃料等、礼金		
費用合計			
純収益（収益－費用）			

【様式１－２】

借受と建替のコスト比較計算結果

□基本情報

	借　受	建　替
宿　舎　名		
所　在　地		
宿舎戸数		
延床面積		
土地評価額		
比較計算期間		

□コスト比較計算

【割引現在価値ベース】

		借　受	建　替
収益	**①土地の売却収入** （借受）期首における土地（建物を解体した更地）の売却収入 （建替）期末における土地（建物を解体した更地）の売却収入（将来価値）及び宿舎の集約　化により土地を売却する場合は、建替完了時における当該土地（建物を解体した更地）の売却収入		
	②法人税収入等 （借受）借受に伴う賃料の支払い等により、民間企業が国に納税する法人税・消費税額 （建替）国からの建設工事等の受注により、民間企業が国に納税する法人税・消費税額		
収益合計			
費用	**①建設費等** 敷地調査費、設計費、建設費、工事監理費		
	②維持管理費等 維持管理費、各所修繕費、改修費等		
	③解体費 （借受）期首における、借受への移行に伴い不要となる建物の解体費 （建替）期首及び期末における建物の解体費		
	④管理用人件費 建物の営繕、管理事務に要する職員の人件費		
	⑤市町村交付金 国有資産等所在市町村交付金法に基づく市町村交付金		
	⑥その他費用 その他、事業の実施に必要な費用（土壌汚染除去費用等）		
	⑦資金調達費用 建設費等に係る国債の利払費		
	⑧支払賃料等 借受に伴う賃料等、礼金		
費用合計			
純収益（収益－費用）			

【様式１－３】

借受と模様替のコスト比較計算結果

□基本情報

	借　受	模 様 替
宿　舎　名		
所　在　地		
宿 舎 戸 数		
延 床 面 積		
土 地 評 価 額		
比 較 計 算 期 間		

□コスト比較計算

【割引現在価値ベース】

		借　受	模 様 替
収益	**①土地の売却収入** （借受）期首における土地（建物を解体した更地）の売却収入 （模様替）期末における土地（建物を解体した更地）の売却収入（将来価値）		
	②法人税収入等 （借受）借受に伴う賃料の支払い等により、民間企業が国に納税する法人税・消費税額 （模様替）国からの改修工事等の受注により、民間企業が国に納税する法人税・消費税額		
	収益合計		
費用	**①模様替に係る改修費等** 設計費、改修費、工事監理費		
	②維持管理費等 維持管理費、各所修繕費、改修費等		
	③解体費 （借受）期首における、借受への移行に伴い不要となる建物の解体費 （模様替）期末における建物の解体費		
	④管理用人件費 建物の営繕、管理事務に要する職員の人件費		
	⑤市町村交付金 国有資産等所在市町村交付金法に基づく市町村交付金		
	⑥その他費用 その他、事業の実施に必要な費用		
	⑦支払賃料等 借受に伴う賃料等、礼金		
	費用合計		
純収益（収益－費用）			

【様式１－４】

借受と維持管理のコスト比較計算結果

□基本情報

		借　受	維 持　管 理
宿　舎　名			
棟　番　号			
所　在　地			
入居率（入居戸数÷建物内戸数）			
建築年次（築年数）			
規 格 別 宿 舎 戸 数（※）			
	a型		
	b型（単身赴任者用）		
	b型（単身赴任者用除く）		
	c型		
	d型		
	e型		
比 較 計 算 期 間			

（※）借受は借受戸数、維持管理は建物内戸数を記載する。

□コスト比較計算

		借　受	維 持　管 理
①維持管理費	保守点検費		
	管理業務委託費		
②各所修繕費			
③管理用人件費			
④市町村交付金	土地		
	建物		
⑤その他費用			
⑥支払賃料等			
費用合計			

【様式2－1】

入力表

入力箇所

1. 基本情報

			住居棟1	住居棟2	住居棟3	設備棟	集会場	合計
①宿舎名								
②省庁名								
③維持管理機関名								
④所在地								
⑤会計名（土地）								
⑥会計名（建物）								
⑦土地	敷地の態様							
	土地面積	（㎡）						
	法定容積率	（%）						
	土地評価額	（円）						
	土地台帳価格	（円）						
	土地取得方法							
	年間地代	（円）						
⑧建物	構造							
	階数							
	延床面積	（㎡）						
	建築面積	（㎡）						
	規格・戸数	a						
		b（単身赴任者用）						
		b（単身赴任者用除く）						
		c						
		d						
		e						
		合計						
	建物台帳価格	（円）						
	管理用人員	（人）						

2. 借受・建設共通情報

収益

土地の売却収入

土地評価額（円）	
売却年（借受）（年目）	1年目
売却年（建設）（年目）	

法人税収入等

			係数
法人税収利益率			
	建設業	（%）	
	不動産業	（%）	
	サービス業	（%）	
法人実効税率（国税分）		（%）	
消費税率（全体）		（%）	
消費税率（国税分）		（%）	

比較計算期間

建築後47年 （年目）	

3. 借受情報

費用

	その他費用（円）	内容
1年目		
2年目		
3年目		
4年目		
5年目		
6年目		
7年目		
8年目		
9年目		
10年目		
11年目		
12年目		
13年目		
14年目		
15年目		
16年目		
17年目		
18年目		
19年目		
20年目		
21年目		
22年目		
23年目		
24年目		
25年目		
26年目		
27年目		
28年目		
29年目		
30年目		
31年目		
32年目		
33年目		
34年目		
35年目		
36年目		
37年目		
38年目		
39年目		
40年目		
41年目		
42年目		
43年目		
44年目		
45年目		
46年目		
47年目		
48年目		
49年目		
50年目		
51年目		
52年目		
53年目		
54年目		
55年目		

