

雇用促進住宅基本課題検討会 報告書

平成15年5月

目 次

はじめに	・ ・ 2
1. 雇用促進住宅の趣旨及び経緯	・ ・ 2
2. 検討の前提条件	・ ・ 5
3. 早期廃止とそれまでの合理的経営の基本的方向	・ ・ 7
4. 今後の貸与契約の方法—定期借家契約の導入	・ ・ 9
5. 家賃の改定	・ ・ 11
6. 修繕の実施	・ ・ 15
7. 入居率の引上げ	・ ・ 17
8. 管理体制の合理化、(財)雇用振興協会の改革	・ ・ 19
9. 入居者を伴う住宅の譲渡	・ ・ 21
10. 入居者退去後の住宅の廃止	・ ・ 22
11. 長期の経営シミュレーション等	・ ・ 24
むすび	・ ・ 25
別紙資料	・ ・ 26

はじめに

雇用促進住宅（移転就職者用宿舎）は、昭和36年度から、雇用保険の雇用福祉事業として、国の特殊法人である雇用促進事業団（現 雇用・能力開発機構）が整備し、公共職業安定所の紹介により住所を移転して就職する者や、職業の安定を図るために宿舎の確保を図ることが必要と認められる者に貸与されてきた。現在、全国に約1千5百箇所、約3千8百棟が整備され、約14万3千戸に約35万人が生活をしている。

しかし、特殊法人の整理合理化の観点から、平成11年度に雇用促進事業団から雇用・能力開発機構に移行した際、今後は新たな整備をせず、譲渡を進めることとされ、さらに、平成13年12月に閣議決定された特殊法人等整理合理化計画においては、「移転就職者用宿舎は、現に入居者がいることを踏まえた早期廃止のための方策を検討」とされた。そして、平成14年12月に成立した独立行政法人雇用・能力開発機構法では、平成16年3月に機構が独立行政法人に移行した後も、当分の間、雇用促進住宅の譲渡廃止とそれまでの間の運営を行うこととされた。

このような中、本検討会が厚生労働省職業安定局により設けられ、雇用促進住宅の事業の譲渡廃止の方策や、それまでの間の合理的な経営方策など、事業全体の基本的な諸課題について、集中的な検討を行い、今般、報告書を取りまとめたものである。

1. 雇用促進住宅の趣旨及び経緯

(1) 設置の趣旨及び経緯

①労働力移動を支える移転就職者用の住宅として発足

昭和30年代の石炭鉱業の急速な縮小の中、昭和34年に「炭鉱離職者臨時措置法」が制定され、広域職業紹介等により炭鉱離職者の他産業、他地域への移動定着化が進められ、昭和35年には、炭鉱離職者用宿舎の建設が着手された。この宿舎の建設は、昭和36年7月に設立された雇用促進事業団に引き継がれ、「雇用促進事業団法」に基づき、炭鉱離職者をはじめ、地域間、産業間の労働力移動を図るため、広域職業紹介に係る移転就職者のための移転就職者用宿舎（運営要領で呼称を雇用促進住宅と定めた。）として整備が推進されることとなった。

昭和36、37年度は、首都圏、中部圏、近畿圏の既存工業地帯に設置されたが、昭和37年に閣議決定された全国総合開発計画に基づいて、新産業都市建設促進法、工業整備特別地域整備促進法等により、産業の地方分散化と労働力の流動化が推進されることになったことに対応して、雇用促進住宅も、全国的に整備が進められるようになった。

②勤労者住宅として量的拡大の推進

その後、昭和41年には、人口の都市集中化、核家族化等の進展に伴う住宅事情の悪化に対応するため、「住宅建設計画法」が制定され、以後「住宅建設五カ年計画」が5カ年ごとに制定されることとなったが、雇用促進住宅は、この計画における政府の住宅政策の中に位置づけられたことから、政府の雇用対策と住宅政策の二つの役割を持ちながら、量的に拡大していくこととなった。

また、昭和48年には、雇用促進事業団法が改正され、移転就職者に加え、「職業の安定を図るために宿舍の確保を図ることが必要であると公共職業安定所長が認める者」に対象者を拡大したことにより、入居者に占める移転就職者の割合も次第に低下していった。

住宅建設5カ年計画では、第1期計画（昭和41年度～）と第2期計画（46年度～）ではそれぞれ5万戸ずつ、第3期計画（昭和51年度～）から第7期計画（平成8年度～）まで、それぞれ2万5千戸から6千戸の計画が立てられ、整備が推進された。

また、この間、住宅水準の向上に合わせ、質的向上も図られ、住戸の間取りは2Kから2DK、3DKへと拡大し、住宅設備も逐次向上していった。

③雇用保険法の雇用福祉事業

雇用促進住宅は、雇用保険法（昭和49年以前は失業保険法）による雇用福祉事業として、雇用保険三事業（雇用福祉事業、雇用安定事業、能力開発事業）に充てられる保険料を財源に、雇用促進事業団が整備してきた。

雇用福祉事業は、企業の福利厚生では企業規模による格差が大きいことから、共同の拠出により整備するもので、勤労者福祉施設としての保養施設、体育施設、研修施設等もこれで整備されたものである。その点で、雇用促進住宅は、中小企業等の勤労者の社宅に代わるものという性格も有してきたと言える。

(2) 現在の状況

①整備状況

雇用促進住宅は、平成15年3月末現在、1519箇所、3840棟、14万3056戸を運営している。（別紙1参照）

建物は、耐火構造5階建て以下の中層棟が大部分を占め、このほか、都市部で土地の有効利用を図るため、6階～15階建ての高層棟が35棟整備されている。

住戸のタイプは、約14万3千戸のうち、当初から昭和40年代に整備された2K戸が約5万8千戸と約半数を占め、昭和50年前後に整備された2DK戸が約1万8千戸、その後に古い2Kの2戸を1戸の3DKに改造した改造戸が約1万2千戸、そして、昭和50年代以降に整備された3DK戸が約5万2千戸となっている。

住戸の専用面積は、各戸に付属するバルコニー部分を除いて、2K戸で30㎡前後、2DKで40㎡、3DKで53㎡、3DK高層棟で65㎡となっている。

立地については、地方公共団体からの要望に基づき、国（旧労働省）が決定し、雇

用促進事業団（現、雇用・能力開発機構）が土地を取得して建物を建設し、運営は、事業団から財団法人雇用振興協会に委託している。

なお、これまでの雇用保険財政からの整備費の累計は、約9千5百億円である。

②入居者の状況

雇用促進住宅は、低所得の勤労者等の住宅として、地方公共団体の公営住宅に代替する機能を果たしている。

平成12年11月末現在の入居者実態調査（別紙2参照）によれば、雇用促進住宅では、入居要件に所得の上限は設けていないが、年収300万円未満の世帯が34%、300万円以上400万円未満の世帯が27%、400万円以上500万円未満の世帯が19%であり、所得税非課税世帯など、低所得者が大部分を占めている。

雇用形態については、勤労者のための住宅という性格から、常用雇用勤労者が81%を占めるが、パート6%、離職中5%など、不安定な生活の者も少なくない。

年齢構成は、40歳未満が50%を占めるが、60歳以上も13%おり、入居当初は勤労者であったものの、退職して年金生活に入っている者が、引き続き入居している現状もある。

住宅の貸与期間は、本来は1年未満であるが、1年未満の延長ができ、他に住宅が確保できない場合には、その後も退去猶予ができる。このため、入居期間は、2年未満は2.9%、3年～6年が27%、7～10年が14%、11年以上が30%となっており、短期間での入退去も相当数あるものの、入居期間は長期化している。

平成15年3月末現在、入居戸数は約11万8千戸で、入居率は84.8%となっている。このうち、移転就職者の入居戸数は約2万5千戸であり、入居戸数に占める割合は21.3%となっている。

(3) 特殊法人等整理合理化計画等の位置づけ

雇用促進住宅については、平成11年に雇用促進事業団が「雇用・能力開発機構」に移行した際に、今後、新築はせず、譲渡・廃止までの間の運営を行うこととなった。

その後、平成13年の特殊法人等整理合理化計画では、「現に入居者がいることを踏まえた早期廃止のための方策を検討」とされ、平成14年12月に成立した独立行政法人雇用・能力開発機構法では、機構は、平成16年3月に独立行政法人に移行することとなり、雇用促進住宅についての業務は、当分の間、譲渡・廃止の業務と、それまでの間の運営を行うこととされた。

なお、譲渡・廃止を行うこととされた平成11年以降現在までに、入居者を伴ったまま譲渡した住宅は、平成13年度の2箇所にとどまり、これは、いずれも、地元地方公共団体への譲渡である。

また、入居者を退去させた後に廃止して取り壊した住宅は、平成12年度に2箇所4棟、13年度に3箇所4棟、14年度に3箇所5棟で、合計して8箇所13棟であり、いずれも、1箇所に複数の棟がある住宅の一部の棟を取り壊したものである。

(4) 今後における雇用促進住宅の意義

雇用促進住宅は、当初は、移転就職者用の宿舎として整備されたが、その後、「職業の安定を図るために宿舎の確保を図ることが必要であると公共職業安定所長が認める者」を対象を拡大し、全国で整備が推進されたことにより、現在では、移転就職者は約2割にとどまっており、低所得の勤労者用の住宅として機能している。

この移転就職者以外で公共職業安定所長が認める者とは、公共職業安定所の職業紹介以外での就職や、配置転換、出向等による転勤のため、住所を変更せざるを得ない者や、その他、職業の安定を図るために宿舎の確保を図ることが必要であると認められる者で、住宅困窮度等に応じて、優先度を定めることとされている。その点で、制度上の名称である「移転就職者用宿舎」よりも、運営要領で定めた呼称の「雇用促進住宅」の名称がふさわしい住宅となっていると言える。

また、特殊法人等整理合理化計画等では、国の特殊法人の整理合理化の趣旨から、雇用・能力開発機構が設置運営を行い続ける必要は無いものとされたが、既に整備されて低所得勤労者等に提供されている住宅そのものの意義が否定されているものではないと考えられる。

そこで、今後は、これまでの政策目的が引き続き果たされるような方法で譲渡を進めるとともに、譲渡等がされるまでの間は、低所得の勤労者等のための住宅として、有意義に利用していくことが重要である。

