

(10) 普通財産

○ 職員住宅

ア 施設概要

(ア) 施設一覧

職員の人材確保、福利厚生事業の一環として、職員住宅を6施設設置しています。

図表 設置目的及び業務内容

施設分類	設置目的及び業務内容
職員住宅	職員の人材確保及び福利厚生事業の一環として職員に貸与するため。

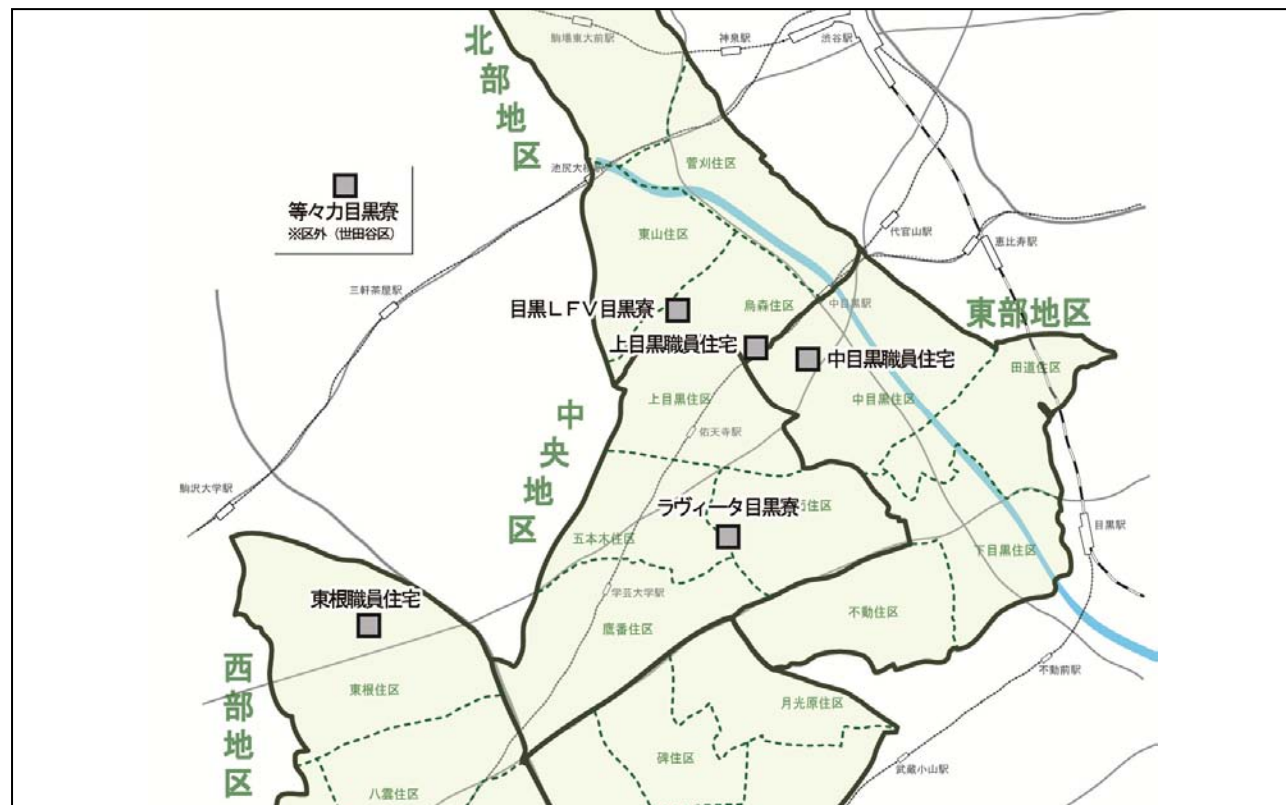
図表 施設一覧

整理No	名称	住所	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	構造	併設施設		備考
D001	1 上目黒職員住宅	上目黒2-48-2	467.46	昭和53	RC造		土木事務所 備蓄倉庫	
D002	2 東根職員住宅	東が丘1-7-14	1,044.81	昭和59	RC造	住区センター	老人いこいの家	
D003	3 中目黒職員住宅	上目黒2-19-26	228.36	昭和60	S造			
D004	4 目黒LFV目黒寮	上目黒5-6-25	270.60	平成7	RC造			
D005	5 ラヴィータ目黒寮	中町2-31-14	238.60	平成7	RC造			
D006	6 等々力目黒寮	世田谷区等々力4-16-18	99.14	—	W造			
合計			2,348.97	—				