4. 建設情報

費用

敷地調査費、設計費

	敷地調査費（円）	設計費（円）
1年目		
2年目		
3年目		

建設費、工事監理費

	建設費（円）	工事監理費（円）
1年目		
2年目		
3年目		
4年目		

維持管理費、各所修繕費

維持管理費（円）	
各所修繕費（円）	
維持管理等開始年（年目）	

解体費

解体費 （円）	
解体年 （年目）	

管理用人件費

人件費単価（円／人・月）	
期末・勤勉手当支給月数（月）	

市町村交付金

土地	特例調整率（%）	
	算定率（%）	
建物	特例調整率（%）	
	算定率（%）	
減価償却率（%）	（定額法）	

5. 金利等情報

	改修費（円）	設計費・工事監理費（円）	その他費用（円）	内容	資金調達費用で用いる金利（%）	複利現価率（%）
1年目						
2年目						
3年目						
4年目						
5年目						
6年目						
7年目						
8年目						
9年目						
10年目						
11年目						
12年目						
13年目						
14年目						
15年目						
16年目						
17年目						
18年目						
19年目						
20年目						
21年目						
22年目						
23年目						
24年目						
25年目						
26年目						
27年目						
28年目						
29年目						
30年目						
31年目						
32年目						
33年目						
34年目						
35年目						
36年目						
37年目						
38年目						
39年目						
40年目						
41年目						
42年目						
43年目						
44年目						
45年目						
46年目						
47年目						
48年目						
49年目						
50年目						
51年目						
52年目						
53年目						
54年目						
55年目						

作成要領

本表に記載する金額は、消費税額を含む。
本表に記載する金額等（資金調達費用で用いる金利及び複利現価率を除く）に単位未満がある場合、小数点以下第3位を四捨五入する。
既に複数の住居棟で構成された宿舎（住宅）において、住居棟を建設する場合は、既存の住居棟、設備棟及び集会場に係る記載は不要とし、本表に記載する金額等においても考慮しない。
宿舎（住宅）を建設する場合は、設備棟及び集会場に係る記載をするとともに、本表に記載する金額等においても考慮し、設備棟及び集会場を含み「当該建物」、「当該宿舎（住宅）」とする。
その他、次により記載する。

１．基本情報
⑴「宿舎名」欄は、建設を検討する当該建物に係る宿舎名を記載する。
　名称が未定の場合は、「〇〇新築宿舎（仮称）」と記載する。
⑵「省庁名」欄は、当該建物の所管省庁名を記載する。
⑶「維持管理機関名」欄は、当該建物の維持管理機関名を記載する。
⑷「所在地」欄は、当該建物の所在地を記載する。
⑸「会計名（土地）」欄は、当該建物に係る土地の会計名を記載する。
⑹「会計名（建物）」欄は、当該建物に係る建物の会計名を記載する。
⑺「土地」欄は、以下のとおり記載する。
　①「敷地の態様」欄は、当該建物の敷地の態様について、「行政財産（宿舎敷）」、「行政財産（庁舎敷）」、「借受（公有）」、「借受（民有）」の中から選択し記載する。
　②「土地面積（㎡）」欄は、当該建物の土地面積を記載する。
　　（注１）建設予定の建物が、当該宿舎（住宅）の一部の棟となる場合は、建設予定の建物に係る部分の土地面積を記載すること。
　　なお、当該建物に係る部分の土地面積が不明な場合は、当該宿舎（住宅）の全体の土地面積を当該建物の建築面積により按分計算して記載すること（敷地面積（当該宿舎全体）×　建築面積（当該建物部分）÷建築面積（当該宿舎全体））。
　③「法定容積率（％）」欄は、当該建物に係る都市計画上の法定容積率を記載する。
　④「土地評価額（円）」欄は、土地台帳価格の1.25倍とするため記載不要。
　⑤「土地台帳価格（円）」欄は、土地面積に応じた土地台帳価格を記載する。
　該当する土地台帳がない場合は、近隣の宿舎（住宅）に係る土地台帳価格から1㎡当たりの価格を算出し、当該建物に係る土地面積を乗じる等により記載する。　土地を購入等して建設する場合は、土地取得見込額、相続税評価額×1.25倍又は近傍同種の公示地価・基準地価に基づき算出した時価額を記載する。
　⑥「土地取得方法」欄は、「既存国有地使用」、「未利用国有地使用」、「購入等」、「借受」の中から選択し記載する。
　⑦「年間地代（円）」欄は、敷地が借受の際に発生する土地面積に応じた年間の支払地代を記載する。
⑻「建物」欄は、以下のとおり記載する。
　①「構造」欄は、当該建物の構造を、「RC」、「SRC」、「S」、「CB」、「W」の中から選択し記載する。
　②「階数」欄は、当該建物の階数を記載する。
　③「建物台帳価格（円）」欄は、当該建物の建物台帳価格相当額を記載する。
　④「管理用人員（人）」欄は、当該建物の営繕、宿舎管理業務に必要な職員数（借受においても同様に必要となる職員数を除く。）を記載する。　算定式は以下の通り。
　（当該維持管理機関の営繕、宿舎管理業務に従事する職員数）÷（当該維持管理機関の管理戸数）×（建設予定戸数）
　（注2）時点は毎年９月１日現在とする。