2. 検討の前提条件

雇用促進住宅の譲渡廃止の方策及びそれまでの間の合理的な経営の方策について検討するに当たっての前提条件としては、

- ①雇用・能力開発機構法で定められた法的枠組み
 - ②借地借家法等による入居者保護の原則
 - ③独立採算の原則
 - ④上記3条件を満たした上でできるだけ早期の事業廃止
- の4条件がある。

(1) 法律の枠組み

雇用促進住宅については、その設置運営の根拠法である雇用・能力開発機構法（平成11年法律第20号）で、

- ①移転就職者
- ②職業の安定のために住宅の確保が必要であると公共職業安定所長が認める者に貸与すると規定されており、これを、より柔軟に運用することは可能であるが、この法律で規定された枠組みを外してしまうことはできない。

具体的にみると、雇用・能力開発機構法附則第11条では、機構の特例業務として、

廃止前の雇用促進事業団法（昭和36年法律第116号）第19条第1項第3号の宿舍を譲渡又は廃止する業務と、それまでの間、その宿舍の設置及び運営を行うことを定めており、その旧雇用促進事業団法第19条第1項第3号では、

「広域職業紹介活動に係る公共職業安定所の紹介により就職する者（以下「移転就職者」という。）のための宿舍の設置及び運営を行うこと。」

としており、また、同条第5項では、

「雇用促進事業団は、第1項第3号の業務を行う場合においては、同号に規定する移転就職者のための宿舍を、移転就職者以外の労働者で、住居の移転を余儀なくされたこと等に伴い職業の安定を図るために宿舍の確保を図ることが必要であると公共職業安定所長が認めるものに、移転就職者の利用に支障がない限り、貸与することができる。」

としている。このため、雇用促進住宅である限り、移転就職者か公共職業安定所長が認める者以外には、貸与できないものと解される。

なお、雇用・能力開発機構は、「独立行政法人雇用・能力開発機構法（平成14年法律第170号）」により、平成16年3月1日から独立行政法人に移行することが既に決定されており、同法の附則第4条で、業務の特例として、当分の間、旧雇用・能力開発機構法附則第11条の業務を行うこととしている。

(2) 入居者の保護

現入居者は、借地借家法による普通借家契約であり、借家人の権利が厚く保護されており、正当事由がなければ、貸主から解約されることはない。

具体的にみると、現行の雇用促進住宅の入居契約の期間は、当初1年未満であり、その期間内にやむを得ない事由により転居できない場合には、1年未満の期間に限り延長できるとし、さらに、その延長した期間内にもやむを得ない事由により転居できない場合には、退去を猶予できることとしている。

これについては、借地借家法第29条で、「期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めのない建物の賃貸借とみなす。」とされ、第30条で「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。」とされており、現行の雇用促進住宅の入居契約は、法律上は、期間の定めのない賃貸借と見なされている。ただし、借地借家法では、期間の定めのある賃貸借であっても、第26条の自動更新が適用され、自動更新の以後は、期間の定めのない契約とされるので、同じ結果となる。

また、借地借家法第28条では、賃貸人による解約の申し入れは、

- ・ 建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、
- ・ 建物の賃貸借に関する従前の経過、
- ・ 建物の利用状況及び建物の現況、
- ・ 並びに建物の賃貸人が建物の明け渡しの条件として又は建物の明け渡しと引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない、

とされており、入居者の法的保護は厚くなっている。

また、入居したまま譲渡される場合には、借地借家法第31条の規定により、建物の賃貸借は、登記がなくても、建物の所有権を取得した者に対して、その効力を生じることとされているため、借家人の権利は保護されることとなる。しかし、このため、雇用促進住宅を入居者を伴ったまま民間に譲渡することは、低家賃での賃貸契約がそのまま有効となり、その変更には制約が大きいことから、民間への譲渡は、實際上、難かしくなる。

さらに、法律上の規定に加え、公的な主体が運営してきた住宅として、公的な住宅であることについての入居者の期待には、一定の配慮は必要であり、入居者を伴ったままの民間譲渡は、入居者の理解を得ながら行わなければ、現実問題として難しいという点への留意も必要である。

なお、借地借家法については、平成4年8月1日より前の入居契約については、改正前の旧借家法の規定が一部適用されているが、上記の点は、同じである。

(3) 独立採算の原則

雇用促進住宅は、当初の用地取得と建設費は、全額雇用保険の雇用福祉事業費で負担する一方、維持管理費、修繕費は、原則として全て家賃収入で賄うことにより運営してきた。

雇用・能力開発機構が独立行政法人に移行するに当たり、この独立採算の原則を徹底し、これまで土地借料、取り壊し経費、耐震診断経費や一部の事務費について、雇用保険の雇用福祉事業費で交付してきたが、これを全て廃止し、独立行政法人化以後は、雇用促進住宅については、雇用保険財政からの交付は一切行わないこととすることが適当である。

(4) 上記の条件の下でのできるだけ早期の廃止

平成13年12月の特殊法人等整理合理化計画では、雇用促進住宅については、「移転就職者用宿舎は、現に入居者がいることを踏まえた早期廃止のための方策を検討」とされているが、上記の(1)(2)(3)の3つの条件の下で、その検討がされる必要がある。

3. 早期廃止とそれまでの合理的経営の基本的方向

① 基本的な方向

雇用促進住宅については、現に入居者がいることを踏まえ、計画修繕の実施や、譲渡価格の減額、定期借家契約の導入、家賃水準の適正化など、譲り受けやすくする条件を整えながら、原則として地方公共団体等への譲渡を進め、譲渡できずに耐用年数まで運営して廃止する住宅を含めると、今後概ね30年程度を目途に事業廃止に努め

ることとし、それまでの間、合理的な経営を図ることを、基本的な方向とすることが適当である。

②譲渡先

雇用促進住宅については、特殊法人等整理合理化計画により、現に入居者がいることを踏まえた早期廃止方策を検討するとされているが、鉄筋コンクリートの建築物の寿命は、適切なメンテナンスをすれば60年以上であることから、建物の取り壊しではなく、譲渡により、事業を早期に廃止していくことが基本となる。

この場合、譲渡先としては、雇用促進住宅においては、低所得勤労者が低家賃で入居している現状から、入居者の保護を考慮し、民間への譲渡ではなく、地方公共団体、地方住宅供給公社、公益法人等に譲渡することが適当である。なお、地方公共団体等へは、公営住宅法の枠にとらわれず、地方公共団体等の政策趣旨に沿って、弾力的に運営できる公的住宅として、譲渡を進めることが適当である。

③譲渡を容易にする条件の整備

平成12年に行われたアンケート調査では、地方公共団体等は、維持管理費用がかかるため、たとえ無償譲渡でも譲り受けに難色を示していることから、譲り受け易くするためには、次の措置を講ずることが必要である。

- ・計画修繕の適切な実施
- ・譲渡価格の減額
- ・定期借家契約の導入（譲渡後の管理が容易になる）
- ・家賃の適正水準への引上げ（譲渡後も独立採算で運営ができる水準）
- ・独立採算が可能な収支計算の提示

このうち、計画修繕の適切な実施については、譲渡をする上で重要である。共同住宅の建物は、建築後、外壁塗装、屋上防水、給排水管、内裝修繕など、15年ないし20年周期で計画的に修繕を行うことが不可欠であり、本来は、毎月の家賃収入から修繕資金を積み立てていく必要がある。このため、建築後20年までの間は、大きな修繕がないため積立金が積み上がり、大修繕の周期にこれを使用し、再び建築後40年目に向けて積立金が積み上がって行くべきものであるが、雇用促進住宅では、家賃を低く抑えてきたために、修繕費の積立金も不足し、修繕が大幅に遅れている状態にある。譲渡先にとっては、修繕が行われていない状態の住宅を譲り受けたのでは、採算がとれないため、大修繕をある程度終えた状態での譲渡でなければ、譲渡は困難と言える。逆に言えば、大修繕を行った後の譲渡であれば、家賃収入で運営赤字なしに耐用年数まで運営できることとなり、地方公共団体にとって、譲り受けやすくなる。（別紙3参照）

また、譲渡価格についても、取壊し後に土地が資産として残ることを考慮し、さらに、相応の減額を行えば、地方公共団体にとって、譲り受けやすくなると考えられる。

なお、地方公共団体への無償移管の枠組みを作って早期譲渡する方法も検討しうるが、労働保険特別会計への資金回収にも考慮して有償譲渡とし、譲り受け易くするための条件整備を進めながら、一定の期間をかけて対応することが適当である。

④譲渡できなかった住宅の廃止

譲渡できなかった住宅は、住宅ごとにあらかじめ設定する廃止予定年度の経過後に廃止し、入居者を退去させた後に、時価で土地等を売却する。

鉄筋コンクリートの建築物の寿命は、通常60年以上であり、廃止予定年度は、原則として運営開始後60年とするが、企業立地の変化等により入居促進策を講じても入居率が著しく低い住宅等は、早期の廃止を検討する。

⑤譲渡・廃止までの期間

譲渡・廃止までの期間については、今後、新たな国費の出費をせずに、家賃収入により修繕等の費用を賄いながら、譲渡・廃止を進めていくためには、相応の期間が必要であるが、順次大修繕を行ってから譲渡していくためには、少なくとも、大規模修繕の周期である20年以上の期間は必要である。

また、採算性と耐震性に劣る2K宿舎については、譲渡できないものも残ると見込まれ、現在運営開始から概ね30年から40年であり、今後30年程度経過すれば、これらも耐用年数の60年を経過する。

従って、事業の完全廃止までには、今後概ね30年程度を要すると見込まれるが、耐用年数（60年以上）より大幅に早期に、雇用促進住宅の事業を廃止できると見込まれる。

⑥譲渡・廃止までの間の合理的な経営

上記の期間は、特殊法人の整理合理化の趣旨からは、長すぎる印象もあるが、入居者の保護や独立採算の原則の下では、やむを得ないところであり、その代わり、独立採算原則を徹底して雇用保険財政からの新たな出費をしないこととともに、特殊法人の整理合理化の趣旨を踏まえ、雇用・能力開発機構からその運営を委託されている財団法人雇用振興協会については、管理事務コストの削減、組織の簡素化など、大幅な経営の合理化を行う必要がある。

4. 今後の貸与契約の方法 — 定期借家契約の導入

雇用促進住宅は、本来は移転就職者への短期間の貸与を目的としてきたという性格や、今後、譲渡又は廃止を進めていくことから、今後新たに締結する貸与契約は、定期借家契約とすることが適当である。