(イ) 配置状況

職員住宅を区内に5施設、世田谷区に1施設設置しています。上目黒職員住宅は目黒土木事務所と、東根職員住宅は東根住区センターと併設しています。

図表 施設配置



イ 実態把握

(ア) 建物総合評価

上目黒職員住宅は、耐震安全性は確保されていますが、築30年以上を経過し、老朽化が進行しています。今後老朽化対策が必要な施設です。

東根職員住宅等2施設は、新耐震基準の建物ですが、今後10年～20年で老朽化が進むことが懸念されます。今後、計画的な老朽化対策の検討が必要な施設です。

目黒L F V目黒寮等2施設については、特に問題はありません。

図表 建物総合評価（平成24年度）

	老朽化	今後 老朽化	問題なし
評価	<p>・老朽化が進行している ⇒建替え又は大規模改修などの老朽化対策の検討が必要な施設</p>	<p>・老朽化が進行している ⇒今後、老朽化対策の検討が必要な施設</p>	<p>・特に問題がない施設</p>
該当施設	<p>該当施設 建築年度 上目黒職員住宅 昭和53</p> <p>< 1 施設 ></p>	<p>該当施設 建築年度 東根職員住宅 昭和59 中目黒職員住宅 昭和60</p> <p>< 2 施設 ></p>	<p>該当施設 建築年度 目黒LFV目黒寮 平成7 ラヴィータ目黒寮 平成7</p> <p>借上げ施設</p> <p>< 2 施設 ></p>
コメント	<p>・耐震改修工事は完了しているものの、築30年以上と老朽化が進行しており、大規模改修工事などの対応が必要です。</p>	<p>・新耐震基準の建物ですが、築20年を超えており、計画的な老朽化対策の検討が必要になっています。</p>	<p>・特に問題のない施設です。</p>

※ 等々力目黒寮は、区外施設かつ借上げ施設のため対象外。

(イ) コスト状況

平成22年度の職員住宅6施設の年間トータルコストは、4,910万円です。内訳をみると、施設にかかるコスト（工事請負費、委託費、賃借料・共益費等）が4,324万円と全体の88.1%を占めています。減価償却相当額が580万円と全体の11.8%を占めています。

図表 施設別 行政コスト計算書（平成22年度）

(円)

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		上目黒職員住宅	東根職員住宅	中目黒職員住宅	目黒LFV目黒寮	ラヴィータ目黒寮	等々力目黒寮	合計
施設にかかるコスト	職員人件費	0	0	0	0	0	0	0
	その他人件費	0	0	0	0	0	0	0
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0
	工事請負費	2,314,263	1,465,166	2,183,033	193,725	284,278	166,425	6,606,890
	光熱水費	0	0	0	0	0	0	0
	委託料	810,180	989,961	660,172	10,500	10,500	10,500	2,491,813
	賃借料・共益費	0	0	0	16,943,000	10,096,800	3,403,200	30,443,000
	その他経費	63,000	0	92,400	3,541,221	0	0	3,696,621
施設にかかるコスト	3,187,443	2,455,127	2,935,605	20,688,446	10,391,578	3,580,125	43,238,324	
事業運営にかかるコスト	業務委託料	0	0	0	0	0	0	0
	その他経費	20,685	21,105	12,526	3,799	3,799	3,799	65,713
	事業運営にかかるコスト	20,685	21,105	12,526	3,799	3,799	3,799	65,713
現金収支を伴うコスト 計	3,208,128	2,476,232	2,948,131	20,692,245	10,395,377	3,583,924	43,304,037	