２．借受・建設共通情報
⑴「土地評価額（円）」欄は、本表１．⑦土地評価額を適用するため記載不要。
⑵「売却年（借受）（年目）」欄は、１年目と固定するため記載不要。
⑶「売却年（建設）（年目）」欄は、本表２．比較計算期間を適用するため記載不要。
⑷「法人税収利益率」欄は、国税庁「会社標本調査」により業種ごとに利益計上法人割合（１－欠損法人割合）に利益計上法人所得率を乗じて算出し、記載する。
⑸「法人実効税率（国税分）」欄は、別に送付する資料に基づき、財務省ホームページに掲載されている「法人実効税率の国際比較」掲載の数値のうち国税分を記載する。
⑹「建築後47年（年目）」欄は、敷地調査、設計等の建設関連業務に係る期間（年）に47（年）を加えた合計を記載する。

３．借受情報
⑴「その他費用（円）」欄は、その他、借受に際して必要となる費用について、支出予定時期に所要の額を記載する。
　（注３）支払賃料は様式３「民間賃貸住宅調査入力表」による。
⑵「内容」欄は、上記で記載した「その他費用」の内容について記載する。
　なお、金額は不明であるが、「その他費用」の発生が見込まれる場合は、当該欄のみを記載すること。

４．建設情報
⑴「敷地調査費（円）」、「設計費（円）」、「建設費（円）」及び「工事監理費（円）」欄は、該当する欄に所要の額を記載する。
⑵「維持管理等開始年（年目）」欄は、建設後、維持管理等を開始する時期を記載する。
⑶「解体年（年目）」欄は、本表２．比較計算期間を適用するため記載不要。
⑷「人件費単価（円／人・月）」欄は、人事院「国家公務員給与等実態調査の結果」掲載の行政職俸給表（一）の平均給与月額を記載する。
⑸「期末・勤勉手当支給月数（月）」欄は、人事院勧告の支給月数を記載する。
⑹「特例調整率（％）」欄及び「算定率（％）」欄は、国有資産等所在市町村交付金法第３条及び第４条により記載する。
　当該宿舎（住宅）に係る土地が借受の場合は、土地に係る市町村交付金は生じないことから、土地の「特例調整率（％）」欄及び「算定率（％）」欄にそれぞれ「100」を記載する。
⑺「改修費（円）」欄は、大規模改修を含む改修費用について、支出予定時期（建設関連業務開始年を１年目とする）に所要の額を記載する。
⑻「設計費・工事監理費（円）」欄は、上記改修の実施に伴い必要となる設計費・工事監理費について、支出予定時期（建設関連業務開始年を１年目とする）に所要の額を記載する。
⑼「その他費用（円）」欄は、その他、建設に際して必要となる費用（土壌汚染除去費用等）について、支出予定時期（建設関連業務開始年を１年目とする）に所要の額を記載する。
⑽「内容」欄は、上記で記載した「その他費用」の内容について記載する。
　なお、金額は不明であるが、「その他費用」の発生が見込まれる場合は、当該欄のみを記載すること。

５．金利等情報
⑴「資金調達費用で用いる金利（％）」欄は、別に送付する資料に基づき、インプライド・フォワード・レート（10年債）を記載する。
⑵「複利現価率（％）」欄は、別に送付する資料に基づき、国債流通利回りのスポット・レートを記載する。

【様式2－2】

入力表

入力箇所

1. 基本情報

			住居棟1	住居棟2	住居棟3	設備棟	集会場	合計
①宿舎名								
②省庁名								
③維持管理機関名								
④所在地								
⑤会計名（土地）								
⑥会計名（建物）								
⑦土地	敷地の態様							
	土地面積	（㎡）						
	法定容積率	（%）						
	土地評価額	（円）						
	土地台帳価格	（円）						
	年間地代	（円）						
⑧建替前の建物	構造							
	階数							
	延床面積	（㎡）						
	建築面積	（㎡）						
	規格・戸数	a						
		b（単身赴任者用）						
		b（単身赴任者用除く）						
		c						
		d						
		e						
		合計						
	建物台帳価格	（円）						
	建築年	（西暦年）						
	管理用人員	（人）						
⑨建替後の建物	構造							
	階数							
	延床面積	（㎡）						
	建築面積	（㎡）						
	規格・戸数	a						
		b（単身赴任者用）						
		b（単身赴任者用除く）						
		c						
		d						
		e						
		合計						
	建物台帳価格	（円）						
	管理用人員	（人）						

2. 借受・建替共通情報

⑴収益

土地の売却収入（1. ⑦の土地）

土地評価額（円）	
売却年（借受）（年目）	1年目
売却年（建替）（年目）	

法人税収入等

			係数
法人税収利益率			
	建設業	（%）	
	不動産業	（%）	
	サービス業	（%）	
法人実効税率（国税分）		（%）	
消費税率（全体）		（%）	
消費税率（国税分）		（%）	

比較計算期間

建築後47年（年目）	

⑵費用

解体費（建替前の建物）

解体費　（円）	
解体年　（年目）	

3. 借受情報

費用

	その他費用（円）	内容
1年目		
2年目		
3年目		
4年目		
5年目		
6年目		
7年目		
8年目		
9年目		
10年目		
11年目		
12年目		
13年目		
14年目		
15年目		
16年目		
17年目		
18年目		
19年目		
20年目		
21年目		
22年目		
23年目		
24年目		
25年目		
26年目		
27年目		
28年目		
29年目		
30年目		
31年目		
32年目		
33年目		
34年目		
35年目		
36年目		
37年目		
38年目		
39年目		
40年目		
41年目		
42年目		
43年目		
44年目		
45年目		
46年目		
47年目		
48年目		
49年目		
50年目		
51年目		
52年目		
53年目		
54年目		
55年目		