定期借家契約は、平成11年の借地借家法の改正で新たに設けられた契約方式で、従来の契約方式（普通借家契約）では、契約の自動更新や、解約時の正当事由の制度があるのに対し、定期借家契約では、その適用が無く、契約期間満了時に、退去を求めることができることが特色である。

定期借家契約の具体的な内容としては、借地借家法の規定や、旧建設省が作成した定期賃貸住宅標準契約書を参照すると、概ね次のとおりが適当である。

- ①事前説明 — 定期借家契約は、契約前に、契約の更新が無く期間の満了により契約が終了することについて、書面を交付して説明をすることが法律上の要件となっている。なお、借主がこの説明を受けたことの証として、説明文書に記名押印してもらい、貸主が保管することが望ましい。
- ②契約 — 定期借家契約の契約を締結する。
- ③契約期間 — 定期借家契約の契約期間は、法律上、どのように定めても良いこととされているが、雇用促進住宅の特性を考慮すると、2年とし、2年ごとに再契約を行っていくことが適当である。

従来の雇用促進住宅の貸与契約書では、貸与期間の満了までに他の住宅を確保するように努める義務を借主に課し、さらに、2年経過時点で締結する退去猶予の覚書でも、同趣旨の努力義務を再確認しているが、定期借家契約では、貸主側に再契約の意向が無い場合は、再契約されないの、そのような契約条項や、覚書の締結は、必要ない。
- ④再契約 — 契約の更新は無いが、協議の上で再契約できることを、契約書や説明文書に明記する。再契約時は、家賃など契約条件は変わりうるものであり、貸主側に再契約の意向が無い場合は、再契約されないことになる。
- ⑤家賃改定 — 家賃改定は、双方の協議の上であれば、契約期間中でも可能であるが、契約期間を2年として、再契約時に新たな家賃に設定する方式による方が、事務手続が容易である。
- ⑥契約期間満了前の通知 — 契約期間の満了の1年前から6月前までの間に、「期間の満了により賃貸借が終了すること」を、入居者に書面で通知することが、法律上必要である。またこの通知の際、「貸主側の再契約の意向の有無」についても、通知することが望ましい。
- ⑦家賃滞納 — 再契約の手続時に家賃滞納がある場合は、再契約をしないことを説明書等で明確にしておくことにより、家賃滞納を防止できる。
- ⑧再契約時の敷金の清算・返還 — 再契約の場合、借主の原状回復義務の履行は、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行えば良いこととする。また、敷金は再契約の敷金に充当する。なお、再契約時に家賃の引上げがある場合には、家賃の2ヶ月分である敷金の額が増えるため、追加納付が必要となる。

5. 家賃の改定

(1) 家賃引上げの必要性、妥当性

雇用促進住宅については、次の理由から、家賃水準の引上げが必要であり、また、相応の引上げを行うことについて、妥当性がある。

①修繕費の確保

雇用促進住宅の修繕費は、従来より、家賃収入で賄うこととしてきたが、これまで、家賃水準の引上げを抑制してきたため、修繕費が十分に確保できず、必要な修繕が、計画より大幅に遅れており、老朽化に伴い修繕費が増加する中で、必要な経費を賄うために家賃の引上げが必要となっている。

この修繕は、外壁塗装、配管取替、内装設備更新、耐震改修など、入居者の利益を図るものであり、入居者のための家賃の引上げであって、引上げの妥当性がある。

②公営住宅の平均よりも低い家賃水準の是正

平成10年の住宅・土地統計調査(総務庁)によれば、1畳当たり家賃は、公営住宅1, 178円、公社・公団住宅2, 956円、民営非木造賃貸住宅4, 161円となっているが、これに対し、雇用促進住宅の1畳当たり家賃は、移転就職者の当初家賃では745円、長期入居者の家賃(移転就職者の当初家賃の1.4倍)でも1,042円であり、公営住宅よりも安くなっている。(別紙4参照)

雇用促進住宅は、土地取得費及び建設費の全額を雇用保険の資金で賄い、非営利であることから、民間の借家や、公社公団よりも、家賃を安く設定できるが、公営住宅のような公費による維持管理費の補助は無く、収入のある勤労者を対象としていることから、公営住宅の水準よりも家賃水準を高く設定する妥当性がある。

この場合でも、民間家賃よりは、大幅に低廉であることは、変わりはない。

③独立行政法人化に伴う独立採算原則の徹底

雇用促進住宅については、これまでも、原則として家賃収入により維持管理を行ってきたが、今後は、譲渡・廃止をしていくこととされたことから、家賃はできる範囲で低くしながらも、独立採算の基本がより重要となっており、また、平成16年3月からの雇用・能力開発機構の独立行政法人化に伴い、独立採算原則の徹底が必要となっている。

④契約条項及び借地借家法との関係

雇用促進住宅の貸与契約書では、家賃の変更について、

「次の各号のいずれかに該当するときは、甲(貸主雇用・能力開発機構)は、家賃の額を変更することができるものとする。

(1) 宿舍(附属施設を含む。)に係る修繕費、管理事務費、公租公課等の負担が増

加したとき。

(2) 宿舍相互間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。

(3) 宿舍（附属施設を含む。）について改良を施したとき。」

と定めており、今回の家賃改定は、(1) に該当するものである。

また、家賃改定について、借地借家法第32条では、

「建物の借賃が

①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、

②土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、

③又は近傍同種の建物の借賃に比較して

不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。」

としており、民間の賃貸家賃の改定では、直近の家賃改定の以後の租税の増減や経済事情の変動が重視されるが、雇用促進住宅では、修繕費負担の増と独立採算制の徹底は、①の「その他の負担の増」に該当するものであり、また、契約書上、貸主の判断で家賃の変更ができることとしていることと併せ、公的住宅である雇用促進住宅の特性と考えられる。

⑤前回改定から10年経過

雇用促進住宅では、従来、昭和53年、58年、63年、平成5年と、5年ごとに家賃の引上げを行ってきたが、以後10年間も引上げを行っておらず、引上げを検討すべき時期である。前回の平成10年は引上げを見送ったことから、今回の平成15年は、引上げを行う時期といえる。

なお、平成5年の引上げでは、昭和61年運営開始以後の住宅は引上げられていないが、昭和61年以降、消費者物価指数は27%、賃金は22%上昇しているところである。

⑥合理化努力と経過措置等

以上の点に加え、管理運営事務の合理化により、経費を縮減するとともに、入居率の引上げにより増収を図ることにより、家賃の引上げ率の抑制を図り、また、既存入居者については、2年ごとに3回に分けて段階的に引上げることや、1回当たりの引上げ額の上限を設けることにより、十分な配慮を行えば、改定の妥当性は、更に一層高いものとなると考えられる。

(2) 家賃改定案

①全体の引上げ幅

必要な維持管理費用（修繕費、管理事務費、公租公課、廃止経費）を家賃収入全体で賄える水準として、全体で2割程度の引上げが必要である。

②中層棟の家賃改定方法

雇用促進住宅の家賃は、同一年度に運営開始した住宅について、修繕費、管理事務費、公租公課を勘案して、一定の算定方法に基づき、基準となる家賃を設定し、これを、全国を5つの級地に分けて、1級地では1.2倍、2級地では1.1倍、3級地では1倍、4級地では0.95倍、5級地では0.9倍を乗じて、家賃を設定している。

その後、経済変動に応じて、同一運営開始年度の住宅には同一の引上げ率を乗じて、引上げを行ってきたものであり、例えば、昭和47年に運営開始した住宅(現在築30年)は、昭和53年度に30%、昭和58年度に27%、昭和63年度に18%、平成5年度に11.3%の家賃改定を行ってきており、累積で216.8%の引上げを行っている。しかしながら、消費者物価は、昭和47年から現在までに276.0%上昇しており、消費者物価の上昇と比べると、27.3%の引上げ不足(276を216.8で除して計算)となっている。(別紙5参照)

また、修繕費や管理事務費については、人件費コストの上昇を反映するため、賃金上昇率を踏まえた引上げが必要であり、また、入居者の負担能力も、賃金上昇率並みの上昇があると考えられる。これまでの賃金上昇率は、消費者物価上昇率よりも高く、上記の昭和47年からの例では賃金上昇率は395.1%となっている。従って、人件費以外のコスト上昇を抑制することにより、消費者物価上昇率と賃金上昇率の間の引上げとすることが、妥当と考えられる。

以上のことから、今回の家賃改定では、運営開始当初の家賃水準を、現在の物価水準に移し替えて維持するとともに、さらに、修繕費を確保するために必要な負担を求めることとし、

- ・「これまでの累積の家賃改定率」が「運営開始年度から平成13年度までの消費者物価上昇率」を下回っている率(年度によるばらつきをならす調整を加える。)を乗じて引き上げた額に、
- ・修繕費を確保するために必要な一律定額引上げ分として、月額1千円(3級地、1倍家賃の場合)を加えた額

とすることが適当である。(別紙6参照)

具体的には、住戸タイプ別に各運営開始年度の3級地の1倍家賃の改定額を算定し、その上で、1級地は1.2倍、2級地は1.1倍、4級地は0.95倍、5級地は0.9倍を乗じて、各棟の家賃の改定額を設定することとする。

③2戸1戸改造戸の家賃改定方法

2戸1戸改造とは、狭隘な2K戸を2戸つないで3DK戸に改造するもので、昭和36年度から47年度までに運営開始した2K戸を対象に、昭和50年度以降順次実施され、既に614棟で行われている。2戸1戸改造戸の家賃設定は、2戸分の家賃に加えて、改造経費を要していることから、同一年度前の運営開始の2K戸の2.4倍の家賃に設定してきた。

しかしながら、2戸1戸改造は、当初の昭和50年度から昭和62年度までは、2戸の間の壁の一部を除去するとともに、玄関、台所、浴室を1戸分撤去する程度の最

低限の改造であり、内装の改良リニューアルを伴わない改造であったが、昭和63年度改造分からは、内装の大幅な改良リニューアルを併せて行うようになっており、昭和63年より前の改造のものと、以後のものを、同様に扱うことは、不公平という声が従来からあった。