【収入の部】

収入	利用料収入等	3,769,120	7,845,420	2,293,090	4,540,780	3,778,500	1,153,130	23,380,040
	国補助金等	0	0	0	0	0	0	0
	都補助金等	0	0	0	0	0	0	0
	その他収入	40,000	73,000	36,750	0	0	0	149,750
収入の合計	3,809,120	7,918,420	2,329,840	4,540,780	3,778,500	1,153,130	23,529,790	

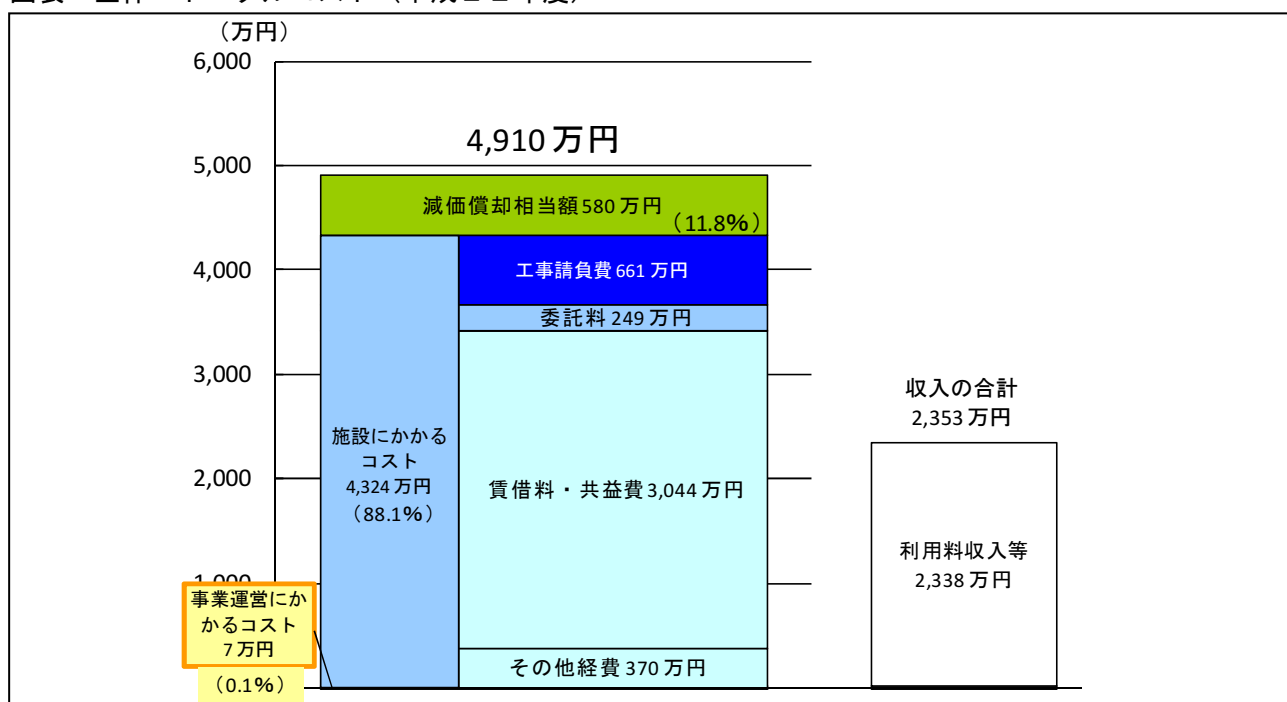
II. 現金収支を伴わないもの

コスト	減価償却相当額	1,581,624	4,007,566	208,535	—	—	—	5,797,725
-----	---------	-----------	-----------	---------	---	---	---	-----------

III. 総括

コストの部合計(トータルコスト)	4,789,752	6,483,798	3,156,666	20,692,245	10,395,377	3,583,924	49,101,762
収支差額(ネットコスト)	980,632	-1,434,622	826,826	16,151,465	6,616,877	2,430,794	25,571,972