4. 建替情報

⑴収益

土地の売却収入（集約化）

土地評価額（円）	
売却年（年目）	

⑵費用

敷地調査費、設計費

	敷地調査費（円）	設計費（円）
1年目		
2年目		
3年目		

建設費、工事監理費

	建設費（円）	工事監理費（円）
1年目		
2年目		
3年目		
4年目		

維持管理費、各所修繕費

維持管理費（円）	
各所修繕費（円）	
維持管理等開始年（年目）	

解体費（集約化）

解体費（円）	
解体年（年目）	

解体費（建替後の建物）

解体費　（円）	
解体年　（年目）	

管理用人件費

人件費単価（円／人・月）	
期末・勤勉手当支給月数（月）	

市町村交付金

土地	特例調整率（%）	
	算定率（%）	
建物	特例調整率（%）	
	算定率（%）	
減価償却率（%）	（定額法）	

5. 金利等情報

	改修費（円）	設計費・工事監理費（円）	その他費用（円）	内容	資金調達費用で用いる金利（%）	複利現価率（%）
1年目						
2年目						
3年目						
4年目						
5年目						
6年目						
7年目						
8年目						
9年目						
10年目						
11年目						
12年目						
13年目						
14年目						
15年目						
16年目						
17年目						
18年目						
19年目						
20年目						
21年目						
22年目						
23年目						
24年目						
25年目						
26年目						
27年目						
28年目						
29年目						
30年目						
31年目						
32年目						
33年目						
34年目						
35年目						
36年目						
37年目						
38年目						
39年目						
40年目						
41年目						
42年目						
43年目						
44年目						
45年目						
46年目						
47年目						
48年目						
49年目						
50年目						
51年目						
52年目						
53年目						
54年目						
55年目						

作成要領

本表に記載する金額は、消費税額を含む。
本表に記載する金額等（資金調達費用で用いる金利及び複利現価率を除く）に単位未満がある場合、小数点以下第３位を四捨五入する。
宿舎（住宅）が複数の住居棟で構成される場合は、建替を行わない住居棟、設備棟及び集会場に係る記載は不要とし、本表に記載する金額等においても考慮しない。
宿舎（住宅）が１つの住居棟で構成される場合は、設備棟及び集会場に係る記載をするとともに、本表に記載する金額等においても考慮し、設備棟及び集会場を含み「当該建物」、「当該宿舎（住宅）」とする。
その他、次により記載する。

１．基本情報
⑴　以下⑵から⑼は、建替前の建物について記載し、⑽は、建替後の建物について記載する。
⑵「宿舎名」欄は、当該建物に係る宿舎名を記載する。
⑶「省庁名」欄は、当該建物の所管省庁名を記載する。
⑷「維持管理機関名」欄は、当該建物の維持管理機関名を記載する。
⑸「所在地」欄は、当該建物の所在地を記載する。
⑹「会計名（土地）」欄は、当該建物に係る土地の会計名を記載する。
⑺「会計名（建物）」欄は、当該建物に係る建物の会計名を記載する。
⑻「土地」欄は、以下のとおり記載する。
①「敷地の態様」欄は、当該建物の敷地の態様について、「行政財産（宿舎敷）」、「行政財産（庁舎敷）」、「借受（公有）」、「借受（民有）」の中から選択し記載する。
②「土地面積（㎡）」欄は、当該建物の土地面積を記載する。
（注１）建替予定の建物が、当該宿舎（住宅）の一部の棟となる場合は、建替予定の建物に係る部分の土地面積を記載すること。
なお、当該建物に係る部分の土地面積が不明な場合は、当該宿舎（住宅）の全体の土地面積を当該建物の建築面積により按分計算して記載すること（敷地面積（当該宿舎全体）×建　　築面積（当該建物部分）÷建築面積（当該宿舎全体））。
③「法定容積率（%）」欄は、当該建物に係る都市計画上の法定容積率を記載する。
④「土地評価額（円）」欄は、土地台帳価格の1.25倍とするため記載不要。
⑤「土地台帳価格（円）」欄は、土地面積に応じた土地台帳価格を記載する。
（注２）他の宿舎との集約化に伴い土地の売却が生じる場合は、当該土地を除き建替を行う土地について記載する。
⑥「年間地代（円）」欄は、敷地が借受の際に発生する土地面積に応じた年間の支払地代を記載する。
⑼「建替前の建物」欄は、以下のとおり記載する。
①「構造」欄は、当該建物の構造を、「RC」、「SRC」、「S」、「CB」、「W」の中から選択し記載する。
②「階数」欄は、当該建物の階数を記載する。
③「管理用人員（人）」欄は、当該建物の営繕、宿舎管理業務に必要な職員数（借受においても同様に必要となる職員数を除く。）を記載する。　　算定式は以下の通り。
（当該維持管理機関の営繕、宿舎管理業務に従事する職員数）÷（当該維持管理機関の管理戸数）×（建設予定戸数）
（注３）時点は毎年９月１日現在とする。
⑽「建替後の建物」欄は、上記⑼に準じて記載する。