また、今回、単純計算で、②と同様な引上げ方法を適用すると、2戸1戸改造による3DK戸が、新築の3DK戸の家賃を相当程度上回ってしまうことから、今般の家賃改定では、2戸1戸改造戸の家賃の設定方法を改め、

- ・内装のリニューアルをしていない昭和62年度以前の改造戸においては、同一の運営開始年度の2K戸の2倍額（2戸分）とする。（但し、これが改造年度の新築3DK戸の改定後家賃を上回る場合はその額）
- ・内装のリニューアルをした昭和63年度以後の改造戸においては、改造年度に新築された3DK戸の改定後の家賃と同額とする。

というルールにより、家賃を改定することが適当である。

④高層棟の家賃改定方法

雇用促進住宅には、土地の有効活用のために、高層棟で建築されたものがあり、これらは、5階建て以下の中層棟とは別に、1棟1棟個別に家賃設定をしている。その家賃の改定方法は、これまでも、同一年度の中層棟の家賃改定率と同じ率で改定してきたため、今回も、原則これと同様とすることが適当である。

しかしながら、高層棟の一部には、入居率が5割を下回っており、周辺の民間賃貸家賃と比べて割高であることがその原因と考えられるものが数棟あり、これについては、家賃を2割程度引き下げて、少なくとも周辺の民間賃貸住宅並みにすることが適当である。また、その他、入居率が7割を下回っている住宅については、引上げ幅を半分程度に抑制することにより、入居率を引き上げやすくすることが、適当である。

なお、このような家賃の引上げ抑制を行っても、高層棟の家賃は、中層棟よりも高く設定してきたため、維持管理費が不足することは無い。

また、家賃の引下げについては、定期借家契約であれば、将来的に家賃の引上げが行いやすく、住宅の譲渡にも悪い影響を及ぼさないため、今後、定期借家契約で入居契約する新規入居者に限って、引下げを適用するべきである。

⑤家賃改定の実施日と激変緩和措置

今後の新規契約に適用する「新規家賃」は、平成15年10月から、引上げる。

一方、既存の入居者に適用する「継続家賃」については、

- ・平成16年4月、18年4月、20年4月に3分の1ずつ引上げる。
- ・1回の改定額は、3千円（3級地の1倍家賃の場合。長期入居者はその1.4倍の4200円）を上限とする。

※1級地は1.2倍の3600円（長期入居者はその1.4倍の5000円）

※2級地は1.1倍の3300円（長期入居者はその1.4倍の4600円）

※4級地は0.95倍の2900円（長期入居者はその1.4倍の4000円）

※5級地は0.9倍の2700円（長期入居者はその1.4倍の3800円）

という激変緩和措置を講じることが、適当である。

⑥長期入居者の家賃

現在、移転就職者については、当初の入居時の家賃に比べ、入居して3～4年目には、1.2倍の家賃(調整使用料)とし、5年目以降は、1.4倍の家賃(使用料)とし、移転就職者以外の入居者については、入居当初から1.2倍の家賃を適用し、入居3年目からは1.4倍の家賃(使用料)を適用している。

この入居期間別の家賃の制度は、入居当初は家賃を低廉に抑制して、入居者の勤労者生活の安定を図るという雇用促進住宅の特徴でもあることから、今後も引続き適用することが適当である。

⑦その他

今後の家賃改定については、独立行政法人の事業計画期間である5年ごとに、収支を勘案し、家賃改定を行っていくことが適当である。

また、共益費については、各住戸の専用部分以外の共用部分の管理費を賄う経費として、個々の住宅別に定めているところであるが、今後とも、適切な額に設定していくことが適当である。

さらに、雇用促進住宅の駐車場の賃料については、これまで引上げを行っておらず、都市部でも1台1月数千円程度と、非常に低額であることから、引上げを行い、駐車場を利用する者とそうでない者との不公平を是正することが適当である。その引上げ幅としては、原則として、まず、平成15年10月より現行の2倍程度とすることが適当である。但し、周辺の民間駐車場賃料も低額な地域では周辺の民間賃料の概ね8割程度を上限とするなど、個別の事情に応じた調整を行うことが適当である。

6. 修繕の実施

(1) 計画修繕

雇用促進住宅の修繕は、住宅の維持管理のために運営開始年度から何年目に行うかの周期を決めて行っている計画修繕と、故障や破損時に行う緊急修繕がある。

しかしながら、現状では、最も重視してきた屋上防水・外壁塗装(15年周期)でさえも、900棟以上が、既に修繕周期が到来しながら修繕が行われておらず、他の修繕項目では、遅れは更に多くなっている。

貸主の義務を果たすとともに、譲渡を行いやすくするため、修繕は計画通り行うことが必要である。既に大量の遅れがあるため、家賃の引上げや管理事務費の削減により財源を確保し、下表のように内容を精選した上で、順次対応していくことが必要である。

	項目 (周期)
①計画修繕で優先的に実施	屋上防水(15年)、外壁塗装(15年)、 屋外給水管(18年)、屋内給水管(22年) ※ 畳及び襖(20年)、流し台等(20年)、床板(20年)、 風呂釜(10年)、浴室防水(10年)、浴室出入口建具(20年)、 浴槽取替(25年)、アルミ製建具取替(25年) 手摺等鉄部塗装(5年)、排水管塗装(15年)、 外部手摺交換(20年 ※)、
②可能な限り実施	分電盤(15年)、風呂焚口・メーター扉塗装(20年)、 構内道路(20年)、自転車置き場(25年)
③緊急修繕対応(故障時等)	屋外排水管(20年)、屋内排水管(24年) ※ 受水槽(30年)、浄化槽(20年 ※) TV共同受信設備(10年)、給水・排水ポンプ(10年)、 困障(15年)、玄関扉塗装(15年)、玄関扉取替(20年)、 ガス管(18年)
④仕様の變更で削減	手摺等鉄部塗装(5年) → 手摺アルミ化で塗装箇所削減 浴室防水(10年) → FRP製防水パンに取替後は不要

※外部手摺交換は、鉄製手摺をアルミ化するものであり1回に限り実施。また、近年の仕様では、当初よりアルミ製のため実施不要。
 ※平成2年以降の給排水管(塩化ビニルライニング鋼管)は、耐用年数が長いため、計画修繕項目から外し、故障があれば、緊急修繕で対応。
 ※浄化槽修繕は、下水利用(近年中に予定される場合を含む)の住宅では不要。
 ※2戸1戸改造後の棟は、改造年度から修繕周期を算定。

(2) 2戸1戸改造等

2戸1戸改造は、近年の仕様では、1戸当たり1千万円程度を要しており、雇用促進住宅の家賃水準では、費用回収が難しいため、原則今後是不行わない。

(3) 耐震改修

平成7年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により、建築基準法の耐震基準に適合しない特定建築物(共同住宅が含まれる)の設置者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行う努力義務がある。

建築基準法の耐震規制は、昭和47年と昭和58年に強化されており、雇用促進住宅では、昭和48年から、鉄筋の柱の帯筋の間隔を25cm(20cm)から10cmに短縮して強化している。これを反映し、雇用促進住宅について最近3か年に行った耐震性についての65棟のサンプル調査の結果では、昭和47年以前に建設された住宅には、IS値が0.5を下回るなど、耐震性に劣るものが有ることが判明している。

このため、昭和47年以前建築の1,830棟(全3,840棟の48%)につい

ては、耐震診断を行い、IS値が0.5以下の棟については、順次、耐震改修工事を実施することとし、IS値が0.3以下でかつコンクリート強度が低い等により、耐震改修工事ができない棟については、早期に廃止することが望ましい。

耐震改修工事には、1棟1千万円程度を要し、場合によっては、数戸を廃室とし耐震壁を設ける等の工法となる場合もあるが、これを20年間の家賃で賄うとすると、1戸1月当たり1千数百円程度の負担で足りるため、2K戸の家賃水準として、賄える額と考えられる。

7. 入居率の引上げ

(1) 入居率の現状と改善目標

雇用促進住宅は、低廉な家賃のため、高い人気があり、入居待ちの住宅も多いが、一方で、入居率が低下した住宅も多い。雇用促進住宅の入居率は、全国の1519住宅のうち、入居率90%以上の住宅が746カ所で49%を占めるが、入居率70%～90%が552カ所(36%)、入居率50%～70%が173カ所(11%)となっており、全体での平均入居率は85%にとどまっている。

これは、企業立地の変動により近隣の住宅需要が低下したことによる住宅もあるが、積極的な広報を行っていないことや、入居要件の制約、修繕の遅れ等の原因も大きく、これらの入居率が低い原因を取り除く一方、真に住宅需要がない地域の棟は廃止することにより、入居率は引上げが十分可能である。

そこで、施設の有効利用を図るとともに、収益の改善を図るため、今後2～3年程度の間、入居率を95%に引き上げるように努める。

$$(注) \text{ 入居率} = \frac{\text{入居戸数} - \text{廃止予定年度経過棟の入居戸数}}{\text{運営戸数} - \text{廃止予定年度経過棟の戸数} - \text{集会室利用中の戸数}}$$

(2) 入居要件の緩和

① 単身入居 — 従来、雇用促進住宅は、原則世帯用としてきたため、単身者の入居は、2K、2DK住宅で入居率が80%以下の場合に限定してきたが、2K、2DK住宅は現在の住宅水準では世帯用としては手狭であることから、今後は、2K、2DK住宅は、全面的に単身入居を認めることとする。

また、従来、3DK住宅には原則単身入居を認めてこなかったが、今後は、単身入居を認めることとし、入居率90%以上の3DK住宅に限り、世帯入居限定の指定を行うこととする。

② 世帯入居 — 世帯入居が条件となる場合の世帯の要件として、従来は、「扶養親族」を1名以上伴うことを要件としており、共働きの夫婦は数に算入できな

ったが、今後は、「親族」で良いこととする。また、世帯人数について、移転就職者は1世帯2名以上、移転就職者以外の場合は1世帯3人以上としてきたが、近年の家族構成の縮小化を踏まえ、移転就職者以外の場合も、1世帯2名以上で良いこととする。

③収入下限 — 家賃の支払い能力を判断する基準として、従来は、月の収入額が家賃及び共益費の4倍以上（家賃が10万円以上の場合は3倍以上）という要件としてきたが、「世帯の収入を合算し、かつ、賞与も含めた年収の12分の1が、家賃及び共益費の3倍以上」に緩和する。さらに、公共職業安定所長が認める場合は、例外も可とする。

