

公務員宿舎の維持管理 (需給のミスマッチ・老朽化)

令和3年10月26日
財務省理財局

答申に基づく地域ごとの需給のミスマッチの把握及び老朽化対応に係る取組み

国家公務員宿舎の削減計画に基づき、宿舎の必要戸数は16.3万戸まで削減。他方で、地域ごとに需要と供給のミスマッチが生じており、地域単位での宿舎の必要戸数の状況把握に努めるとともに、存置する宿舎の計画的かつ効率的な改修を進めていくこととされている。(注)下図は、令和元年6月14日財政制度等審議会 国有財産分科会答申を概念図にしたもの。

需要過多地域における宿舎の確保

省庁別宿舎及び合同宿舎

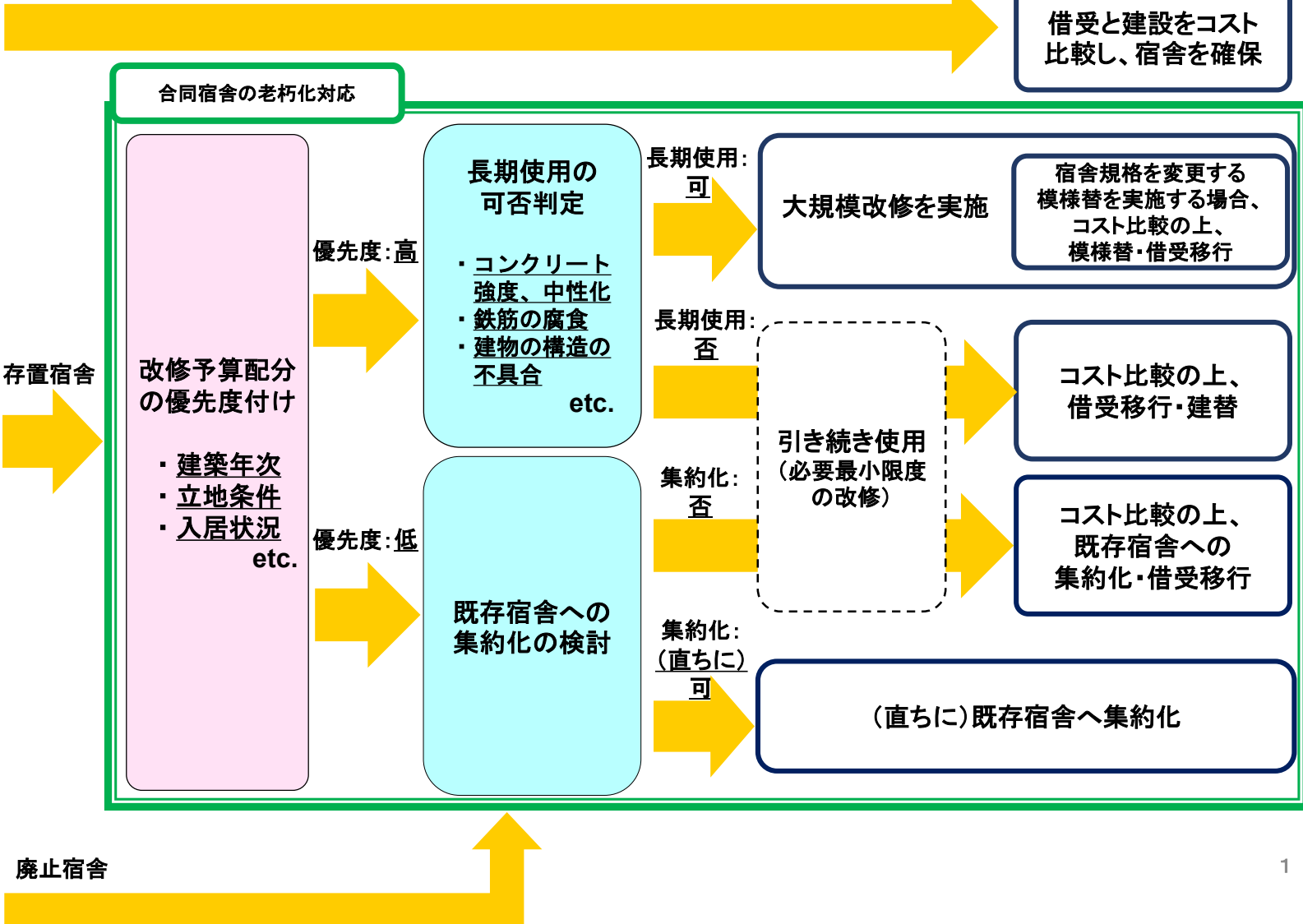
地域ごとの需給のミスマッチの把握

必要戸数と設置戸数を比較し、各市町村ごとに

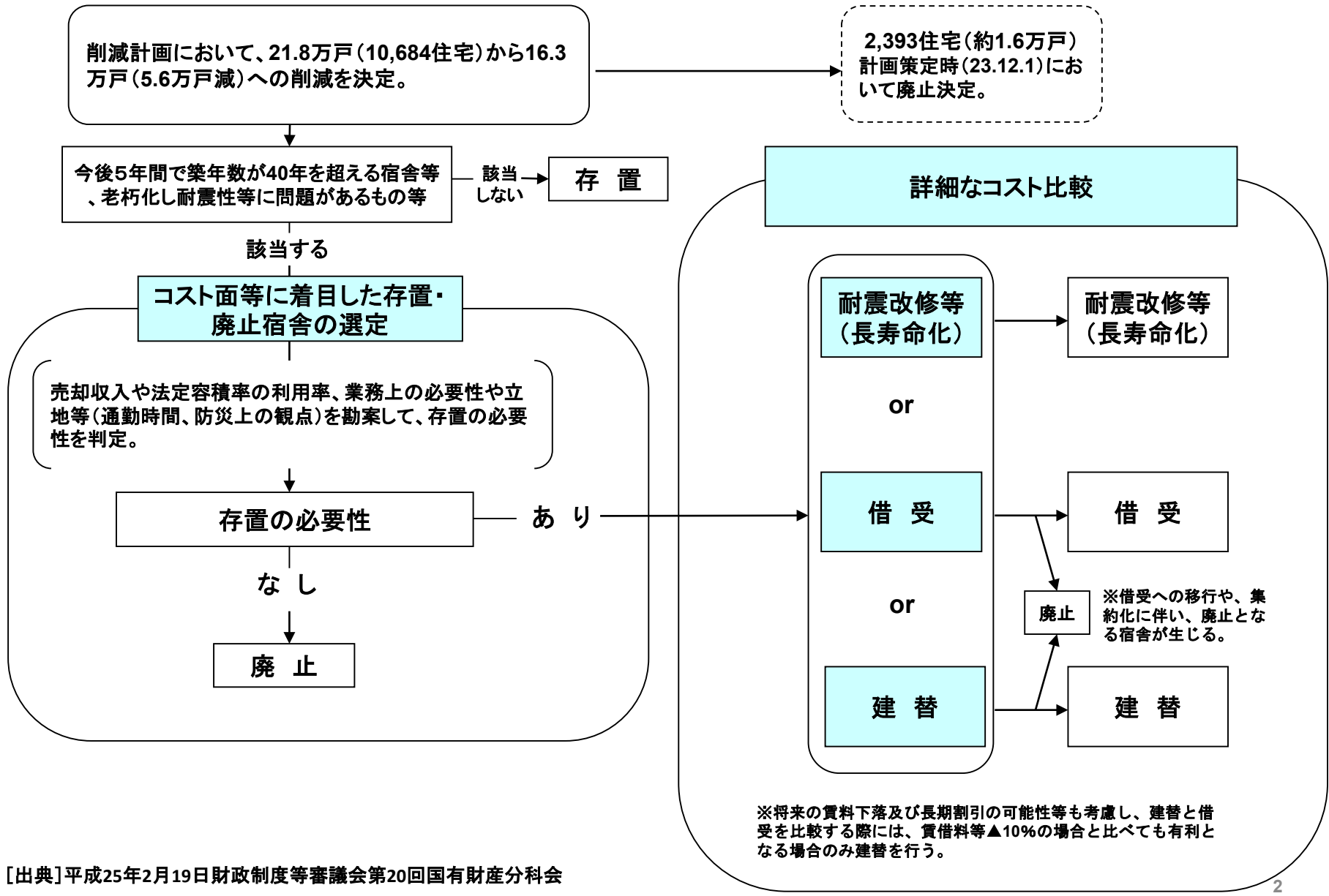
需要過多地域及び供給過多地域に分類

・需給の状況
・建築年次
・立地条件
・入居状況(貸与率)を基準としつつ、個々の宿舎の状況に応じて、