２．借受・建替共通情報
⑴ 収益は、以下のとおり記載する。
①「土地評価額（円）」欄は、本表1．⑦土地評価額を適用するため記載不要。
②「売却年（借受）（年目）」欄は、１年目と固定するため記載不要。
③「売却年（建替）（年目）」欄は、本表２．⑴比較計算期間を適用するため記載不要。
④「法人税収利益率」欄は、国税庁「会社標本調査」により業種ごとに利益計上法人割合（１－欠損法人割合）に利益計上法人所得率を乗じて算出し、記載する。
⑤「法人実効税率（国税分）」欄は、別に送付する資料に基づき、財務省ホームページに掲載されている「法人実効税率の国際比較」掲載の数値のうち国税分を記載する。
⑥「建築後47年（年目）」欄は、敷地調査、設計等の建設関連業務に係る期間（年）に47（年）を加えた合計を記載する。
⑵ 費用は、以下のとおりとする。
「解体年（年目）」欄は、１年目と固定するため記載不要。

３．借受情報
⑴　「その他費用（円）」欄は、その他、借受に際して必要となる費用について、支出予定時期に所要の額を記載する。
（注４）支払賃料は様式３「民間賃貸住宅調査入力表」による。
⑵　「内容」欄は、上記で記載した「その他費用」の内容について記載する。
なお、金額は不明であるが、「その他費用」の発生が見込まれる場合は、当該欄のみを記載すること。

４．建替情報
⑴ 収益は、以下のとおり記載する。
①「土地評価額（円）」欄は、他の宿舎との集約化に伴い土地の売却が生じる場合、売却が見込まれる土地の土地台帳価格（複数ある場合はその合計額）に1.25を乗じた額を記載する。
②「売却年（年目）」欄は、本表４．⑵維持管理等開始年を適用するため記載不要。
⑵ 費用は、以下のとおり記載する。
①「敷地調査費（円）」、「設計費（円）」、「建設費（円）」及び「工事監理費（円）」欄は、該当する欄に所要の額を記載する。
②「維持管理等開始年（年目）」欄は、建替後、維持管理等を開始する時期を記載する。
③解体費（集約化）の「解体費（円）」欄は、売却可能となる建替元宿舎が複数発生する場合は、その合計の解体費を記載する。
④解体費（集約化）の「解体年（年目）」欄は、本表４．⑵維持管理等開始年を適用するため記載不要。
⑤解体費（建替後の建物）の「解体年（年目）」欄は、本表２．⑴比較計算期間を適用するため記載不要。
⑥「人件費単価（円／人・月）」欄は、人事院「国家公務員給与等実態調査の結果」掲載の行政職俸給表（一）の平均給与月額を記載する。
⑦「期末・勤勉手当支給月数（月）」欄は、人事院勧告の支給月数を記載する。
⑧「特例調整率（%）」欄及び「算定率（%）」欄は、国有資産等所在市町村交付金法第３条及び第４条により記載する。
当該宿舎（住宅）に係る土地が借受の場合は、土地に係る市町村交付金は生じないことから、土地の「特例調整率（%）」欄及び「算定率（%）」欄にそれぞれ「100」を記載する。
⑨「改修費（円）」欄は、大規模改修を含む改修費用について、支出予定時期（建設関連業務開始年を1年目とする）に所要の額を記載する。
⑩「設計費・工事監理費（円）」欄は、上記改修の実施に伴い必要となる設計費・工事監理費について、支出予定時期（建設関連業務開始年を1年目とする）に所要の額を記載する。
⑪「その他費用（円）」欄は、その他、建替に際して必要となる費用（土壌汚染除去費用等）について、支出予定時期（建設関連業務開始年を1年目とする）に所要の額を記載する。
⑫「内容」欄は、上記で記載した「その他費用」の内容について記載する。
なお、金額は不明であるが、「その他費用」の発生が見込まれる場合は、当該欄のみを記載すること。

５．金利等情報
⑴　「資金調達費用で用いる金利（%）」欄は、別に送付する資料に基づき、インプライド・フォワード・レート（10年債）を記載する。
⑵　「複利現価率（%）」欄は、別に送付する資料に基づき、国債流通利回りのスポット・レートを記載する。

【様式2－3】

入力表

入力箇所

1. 基本情報

			住居棟	設備棟	集会場	合計
①宿舎名						
②省庁名						
③維持管理機関名						
④所在地						
⑤会計名（土地）						
⑥会計名（建物）						
⑦土地	敷地の態様					
	土地面積	（㎡）				
	法定容積率	（%）				
	土地評価額	（円）				
	土地台帳価格	（円）				
	年間地代	（円）				
⑧模様替前の建物	構造					
	階数					
	延床面積	（㎡）				
	建築面積	（㎡）				
	規格・戸数	a				
		b（単身赴任者用）				
		b（単身赴任者用除く）				
		c				
		d				
		e				
		合計				
	建築年	（西暦年）				
	建物台帳価格	（円）				
	管理用人員	（人）				
⑨模様替後の建物	規格・戸数	a				
		b（単身赴任者用）				
		b（単身赴任者用除く）				
		c				
		d				
		e				
		合計				
	建物台帳価格	（円）				
	管理用人員	（人）				

2. 借受・模様替共通情報

収益

土地の売却収入

土地評価額（円）	
売却年（借受）（年目）	1年目
売却年（模様替）（年目）	

法人税収入等

法人税収利益率	
建設業　（%）	
不動産業　（%）	
サービス業　（%）	
法人実効税率（国税分）（%）	
消費税率（全体）（%）	
消費税率（国税分）（%）	

3. 借受情報

費用

解体費（模様替前の建物）

解体費　（円）	
解体年　（年目）	1年目

	その他費用（円）	内容
1年目		
2年目		
3年目		
4年目		
5年目		
6年目		
7年目		
8年目		
9年目		
10年目		
11年目		
12年目		
13年目		
14年目		
15年目		
16年目		
17年目		
18年目		
19年目		
20年目		