④雇用期間 — 従来は、雇用期間が1年未満の者には、貸与しないこととしてきたが、今後は、雇用期間が1年以上であることを原則としつつも、雇用期間が短い者、求職中の者等も、再契約の場合及び公共職業安定所長が必要と認める場合は、入居を認めることができることとする。

⑤連帯保証人 — 従来は、原則として雇用主を連帯保証人とすることとしてきたが、利用をしづらくする原因の一つともなっているため、連帯保証人は、一定以上の収入のある者であれば、良いこととする。

⑥空戸確保 — 移転就職者の入居に支障がない範囲において移転就職者以外の住宅困窮者の入居を認めるという制度の趣旨から、従来、移転就職者以外の者の新規入居を認める場合は、移転就職者の新規入居に支障がないよう、概ね5%の空戸を確保することとしてきたが、今後は、空戸は1%（1住宅に1戸。100戸～199戸の住宅で2戸。）で良いこととする。

(3) 空戸状況の情報提供

従来、雇用促進住宅については、積極的な広報を行ってこなかったが、今後は、空戸状況を、インターネットで公開したり、公共職業安定所のみならず、地元の市町村役場にも空室情報の紙を置いてもらうなど、公的な住宅としての適切な広報を行う。

(4) 住宅困窮者の優先入居、所得上限の設定

雇用促進住宅については、入居要件の緩和や積極的な広報を行うものの、それにより雇用保険の雇用福祉事業の財源で整備された勤労者のための公的な住宅としての役割が、不明確とならないようにすることが重要である。

このため、低入居率の住宅については、多くの勤労者が入居できる住宅として広く受け付ける一方、高入居率の住宅については、これまでと同様、就職のために転居する者や住宅困窮者を優先する運用が必要である。

また、雇用促進住宅は、従来は、公営住宅と異なり、入居要件に所得の上限は無か

ったが、移転就職者等以外の新規入居に当たっては、入居資格に所得上限額を設けることが適当である。この所得上限額は、家計調査による勤労者世帯の収入十分位の第6階級（下から60%の位置）の所得額を基準とし、前年の所得金額が567万6千円（給与所得控除前の収入額では764万円）とすることが適当である。

8. 管理体制の合理化、(財)雇用振興協会の改革

(1) 管理体制の現状と課題

雇用促進住宅は、雇用・能力開発機構が設置しているが、運營業務の大半を財団法人雇用振興協会に委託している。家賃収入は機構に一旦全額を納付した後、修繕費、管理事務費の必要額を、協会に委託費として交付して運営している。雇用・能力開発機構は、平成16年3月から独立行政法人に移行し、一層の経営合理化を図ることとしており、委託先の雇用振興協会の業務についても、合理化が必要である。

雇用振興協会は、これまでも、管理費の縮減に努めてきたところであるが、以下のような合理化に努め、人件費・事務費を、今後5年以内に、平成14年度決算対比で概ね3割削減を目標に合理化を進めることが適当である。

(2) 集中管理方式の導入と管理人の半減

雇用促進住宅では、雇用振興協会の職員である管理人が、各住宅に配置されている。管理人は、概ね年齢55歳から65歳までで、原則として、担当の住宅に住みながら管理を行っている。配置は、原則として1住宅に1人であるが、近年では、近接する2住宅を1人が管理する併任を増やしたことにより、人数の削減が図られてきた。

現在、1519住宅に対して1064名の管理人がいるが、平成16年度から集中管理方式を導入し、今後5年間で概ね半減させることとする。削減は、原則として退職不補充により、実施する。現在1人が1又は2住宅を管理し、平均1.44箇所を管理しているが、これを、1人が平均3箇所を管理するように合理化を図っていく。

集中管理方式は、管理人が概ね1時間半程度で到着できる範囲の近接した住宅をグループ化し、数名の管理人でその人数の2～4倍程度の箇所の住宅を管理するもので、規模が大きく交通便利な1住宅に常駐の事務所（集中管理事務所）を置き、交代で1人は事務所に常在し、来訪者及び電話の対応をする。常駐の事務所が置かれていない住宅の事務所（巡回管理事務所）には、1週間に1日のみ管理人が勤務するほか、入退去者がある時は、随時対応する。

なお、集中管理方式ではカバーできない遠隔地の住宅には、単独や併任での管理人の配置を残し、隣接の集中管理方式の常駐の事務所が、緊急電話連絡先としてバックアップする体制をとる。

(3) 協会本所と支所の正規職員の2割削減

強化すべき業務と合理化可能な業務を精査し、可能な限り、雇用振興協会の本所と支所の人員を抑制する。

特に、正規職員については、雇用振興協会のプロパー事務職員の退職不補充、官庁及び雇用・能力開発機構の出身者の大幅削減により、正規職員の数を、今後5年間で2割削減する。

なお、業務の適正実施の上で、やむを得ない場合には、嘱託等の有効かつ適切な活用を図る。

今後、住宅数の減少に併せて職員数を減少していかなければならないことに対応できるよう、人員体制の在り方には、十分な考慮が必要である。

(4) 協会の有給役員半減

雇用振興協会の有給の役員が、現在8名で多いことから、平成16年7月までに、有給の役員を8名から4名に半減し、少数の常勤役員と幹部職員が、責任を持って経営管理をしていく体制に改める。

(5) 協会の組織簡素化、業務の効率化

雇用振興協会については、部、課、職位の統合など、組織の簡素化を図り、経営管理体制の効率化を図る。また、当面、四国事務所を四国支所とし、沖縄事務所は廃止し、全国9支所体制とするが、今後、順次、支所の統廃合を図る。

また、業務効率の向上のため、早期に電算システムの更新を行う。

(6) 公共職業安定所の雇用促進住宅関係業務

雇用促進住宅について、公共職業安定所は、移転就職者やそれ以外の者で入居を必要とする者の認定の業務を行っているほか、申込書の交付や、希望者の問い合わせに応じる業務を行っているが、雇用・能力開発機構や雇用振興協会が分担すべき業務は、これらに分担させ、行政事務の合理化を図る。

(7) 港湾労働者用宿舎等の雇用促進住宅への統合

これまで、雇用・能力開発機構が設置する港湾労働者用宿舎及び簡易宿泊所については、一部を港湾福利厚生協会に運営委託してきたが、今後、雇用促進住宅へ統合し、運営委託先も、原則として、雇用振興協会に一元化して、一体的に管理していくことが適当である。

(8) 経営評価会議の設置

雇用・能力開発機構や財団法人雇用振興協会の幹部と、民間の専門家等からなる雇用促進住宅経営評価会議(仮称)を、同機構に設置し、経営指標の分析、経営方針の評価検討等を行うこととし、経営管理の強化を図る。

9. 入居者を伴う住宅の譲渡

(1) 譲渡先

雇用促進住宅については、雇用・能力開発機構が行う雇用福祉事業としての早期廃止を図るため、今後譲渡を進めていくこととなるが、譲渡先としては、原則として、地方公共団体又はこれに準じる団体（地方住宅供給公社、公益法人等）が想定される。

これは、低所得勤労者が低家賃で入居している現状から、民間への譲渡は現実問題として難しいこと、雇用促進住宅が公営住宅の代替的機能を果たしてきた経緯と現状、地方公共団体の要請と協力により整備した経緯、雇用保険料財源で整備した趣旨が公的な住宅として引き続き生かされること等のためである。

譲渡後の想定される運営方法としては、現行と同様な勤労者等のための公的な住宅としての運営のほか、家賃を低く設定して低所得者、失業者、高齢者、障害者、母子家庭等を入居させる運営方法、ケア付高齢者用住宅や障害者用住宅等として改造して利用する運営方法など、地方公共団体等の政策に基づき、公営住宅の枠組みに限られない多様な運営が考えられる。

(2) 譲渡価格

地方公共団体及びこれに準じる団体（地方住宅供給公社、公益法人等）に譲渡する場合の譲渡価格としては、譲渡時点の入居者を引き継いで譲り受けること、公的な住宅として運営（形態は自由）すること、10年間の用途指定（建て替えは可）をすることの条件の下で、土地及び建物について、時価（不動産鑑定評価額）から5割を減額した価格（10年間の分割払い可）とすることについて、検討することが適当である。

これは、国有財産特別措置法第3条では、地方公共団体に賃貸用住宅施設を譲渡する場合は、土地及び建物について、時価の5割減額で譲渡できることとしていることに準拠するものであり、また、地方公共団体が公的な住宅を整備する場合の国の支援としては、公営住宅法では、地方公共団体が公営住宅を建設（既存建物の買取を含む）する場合は、国が補助率5割の補助を行っていることとも同様な扱いとなる。

なお、この譲渡価格でも地方公共団体において受け入れが難しい場合には、建物のみを譲渡し、土地は機構が引き続き所有して賃貸し、公的な住宅としての用途を廃止する場合には、建物を取壊して更地で機構に返還してもらうこととする方式も、検討することが適当である。

(3) 民間への譲渡の検討

大部分の住宅は、民間への譲渡は困難であるが、一部の高層棟で、家賃水準も比較的高く、民間への譲渡の見込みがある住宅については、定期借家契約への移行が進んだ段階で、地方公共団体等に譲り受けの意向が無く、民間譲渡について入居者の反対

が概ねない場合は、競争入札により、時価で民間へ譲渡することを検討する。

(4) 譲渡計画

通常必要となる計画修繕が行われていなければ譲渡が進まないことを考慮し、20年周期の大修繕を、全住宅が一通り終える期間を目途に、年次計画を立てて、譲渡を進める。

この場合、収益性の悪い住宅ばかりが残されて、全体の経営が困難となることの無いよう、計画的に譲渡を進める。

なお、譲渡には受け入れ側の事情もあることから、今後、独立行政法人の5年ごとの事業計画の見直しの際に、譲渡の進捗状況を踏まえながら、計画を見直していくことが必要である。

(5) 譲渡収入

譲渡収入については、全て国庫納付（労働保険特別会計雇用勘定）する。

10. 入居者退去後の住宅の廃止

(1) 住宅の耐用年数の考え方について

一般に、「耐用年数」という言葉には、さまざまな意味での用語法があり、これを整理すると、概ね次のとおりである。なお、日本建築学会耐用年数小委員会の委員による平成9年の実態調査では、鉄筋コンクリート造の共同住宅の50%残存年数は、43年となっており、築40年程度では、廃止には早いと言える。