存置宿舎候補及び廃止宿舎候補を選定



国家公務員宿舎の削減計画に基づくコスト比較等の実施フロー

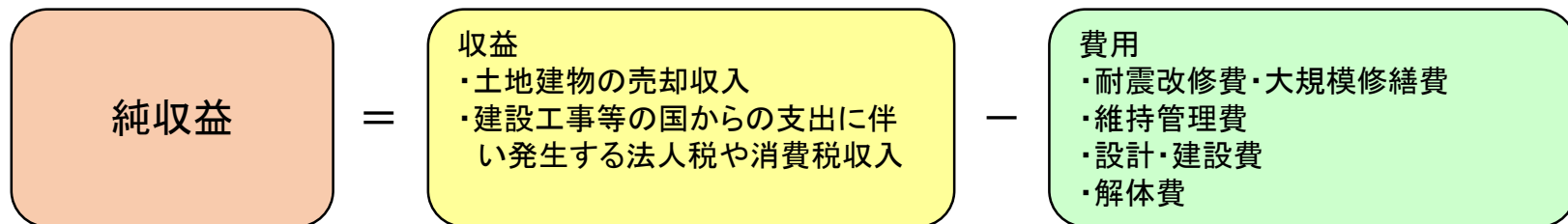


[出典]平成25年2月19日財政制度等審議会第20回国有財産分科会

国家公務員宿舎の削減計画におけるコスト比較手法について

- 民間不動産等の価値算出時に主に採用されているDCF法を使用。
DCF法・・・純収益等を発生時期に応じて現在価値に割り引き、収支比較を行う手法
- 具体的には、20年間における各期の純収益(収益－費用)の割引現在価値の合計を算出し、耐震改修等(長寿命化)、借受、建替について比較。

(注)コスト比較計算期間は、民間の実態(5～20年程度)を踏まえつつも、①国家公務員宿舎は修繕しつつ長期間使用されるのが実態であること、②20年程度で大規模修繕が行われること、を考慮して長めに20年間と設定。



- 耐震改修等(長寿命化)、建替については、20年後土地・建物を売却する前提を置いた上で、コスト比較を実施。

DCF法による詳細なコスト比較(イメージ)