4. 模様替情報

費用

模様替に係る改修費等

	設計費	改修費（模様替）	工事監理費
費用（円）			
計上年（年目）			

維持管理費、各所修繕費

維持管理費（円）	
各所修繕費（円）	

解体費（模様替後の建物）

解体費	（円）	
解体年	（年目）	20年目

管理用人件費

人件費単価（円／人・月）	
期末・勤勉手当支給月数（月）	

市町村交付金

土地	特例調整率（%）	
	算定率（%）	
建物	特例調整率（%）	
	算定率（%）	
減価償却率（%）	（定額法）	

5. 金利等情報

	改修費（円）	設計費・工事監理費（円）	その他費用（円）	内容	複利現価率（%）
1年目					
2年目					
3年目					
4年目					
5年目					
6年目					
7年目					
8年目					
9年目					
10年目					
11年目					
12年目					
13年目					
14年目					
15年目					
16年目					
17年目					
18年目					
19年目					
20年目					

作成要領

本表に記載する金額は、消費税額を含む。
本表に記載する金額等（複利現価率を除く）に単位未満がある場合、小数点以下第3位を四捨五入する。
宿舎（住宅）が複数の住居棟で構成される場合は、模様替を行わない住居棟、設備棟及び集会場に係る記載は不要とし、本表に記載する金額等においても考慮しない。
宿舎（住宅）が1つの住居棟で構成される場合は、設備棟及び集会場に係る記載をするとともに、本表に記載する金額等においても考慮し、設備棟及び集会場を含み「当該建物」、「当該宿舎（住宅）」とする。
その他、次により記載する。

１．基本情報
⑴ 以下⑵から⑼は、模様替前の建物について記載し、⑽は、模様替後の建物について記載する。
⑵「宿舎名」欄は、当該建物に係る宿舎名を記載する。
⑶「省庁名」欄は、当該建物の所管省庁名を記載する。
⑷「維持管理機関名」欄は、当該建物の維持管理機関名を記載する。
⑸「所在地」欄は、当該建物の所在地を記載する。
⑹「会計名（土地）」欄は、当該建物に係る土地の会計名を記載する。
⑺「会計名（建物）」欄は、当該建物に係る建物の会計名を記載する。
⑻「土地」欄は、以下のとおり記載する。
①「敷地の態様」欄は、当該建物の敷地の態様について、「行政財産（宿舎敷）」、「行政財産（庁舎敷）」、「借受（公有）」、「借受（民有）」の中から選択し記載する。
②「土地面積（㎡）」欄は、当該建物の土地面積を記載する。
（注１）模様替予定の建物が、当該宿舎（住宅）の一部の棟となる場合は、模様替予定の建物に係る部分の土地面積を記載すること。
③「法定容積率（％）」欄は、当該建物に係る都市計画上の法定容積率を記載する。
④「土地評価額（円）」欄は、土地台帳価格の1.25倍とするため記載不要。
⑤「土地台帳価格（円）」欄は、土地面積に応じた土地台帳価格を記載する。
⑥「年間地代（円）」欄は、敷地が借受の際に発生する土地面積に応じた年間の支払地代を記載する。
⑼「模様替前の建物」欄は、以下のとおり記載する。
①「構造」欄は、当該建物の構造を、「RC」、「SRC」、「S」、「CB」、「W」の中から選択し記載する。
②「階数」欄は、当該建物の階数を記載する。
③「管理用人員（人）」欄は、当該建物の営繕、宿舎管理業務に必要な職員数（借受においても同様に必要となる職員数を除く。）を記載する。　算定式は以下の通り。
（当該維持管理機関の営繕、宿舎管理業務に従事する職員数）÷（当該維持管理機関の管理戸数）×（建設予定戸数）
（注２）時点は毎年９月１日現在とする。
⑽「模様替後の建物」欄は、上記⑼に準じて記載するほか、以下のとおり記載する。
「建物台帳価格（円）」欄は、当該建物の建物台帳価格相当額を記載する。

２．借受・模様替共通情報
⑴「土地評価額（円）」欄は、本表１．⑦土地評価額を適用するため記載不要。
⑵「売却年（借受）（年目）」欄は、１年目と固定するため記載不要。
⑶「売却年（模様替）（年目）」欄は、20年目と固定するため記載不要。
⑷　「法人税収利益率」欄は、国税庁「会社標本調査　」により業種ごとに利益計上法人割合（１－欠損法人割合）に利益計上法人所得率を乗じて算出し、記載する。
⑸　「法人実効税率（国税分）」欄は、別に送付する資料に基づき、財務省ホームページに掲載されている「法人実効税率の国際比較　」掲載の数値のうち国税分を記載する。

３．借受情報
⑴「解体年（年目）」欄は、1年目と固定するため記載不要。
⑵　「その他費用（円）」欄は、その他、借受に際して必要となる費用について、支出予定時期に所要の額を記載する。
（注３）支払賃料は様式３「民間賃貸住宅調査入力表」による。
⑶「内容」欄は、上記で記載した「その他費用」の内容について記載する。
なお、金額は不明であるが、「その他費用」の発生が見込まれる場合は、当該欄のみを記載すること。