- ①物理的耐用年数 — 鉄筋コンクリートの建築物の構造躯体の耐用年数は、適切なメンテナンスをすれば、60年以上とされる。計画修繕で、上下水道の配管は外部配管に切り替え、内装も更新するため、構造躯体の耐用年数が物理的耐用年数となる。
- ②機能的耐用年数 — 通常、間取りや設備の陳腐化による耐用年数の方が短い。単身用に用途を広げたり、間取りの変更、内装の大修繕により、耐用年数が延長される。
- ③社会的耐用年数 — 都市再開発や公共事業による建物の除去や、過疎化等により住宅需要そのものがなくなり、取り壊される場合もある。
- ④経済的耐用年数 — 修繕費を含む維持管理費と、家賃収入との比較による。
- ⑤税法上の耐用年数 — 鉄筋コンクリート造の共同住宅では、法人税法の減価償却の算定に当たっての耐用年数は47年（平成10年改正の前は60年）となっているが、これは、租税負担の適切な配分を考慮しつつ、設定されたもの。

- ⑥公営住宅法の耐用年限 — 耐用年限（耐火構造で70年）の2分の1を経過した住宅は建替えができ、4分の1を経過した住宅は譲渡できることを規定。また、家賃の上限である民間近傍家賃の算定に当たり、償却費を耐用年限で除して算定することを規定。

(2) 廃止予定年度の設定

雇用促進住宅の譲渡・廃止に当たっては、住宅単位の収益性の算定と、計画的な修繕の実施のため、そして、譲渡できなかつた場合の廃止時期を明らかにするため、住宅(棟)ごとに、廃止予定年度を設定することが適当である。

廃止予定年度の設定方法としては、次のとおりが適当であるが、一度設定した廃止予定年度も、必要に応じて随時見直せるようにしておくことが必要である。

- ①標準の場合 — 廃止予定年度は、経済合理性に基づき、運営開始後60年とする。その理由としては、鉄筋コンクリートの建築物の構造躯体の寿命は、適切なメンテナンスをすれば、60年以上あるとされること、家賃で維持費が賄える限り、できる限り長く設定することが、資源の有効利用、環境への配慮にもなること、立退料の支払いも、年数経過とともに必要額は低下が見込まれること、廃止費用の積み立ては、今後の運営年数が長いほど容易であること等である。廃止時期の節目としては、20年ごとに必要となる大規模修繕の時期があるが、特に金額が大きい60年目の大修繕を行わずに廃止することが、一つの目安である。
- ②低入居率住宅の場合 — 企業立地の変動等による住宅需要そのものの低下により、入居要件の緩和や積極的な広報などの入居促進策を講じても、入居率が著しく低い住宅(棟)は、廃止予定年度を繰り上げ、早期に廃止する。この場合は、まず、複数棟ある住宅で、入居者を棟間で移動させて1棟を廃止する方法をとる。これにより、修繕費の節約を図ることができる。平成14年度、15年度の取壊しに向けて移転料の支払い等の退去準備を進めてきた棟については、長年、修繕を行ってこなかったことにより荒廃も激しいことから、規定方針どおり廃止対象とし、取り壊す。
- ③借地上住宅の場合 — 借地料の負担が高く、採算がとれないことから、土地所有者に住宅の譲り受けの意思がない場合は、個別の状況を十分配慮した上で、廃止予定年度を繰り上げることを検討する。
- ④同一の住宅に建築年度が異なる棟がある場合 — 全棟廃止できなければ、土地の売却が行いにくいいため、数年程度の範囲であれば、建築年度が遅い棟にあわせて、全棟を同じ廃止年度とする。

(3) 譲渡できずに廃止予定年度が到来して、廃止する場合

廃止予定年度が到来した場合には、入居者を退去させて、廃止、取壊しをすることとなる。それまでには、定期借家契約の入居者が増加していると想定されるが、定期借家契約の者には、契約の期限とともに、再契約をせずに退去を求めることになる。また、普通借家契約による長期入居者に対しては、借地借家法上の保護があるため、まずは、あらかじめ数年前から、住宅の廃止予定年度を示して理解をお願いしておき、廃止予定年度が経過した場合は、解約を申し入れ、必要に応じて移転料や立退料を支払って、他の雇用促進住宅（同一住宅内での個別の棟の廃止の場合は、棟間の移転も含む）への転居や、民間の賃貸住宅等への移転を促すこととなる。

(4) 入居者退去後の売却

入居者が退去した後は、競争入札等公正な方法により、売却する。なお、建物の解体撤去については、建物付きのまま売却することが合理的であるときは、そのまま売却できる。

この売却収入は、全て国庫納付（労働保険特別会計雇用勘定）する。

1 1. 長期の経営シミュレーション等

これまでは、予算の範囲で維持管理を行う方式であったが、今後は、独立採算経営のため、将来の収入と支出を予測し、収支がバランスするような経営シミュレーションを行いながら、必要な収入を家賃改定で確保し、計画的な修繕や譲渡を行っていく合理的な経営を行うこととする。

さらに、譲渡を円滑に進めるため、住宅単位の収支計算も試算できるようにし、譲渡協議先が譲り受けた場合の収支計算が容易にできるように提示する。

長期の経営シミュレーションとしては、別紙7のとおりである。ここでは、

- ・家賃を平均2割引上げ、
- ・入居率を95%にまで引き上げるが、将来は再び低下
- ・管理人や職員数の削減により管理コストを引下げ、
- ・修繕費は大幅に増やして、今後6年程度は現在の修繕の遅れ分の取り戻しにあて、以後は周期表を6年遅れで実施、
- ・昭和48年以後の住宅は、大修繕の5年後には譲渡されるものと仮定して、大修繕が概ね20年程度で一巡する間に全て譲渡完了、
- ・昭和47年以前の住宅には、最悪のケースを見込んで譲渡希望が無く、耐用年数到来時に廃止すると見込む

との仮定を置いて試算したところ、完全独立採算を維持しつつ、十分な修繕費や廃止経費も賄い、資産売却収入は全額国庫に納付しながら、今後概ね30年間で、事業を

終えることができるとの試算となった。

これらの仮定のうち、最も不確実性が高いのが譲渡の成否及び時期であるが、大修繕の支出をした後に譲渡するという仮定条件で試算しているため、譲渡できない場合は、その後の賃料収入が入り続けるため、経営シミュレーションの試算はプラスに働く構造であることから、この点の不安は無いと言える。

むすび

以上、雇用促進住宅の譲渡及び廃止の進め方と、それまでの間の合理的な経営方策に関し、雇用促進住宅の経営の在り方全般にわたり検討結果をとりまとめた。

雇用促進住宅は、時代の変化とともに、その求められる役割も変化しつつあるが、国民の雇用保険財源により長年にわたり整備してきた大切な資産であり、地域の低所得勤労者のための住宅として重要な機能を果たしてきていることから、今後とも、この資産を有効に活用しながら、時代の変化に合わせた合理化を進めていくことが重要である。

雇用促進住宅基本課題検討会委員

- ◎田 中 啓 一 日本大学経済学部教授（財政学、不動産経営学）、
日本学術会議会員、（社）日本不動産学会前会長
- 船 山 進 不動産鑑定士、（財）日本不動産研究所業務部副部長
- 三 橋 博 巳 日本大学理工学部教授（構造工学、不動産維持管理学）
- 森 俊 哉 公認会計士、新日本監査法人代表社員
- 吉 田 修 平 弁護士
- 武 山 昭 夫 雇用・能力開発機構理事
- 佐 川 竹 男 財団法人雇用振興協会専務理事
- 岡 崎 淳 一 厚生労働省職業安定局総務課長

◎印は、座長。

雇用促進住宅の入居者の現状（平成12年11月末現在）

1 借受人の年齢構成について

年齢	世帯数	割合
20歳未満	294世帯	0.3%
20歳以上29歳未満	17,968世帯	21.1%
30歳以上39歳未満	24,234世帯	28.4%
40歳以上49歳未満	16,844世帯	19.8%
50歳以上59歳未満	14,319世帯	16.8%
60歳以上69歳未満	8,092世帯	9.5%
70歳以上	3,227世帯	3.8%
無回答	293世帯	0.3%
合計	85,271世帯	100%

2 世帯人員について

人数	世帯数	割合
1人	8,044世帯	9.4%
2人	25,173世帯	29.5%
3人	25,370世帯	29.8%
4人	20,101世帯	23.6%
5人	5,322世帯	6.2%
6人以上	979世帯	1.1%
無回答	282世帯	0.3%
合計	85,271世帯	100%

（全国平均世帯人員数2.9人）

3 雇用形態について

雇用形態	人数	割合
常用雇用	69,322人	81.3%
パート	5,024人	5.9%
離職中	4,095人	4.8%
その他	5,969人	7.0%
無回答	861人	1.0%
合計	85,271人	100%

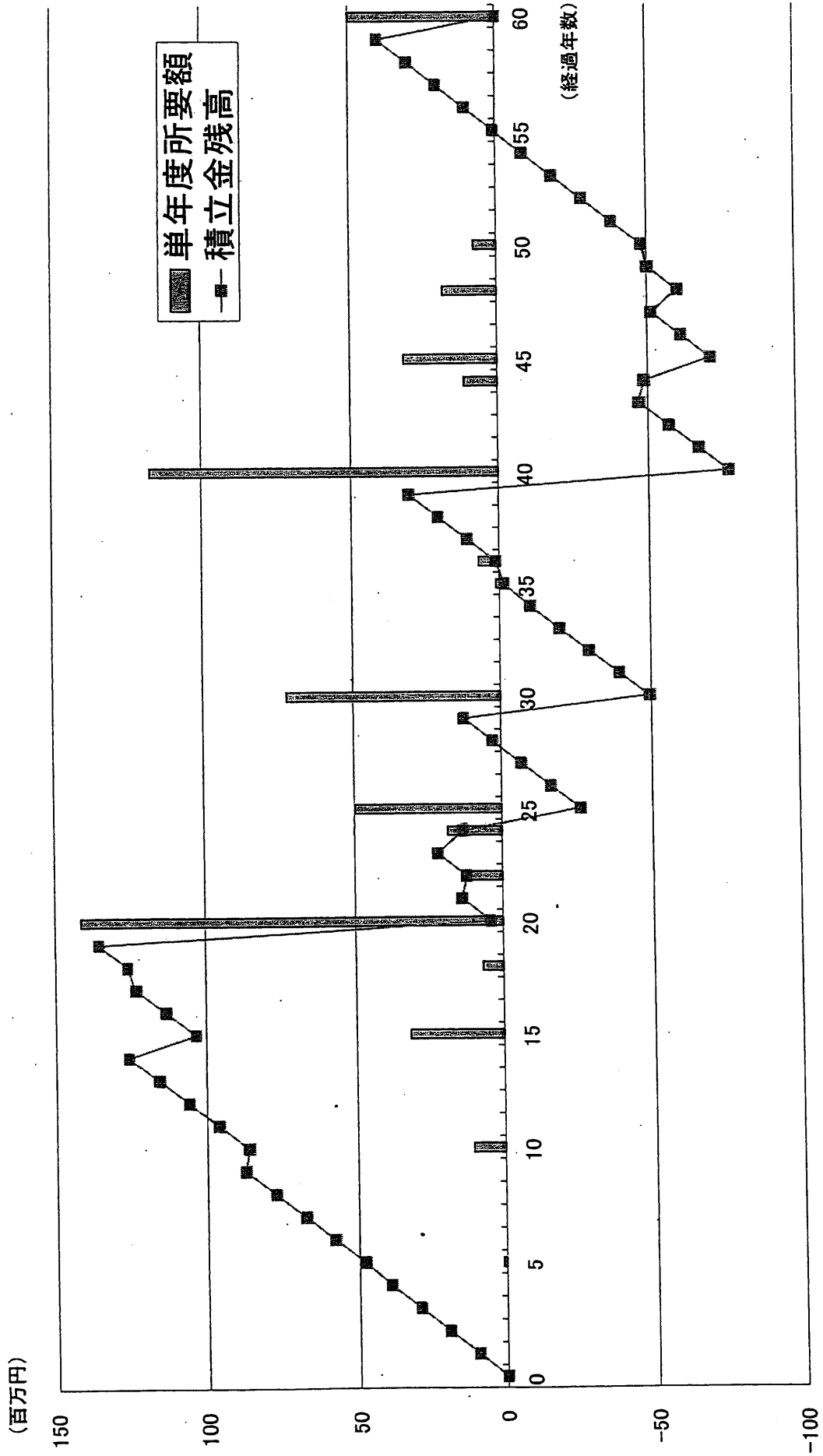
4 世帯収入について

世帯収入	世帯数	割合
199万円以下	10,166世帯	11.9%
200万円以上299万円以下	19,032世帯	22.3%
300万円以上399万円以下	22,892世帯	26.8%
400万円以上499万円以下	15,998世帯	18.8%
500万円以上599万円以下	8,762世帯	10.3%
600万円以上699万円以下	4,169世帯	4.9%
700万円以上	3,057世帯	3.6%
無回答	1,195世帯	1.4%
合計	85,271世帯	100%

5 入居期間について

入居期間	世帯数	割合
2年以下	24,272世帯	28.5%
3・4年	13,995世帯	16.4%
5・6年	9,161世帯	10.7%
小計	47,428世帯	55.6%
7・8年	6,385世帯	7.5%
9・10年	5,127世帯	6.0%
11年以上	25,666世帯	30.1%
小計	37,178世帯	43.6%
無回答	665世帯	0.8%
合計	85,271世帯	100%

計画修繕費を棟単位で積み立てるとした場合の計画修繕積立金残高の推移のイメージ



(百万円)

-100

1か月当たり家賃及び1畳当たり家賃の比較(平成10年度)

	公営の借家	公団・会社の借家	民営借家(非木造)	雇用促進住宅	
				家賃	使用料
1か月当たりの家賃 (円)	22,305	51,528	66,137	19,706	27,585
1畳当たりの家賃 (円)	1,178	2,956	4,161	745	1,042

・公営、公団・公社、民営借家のデータは「住宅・土地統計調査」(総務省)による。

・「使用料」とは移転就職者の場合は入居5年目以降、それ以外の場合は入居3年目以降に適用される賃貸料(「家賃」の1.4倍)のこと。

雇用促進住宅の家賃引き上げ率の推移と経済指標との比較

年度	家賃引上げ率				当初からの 上昇率 ①	物価上昇 率 ②	消費者物 価統計の 家賃上昇 率 ③	賃金上昇 率 ④	②/①
	昭和53 年度	昭和58 年度	昭和63 年度	平成5 年度					
36	50%	61%	25%	28.6%	388.2%	508.2%	714.0%	1468.1%	130.9%
37	50%	54%	25%	28.6%	371.3%	474.2%	675.0%	1326.9%	127.7%
38	50%	50%	25%	28.6%	361.7%	442.4%	605.0%	1194.4%	122.3%
39	50%	51%	25%	28.6%	364.1%	425.3%	537.0%	1092.7%	116.8%
40	50%	46%	22%	25.0%	334.0%	399.6%	483.0%	993.1%	119.6%
41	50%	40%	22%	25.0%	320.3%	379.7%	438.0%	889.9%	118.6%
42	50%	38%	20%	18.4%	294.1%	365.7%	415.0%	802.4%	124.3%
43	50%	38%	20%	18.4%	294.1%	346.5%	393.0%	705.5%	117.8%
44	30%	38%	20%	18.4%	254.9%	329.2%	365.0%	607.6%	129.2%
45	30%	31%	18%	14.5%	230.1%	305.9%	334.0%	525.1%	132.9%
46	30%	27%	18%	14.5%	223.1%	288.9%	310.0%	457.6%	129.5%
47	30%	27%	18%	11.3%	216.8%	276.0%	285.0%	395.1%	127.3%
48	30%	21%	16%	11.3%	203.1%	247.1%	264.0%	324.3%	121.7%
49		17%	16%	9.0%	147.9%	198.6%	245.0%	256.4%	134.2%
50		17%	16%	9.0%	147.9%	177.6%	223.0%	224.2%	120.1%
51		16%	14%	8.0%	142.8%	162.2%	202.0%	198.4%	113.6%
52		10%	14%	8.0%	135.4%	150.2%	184.0%	180.9%	110.9%
53		6%	14%	7.0%	129.3%	144.9%	170.0%	168.8%	112.1%
54			14%	6.0%	120.8%	139.8%	164.0%	160.3%	115.7%
55			10%	5.0%	115.5%	129.4%	156.0%	150.9%	112.0%
56			10%	5.0%	115.5%	123.4%	149.0%	142.4%	106.9%
57			5%	5.0%	110.3%	120.1%	144.0%	137.6%	109.0%
58				5.0%	105.0%	118.0%	138.0%	133.7%	112.4%
59				5.0%	105.0%	115.4%	134.0%	128.0%	109.9%
60				3.0%	103.0%	113.1%	130.0%	125.3%	109.8%
61				0.0%	100.0%	112.6%	127.0%	121.5%	112.6%
62				0.0%	100.0%	112.9%	123.0%	118.3%	112.9%
63					100.0%	112.4%	120.0%	116.5%	112.4%
元					100.0%	109.7%	116.0%	111.3%	109.7%
2					100.0%	106.4%	113.0%	107.3%	106.4%
3					100.0%	103.1%	111.0%	103.3%	103.1%
4					100.0%	101.4%	107.0%	101.2%	101.4%
5						100.3%	105.0%	101.1%	100.3%
6						99.8%	103.0%	99.1%	99.8%
7						100.1%	101.0%	97.2%	100.1%
8						100.1%	100.0%	96.2%	100.1%
9						98.5%	99.0%	94.3%	98.5%
10						97.8%	100.0%	95.6%	97.8%
11						98.2%	100.0%	100.3%	98.2%
12						99.1%	100.0%	99.8%	99.1%
13						100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平均	30~50%	28.5%	14.3%	14.5%	188.6%	198.4%	233.7%	352.5%	113.1%

※物価上昇率及び賃金上昇率は設置年度から平成13年度までの上昇率である。

家賃の改定案（家賃（1倍）、3級地、中層）

運営 開始 年度	家賃改定 率	定額分	2K				2DK				3DK			
			現行	改定案	UP率	UP額	現行	改定案	UP率	UP額	現行	改定案	UP率	UP額
36	125.2	1,000	9,400	12,800	36.2	3,400								
37	125.2	1,000	10,700	14,400	34.6	3,700								
38	125.2	1,000	10,700	14,400	34.6	3,700								
39	125.2	1,000	11,100	14,900	34.2	3,800								
40	125.2	1,000	11,100	14,900	34.2	3,800								
41	125.2	1,000	11,600	15,500	33.6	3,900								
42	125.2	1,000	11,800	15,800	33.9	4,000								
43	125.2	1,000	11,800	15,800	33.9	4,000								
44	125.2	1,000	11,800	15,800	33.9	4,000								
45	125.2	1,000	12,000	16,000	33.3	4,000								
46	125.2	1,000	12,800	17,000	32.8	4,200								
47	125.2	1,000	13,600	18,000	32.4	4,400								
48	125.2	1,000	13,600	18,000	32.4	4,400	14,500	19,200	32.4	4,700				
49	125.2	1,000	13,600	18,000	32.4	4,400	14,500	19,200	32.4	4,700				
50	120.1	1,000	14,400	18,300	27.1	3,900	16,400	20,700	26.2	4,300	20,300	25,400	25.1	5,100
51	118.2	1,000					17,100	21,200	24.0	4,100	21,300	26,200	23.0	4,900
52	114.5	1,000					17,800	21,400	20.2	3,600	22,000	26,200	19.1	4,200
53	112.9	1,000					19,000	22,500	18.4	3,500	23,800	27,900	17.2	4,100
54	113.3	1,000					19,100	22,600	18.3	3,500	23,900	28,100	17.6	4,200
55	111.1	1,000					19,500	22,700	16.4	3,200	24,500	28,200	15.1	3,700
56	111.2	1,000					22,200	25,700	15.8	3,500	25,500	29,400	15.3	3,900
57	110.0	1,000									26,900	30,600	13.8	3,700
58	109.6	1,000									27,100	30,700	13.3	3,600
59	110.7	1,000									27,200	31,100	14.3	3,900
60	111.5	1,000									28,400	32,700	15.1	4,300
61	110.5	1,000									28,700	32,700	13.9	4,000
62	110.5	1,000									28,700	32,700	13.9	4,000
63	110.5	1,000									28,700	32,700	13.9	4,000
元	108.6	1,000									29,200	32,700	12.0	3,500
2	107.5	1,000									29,500	32,700	10.8	3,200
3	104.2	1,000									30,400	32,700	7.6	2,300
4	102.2	1,000									31,000	32,700	5.5	1,700
5	100.9	1,000									31,700	33,000	4.1	1,300
6	100.3	1,000									32,200	33,300	3.4	1,100
7	100.0	1,000									32,500	33,500	3.1	1,000
8	100.0	1,000									32,700	33,700	3.1	1,000
9	100.0	1,000									33,200	34,200	3.0	1,000
10	100.0	1,000									35,700	36,700	2.8	1,000
11	100.0	1,000									36,300	37,300	2.8	1,000