４．模様替情報
⑴　模様替に係る改修費等は、維持整備通達記第3-4-⑴-②の模様替及び同通達別紙１の3-⑵-ロに該当する費用について、それぞれ実績値等に基づき記載する。なお、当該工事とあわせて大規模改修工事を実施する場合は、該当する大規模改修費等をそれぞれの項目において加算し、記載すること。
⑵「解体年（年目）」欄は、20年目と固定するため記載不要。
⑶　「人件費単価（円／人・月）」欄は、人事院「国家公務員給与等実態調査の結果」掲載の行政職俸給表（一）の平均給与月額を記載する。
⑷「期末・勤勉手当支給月数（月）」欄は、人事院勧告の支給月数を記載する。
⑸「特例調整率（％）」欄及び「算定率（％）」欄は、国有資産等所在市町村交付金法第３条及び第４条により記載する。
当該宿舎（住宅）に係る土地が借受の場合は、土地に係る市町村交付金は生じないことから、土地の「特例調整率（％）」欄及び「算定率（％）」欄にそれぞれ「100」を記載する。
⑹　「改修費（円）」欄は、模様替に係る改修費等の「改修費（模様替）」欄に計上した費用を除く改修（大規模改修工事含む）費用について、支出予定時期に所要の額を記載する。
⑺　「設計費・工事監理費（円）」欄は、上記改修の実施に伴い必要となる設計費・工事監理費について、支出予定時期に所要の額を記載する。
⑻　「その他費用（円）」欄は、その他、模様替に際して必要となる費用について、支出予定時期に所要の額を記載する。
⑼「内容」欄は、上記で記載した「その他費用」の内容について記載する。
なお、金額は不明であるが、「その他費用」の発生が見込まれる場合は、当該欄のみを記載すること。

５．金利等情報
「複利現価率（％）」欄は、別に送付する資料に基づき、国債流通利回りのスポット・レートを記載する。

【様式3】

民間賃貸住宅調査入力表

入力箇所

1. 対象物件のエリア設定

基準地点	市町村名			
	路線名			
	駅名			
	徒歩		分	
	バス		分	
設定エリア	市町村名			
	路線名			
	駅名			
	徒歩	～		分
	バス	～		分

（採用）		
規格	月額賃料等相当額	礼金
a型相当		
b型（単身赴任者用）相当		
b型（単身赴任者用除く）相当		
c型相当		
d型相当		
e型相当		

2. 物件情報

a型（25㎡未満）

事例	所在地	徒歩（分）	バス（分）	賃貸面積（㎡/戸）	間取り	構造	建築年（西暦）	月額賃料（円／月・戸）	更新料（月額按分）（円／月・戸）	月額賃料等相当額（円／月・戸）	礼金（円）
①											
②											
③											
④											
⑤											
⑥											
⑦											
⑧											
⑨											
⑩											
平均											

b型（単身赴任者用）（25㎡以上36㎡未満）

事例	所在地	徒歩（分）	バス（分）	賃貸面積（㎡/戸）	間取り	構造	建築年（西暦）	月額賃料（円／月・戸）	更新料（月額按分）（円／月・戸）	月額賃料等相当額（円／月・戸）	礼金（円）
①											
②											
③											
④											
⑤											
⑥											
⑦											
⑧											
⑨											
⑩											
平均											

b型（単身赴任者用除く）（36㎡以上55㎡未満）

事例	所在地	徒歩（分）	バス（分）	賃貸面積（㎡/戸）	間取り	構造	建築年（西暦）	月額賃料（円／月・戸）	更新料（月額按分）（円／月・戸）	月額賃料等相当額（円／月・戸）	礼金（円）
①											
②											
③											
④											
⑤											
⑥											
⑦											
⑧											
⑨											
⑩											
平均											

c型（55㎡以上70㎡未満）

事例	所在地	徒歩（分）	バス（分）	賃貸面積（㎡/戸）	間取り	構造	建築年（西暦）	月額賃料（円／月・戸）	更新料（月額按分）（円／月・戸）	月額賃料等相当額（円／月・戸）	礼金（円）
①											
②											
③											
④											
⑤											
⑥											
⑦											
⑧											
⑨											
⑩											
平均											

d型（70㎡以上80㎡未満）

事例	所在地	徒歩（分）	バス（分）	賃貸面積（㎡/戸）	間取り	構造	建築年（西暦）	月額賃料（円／月・戸）	更新料（月額按分）（円／月・戸）	月額賃料等相当額（円／月・戸）	礼金（円）
①											
②											
③											
④											
⑤											
⑥											
⑦											
⑧											
⑨											
⑩											
平均											

e型（80㎡以上）

事例	所在地	徒歩（分）	バス（分）	賃貸面積（㎡/戸）	間取り	構造	建築年（西暦）	月額賃料（円／月・戸）	更新料（月額按分）（円／月・戸）	月額賃料等相当額（円／月・戸）	礼金（円）
①											
②											
③											
④											
⑤											
⑥											
⑦											
⑧											
⑨											
⑩											
平均											

計算表
＜借受＞

■対象宿舎

宿舎名	所在地	宿舎戸数

■キャッシュフロー

【単位：千円】

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	45年目	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	合計	現在価値
収益	土地の売却収入																																																						
	法人税収入等																																																						
①	収益合計																																																						
費用	支払賃料等																																																						
	その他費用																																																						
②	費用合計																																																						
③純収益	=①－②																																																						
④複利現価率(注1)																																																						
⑤純収益（現在価値化）	=③×④																																																				

（注1）財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる割引率（国債流通利回りのスポット・レート）を適用