雇用促進住宅経営試算

項目	平成14年度 (実績見込み)	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
1. 収入	398.7億円	410.9億円	447.7億円	487.3億円	510.9億円	516.9億円	531.6億円	508.0億円	488.5億円	462.3億円	449.0億円
(1) 賃貸料収入	386.9億円	397.0億円	430.5億円	470.4億円	493.9億円	500.2億円	515.0億円	492.1億円	473.2億円	447.6億円	434.8億円
(入居率)	85.0%	87.0%	90.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
(2) 雑入(駐車場収入等)	11.8億円	13.9億円	17.1億円	16.9億円	16.9億円	16.7億円	16.6億円	15.9億円	15.4億円	14.7億円	14.3億円
2. 支出	347.7億円	418.6億円	529.5億円	539.8億円	511.1億円	517.1億円	531.8億円	508.2億円	488.6億円	462.3億円	449.0億円
(1) 機構経費	0.1億円	2.4億円	2.6億円	2.6億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円
(2) 固定資産税等	57.2億円	58.0億円	57.7億円	57.7億円	57.7億円	57.7億円	57.4億円	55.9億円	54.7億円	53.2億円	52.1億円
(3) 雇用振興協会委託費	290.4億円	358.2億円	466.7億円	479.5億円	452.6億円	458.1億円	469.1億円	450.2億円	432.2億円	408.3億円	396.0億円
イ 人件費	81.8億円	70.9億円	62.5億円	53.9億円	47.6億円	41.5億円	40.1億円	38.3億円	37.0億円	35.6億円	34.8億円
ロ 事務費	20.0億円	20.1億円	21.8億円	20.9億円	20.3億円	20.1億円	20.0億円	19.8億円	19.6億円	19.3億円	19.2億円
ハ 修繕費	188.6億円	267.2億円	382.4億円	404.8億円	384.6億円	396.5億円	409.0億円	392.0億円	375.7億円	353.3億円	342.0億円
(4) 解体撤去費・移転料	0.0億円	0.0億円	2.5億円	0.0億円	0.0億円	0.5億円	4.5億円	1.3億円	0.8億円	0.0億円	0.0億円
3. 単年度収支差	51.0億円	△7.7億円	△81.8億円	△52.5億円	△0.2億円	△0.2億円	△0.2億円	△0.2億円	△0.1億円	0.0億円	0.0億円
4. 次期繰越額	147.9億円	140.2億円	58.4億円	5.9億円	5.7億円	5.5億円	5.3億円	5.1億円	5.0億円	5.0億円	5.0億円
年度当初宿舎数	1,518宿舎	1,518宿舎	1,518宿舎	1,518宿舎	1,518宿舎	1,518宿舎	1,515宿舎	1,477宿舎	1,439宿舎	1,392宿舎	1,359宿舎
年度当初運営棟数	3,878棟	3,870棟	3,858棟	3,858棟	3,858棟	3,856棟	3,838棟	3,748棟	3,645棟	3,537棟	3,449棟
年度当初運営戸数	143,213戸	142,886戸	142,501戸	140,665戸	140,670戸	138,722戸	138,040戸	132,261戸	127,790戸	121,967戸	118,587戸

<試算の仮定条件>

棟数:

入居率:

家賃収入:

雑収入:

事務費:

人件費:

修繕費:

昭和48年度運営開始以後の住宅は、外壁塗装等の修繕の5年後の年度末に譲渡。昭和47年度以前の住宅は、運営開始後60年まで運営し、翌年取壊し。

現状85%が、17年度に95%に上昇。事業終了の10年前から90%に、5年前から85%に低下。

新規家賃は、15年10月に平均2割引上げ。継続家賃は、16年4月、18年4月、20年4月の3回で引上げ。

駐車場賃料を、15年10月に平均1.5倍に引上げ。以後は戸数に比例。

15年度にシステム更新経費、集中管理方式の導入経費計上。以後は、現状を基礎に、宿舎数等に比例。

役員は16年7月に削減。職員は5年間で2割削減。管理主事は5年間で半減。以後は住宅数に比例。

屋上防水、外壁塗装、屋内外の給水管、手摺等鉄部塗装、外部手摺取替、量及び襖、流し台等、床板、風呂釜、建具取替、浴槽取替、排水管塗装を実施

分電盤、抜き口メーター、扉塗装、構内道路、自転車置き場は、必要性の高い棟のみの実施

昭和47年度以前の運営開始宿舎は、耐震改修を実施。緊急修繕費を、年間1棟200万円計上(最後の5年間は計上しない。)

項目	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
1. 収入											
(1) 賃貸料収入	436.2億円	423.2億円	414.7億円	390.4億円	372.9億円	350.3億円	321.6億円	300.4億円	270.9億円	237.3億円	220.0億円
(入居率)	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
(2) 雑入(駐車場収入等)	13.7億円	13.4億円	13.1億円	12.4億円	11.9億円	11.1億円	10.3億円	9.7億円	8.9億円	8.1億円	7.7億円
2. 支出											
(1) 機構経費	436.2億円	423.2億円	384.1億円	334.3億円	265.9億円	291.8億円	324.8億円	285.7億円	269.0億円	213.4億円	247.4億円
(2) 固定資産税等	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円
(3) 雇用振興協会委託費	51.1億円	50.1億円	49.4億円	47.6億円	45.8億円	43.3億円	41.1億円	39.2億円	36.5億円	33.5億円	31.6億円
イ 人件費	384.2億円	372.3億円	333.9億円	285.8億円	219.2億円	247.6億円	282.8億円	245.6億円	231.6億円	174.9億円	212.2億円
ロ 事務費	34.1億円	33.4億円	32.9億円	31.8億円	30.6億円	29.5億円	28.3億円	27.2億円	25.5億円	23.8億円	23.0億円
ハ 修繕費	20.9億円	20.2億円	19.2億円	18.5億円	18.2億円	17.9億円	17.5億円	17.0億円	15.5億円	15.2億円	16.6億円
(4) 解体撤去費・移転料	329.2億円	318.6億円	281.7億円	235.5億円	170.4億円	200.2億円	237.0億円	201.5億円	190.6億円	135.9億円	172.5億円
3. 単年度収支差	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	4.3億円	2.8億円
4. 次期繰越額	0.0億円	0.0億円	30.6億円	56.1億円	107.0億円	59.0億円	△3.2億円	14.7億円	271.1億円	23.9億円	△27.4億円
年度当初宿舍数	1,329宿舍	1,300宿舍	1,278宿舍	1,216宿舍	1,158宿舍	1,088宿舍	1,016宿舍	952宿舍	866宿舍	785宿舍	737宿舍
年度当初運営棟数	3,376棟	3,308棟	3,247棟	3,110棟	2,988棟	2,826棟	2,660棟	2,529棟	2,350棟	2,154棟	2,058棟
年度当初運営戸数	113,974戸	111,464戸	109,166戸	103,331戸	98,681戸	92,501戸	85,581戸	80,851戸	74,151戸	67,261戸	63,827戸

項目	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	平成41年度	平成42年度	平成43年度	平成44年度	平成45年度	平成46年度
1. 収入											
(1) 賃貸料収入	197.1億円	165.3億円	135.8億円	111.4億円	92.3億円	68.0億円	46.5億円	29.2億円	3.4億円	1.0億円	0.0億円
(入居率)	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	0.0%
(2) 雑入(駐車場収入等)	7.3億円	6.4億円	5.4億円	4.5億円	3.9億円	3.0億円	2.2億円	1.4億円	0.1億円	0.0億円	0.0億円
2. 支出											
(1) 機構経費	200.7億円	140.2億円	161.2億円	127.8億円	98.3億円	96.9億円	69.2億円	80.2億円	91.4億円	16.9億円	3.9億円
(2) 固定資産税等	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円	0.9億円
(3) 雇用振興協会委託費	29.9億円	27.2億円	22.5億円	18.8億円	16.9億円	12.6億円	9.5億円	6.4億円	1.0億円	0.4億円	0.0億円
イ 人件費	165.4億円	77.2億円	59.9億円	52.4億円	47.1億円	24.2億円	21.4億円	18.5億円	10.1億円	8.6億円	0.0億円
ロ 事務費	21.7億円	19.9億円	17.7億円	16.0億円	14.9億円	12.8億円	10.3億円	7.8億円	1.6億円	1.1億円	0.0億円
ハ 修繕費	15.2億円	14.4億円	13.9億円	13.1億円	11.9億円	11.5億円	11.1億円	10.7億円	8.5億円	7.4億円	0.0億円
(4) 解体撤去費・移転料	128.5億円	42.9億円	28.3億円	23.3億円	20.3億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円	0.0億円
3. 単年度収支差	4.5億円	35.0億円	78.0億円	55.8億円	33.5億円	59.3億円	37.5億円	54.5億円	79.5億円	7.0億円	3.0億円
4. 次期繰越額	△3.6億円	25.1億円	△25.4億円	△16.4億円	△6.0億円	△28.9億円	△22.7億円	△51.0億円	△88.0億円	△15.9億円	△3.9億円
年度当初宿舎数	688宿舎	618宿舎	528宿舎	444宿舎	402宿舎	314宿舎	233宿舎	156宿舎	20宿舎	6宿舎	0宿舎
年度当初運営棟数	1,959棟	1,753棟	1,415棟	1,164棟	1,017棟	769棟	576棟	358棟	40棟	12棟	0棟
年度当初運営戸数	60,413戸	52,960戸	44,721戸	37,098戸	32,221戸	25,085戸	18,500戸	11,455戸	969戸	208戸	0戸