（注2）本表をそのまま用いて計算することが適切でない場合は、本表の保護を解除し、直接記載することにより計算を行うこと。

計算表
＜建設＞

■対象宿舎

宿舎名	所在地	宿舎戸数	延床面積（㎡）	土地評価額（円）

■キャッシュフロー

【単位：千円】

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	45年目	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	合計	現在価値
収益	土地の売却収入																																																						
	法人税収入等																																																						
①	収益合計																																																						
建設費等	敷地調査費																																																						
	設計費																																																						
	建設費																																																						
	工事監理費																																																						
②	建設費等合計																																																						
維持管理費等	維持管理費																																																						
	各所修繕費																																																						
	改修費																																																						
	設計費・工事監理費																																																						
③	維持管理費等合計																																																						
その他	解体費																																																						
	管理用人件費																																																						
	市町村交付金																																																						
	その他費用																																																						
④	その他合計																																																						
⑤	費用合計　=②+③+④																																																						
⑥借入前純収益	=①−⑤																																																					
資金調達費用	利払費(注1)																																																						
⑦	資金調達費用合計																																																						
⑧借入後純収益	=⑥−⑦																																																					
⑨複利現価率(注2)																																																						
等純収益（現在価値化）	=⑧×⑨																																																				

（注1）財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる将来の財政融資資金貸付金利（インフライド・フォワード・レート（10年債））を適用

（注2）財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる割引率（国債流通利回りのスポット・レート）を適用

（注3）当該建設案件がPFIで計画されている場合等、本表をそのまま用いて計算することが適切でない場合は、本表の保護を解除し、直接記載することにより計算を行うこと。

計算表
＜借受＞

■対象宿舎

宿舎名	所在地	宿舎戸数

■キャッシュフロー

【単位：千円】

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	45年目	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	合計	現在価値
収益	土地の売却収入																																																						
	法人税収入等																																																						
①	収益合計																																																						
費用	解体費																																																						
	支払賃料等																																																						
	その他費用																																																						
②	費用合計																																																						
③純収益	=①－②																																																						
④複利現価率(注1)																																																						
⑤純収益(現在価値化)	=③×④																																																					

（注1）財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる割引率（国債流通利回りのスポット・レート）を適用

（注2）本表をそのまま用いてお算することが適切でない場合は、本表の保護を解除し、直接記載することにより計算を行うこと。

【様式4－4】

計算表
＜建替＞

■対象宿舎

上段：建替前宿舎
下段：建替後宿舎

宿舎名	所在地	宿舎戸数	延床面積(㎡)	土地評価額(円)

■キャッシュフロー

【単位：千円】

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	45年目	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	合計	現在価
収益	土地の売却収入																																																									
	法人税収入等																																																									
①	収益合計																																																									
建設費等	敷地調査費																																																									
	設計費																																																									
	建設費																																																									
	工事監理費																																																									
②	建設費等合計																																																									
維持管理費等	維持管理費																																																									
	各所修繕費																																																									
	改修費																																																									
	設計費・工事監理費																																																									
③	維持管理費等合計																																																									
その他	解体費																																																									
	管理用人件費																																																									
	市町村交付金																																																									
	その他費用																																																									
④	その他合計																																																									
⑤	費用合計 =②+③+④																																																									
⑥借入前純収益	=①-⑤																																																									
資金調達費用	利払費(注1)																																																									
⑦	資金調達費用合計																																																									
⑧借入後純収益	=⑥-⑦																																																									
⑨複利現価率(注2)																																																										
⑩純収益(現在価値化)	=⑧×⑨																																																									

(注1)財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる将来の財政融資資金貸付金利(インプライド・フォワード・レート(10年債))を適用

(注2)財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる割引率(国債流通利回りのスポット・レート)を適用

(注3)当該建替案件がPFIで計画されている場合等、本表をそのまま用いて計算することが適切でない場合は、本表の保護を解除し、直接記載することにより計算を行うこと。

【様式４－５】

計算表
＜借受＞

■対象宿舎

宿舎名	所在地	宿舎戸数

■キャッシュフロー

【単位：千円】

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計	現在価値
収益	土地の売却収入																						
	法人税収入等																						
①	収益合計																						
費用	解体費																						
	支払賃料等																						
	その他費用																						
②	費用合計																						
③純収益	=①－②																						
④複利現価率(注1)																							
⑤純収益（現在価値化）	=③×④																						

（注1）　財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる割引率（国債流通利回りのスポット・レート）を適用

（注2）　本表をそのまま用いて計算することが適切でない場合は、本表の保護を解除し、直接記載することにより計算を行うこと。

【様式4－6】

計算表
＜模様替＞

■対象宿舎

（上段：模様替前宿舎
下段：模様替後宿舎）

■キャッシュフロー

【単位：千円】

項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計	現在価値
収益	土地の売却収入																						
	法人税収入等																						
①	収益合計																						
模様替に係る改修費等	設計費																						
	改修費（模様替）																						
	工事監理費																						
②	改修費等合計																						
維持管理費等	維持管理費																						
	各所修繕費																						
	改修費																						
	設計費・工事監理費																						
③	維持管理費等合計																						
その他	解体費																						
	管理用人件費																						
	市町村交付金																						
	その他費用																						
④	その他合計																						
⑤費用	費用合計　=②+③+④																						
⑥純収益	=①−⑤																						
⑦複利現価率（注1）																							
⑧純収益（現在価値化）	=⑥×⑦																						

（注1）財政投融資対象事業に関する政策コスト分析で用いられる割引率（国債流通利回りのスポット・レート）を適用

（注2）本表をそのまま用いて計算することが適切でない場合は、本表の保護を解除し、直接記載することにより計算を行うこと。