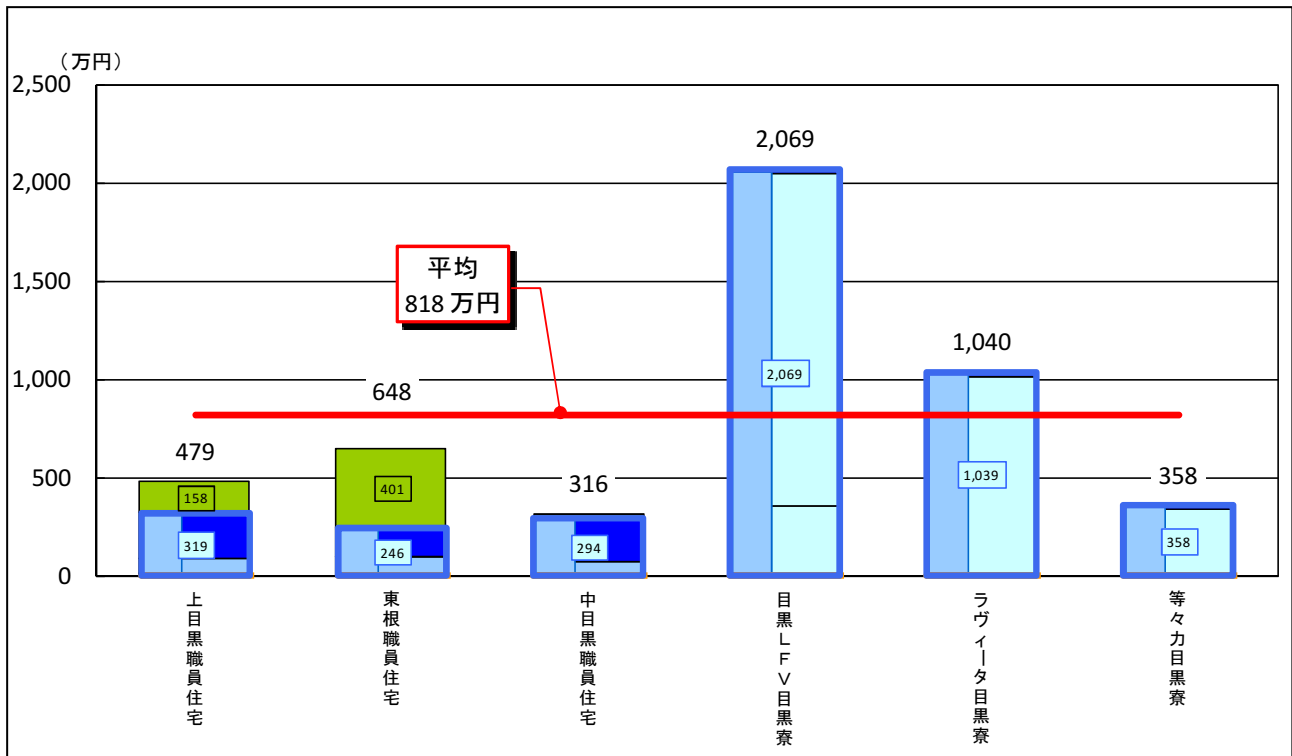
図表 全体 トータルコスト（平成22年度）



職員住宅の施設別のトータルコストをみると、目黒L F V目黒寮が最も高く2,069万円かかっています。次いで、ラヴィータ目黒寮が年間1,040万円となっています。

その理由は、借上げのための賃借料によりますが、これら2施設の年間の維持管理費を他の職員住宅と比較すると、特に問題が無いとの評価です。(P237参照)

図表 施設別トータルコスト(平成22年度)



○ 教職員住宅

ア 施設概要

(ア) 施設一覧

教職員の福利厚生事業の一環として、教職員住宅を設置しています。

図表 設置目的及び業務内容

施設分類	設置目的及び業務内容
教職員住宅	目黒区教育委員会が教職員の福利厚生事業として教職員に貸与するため。

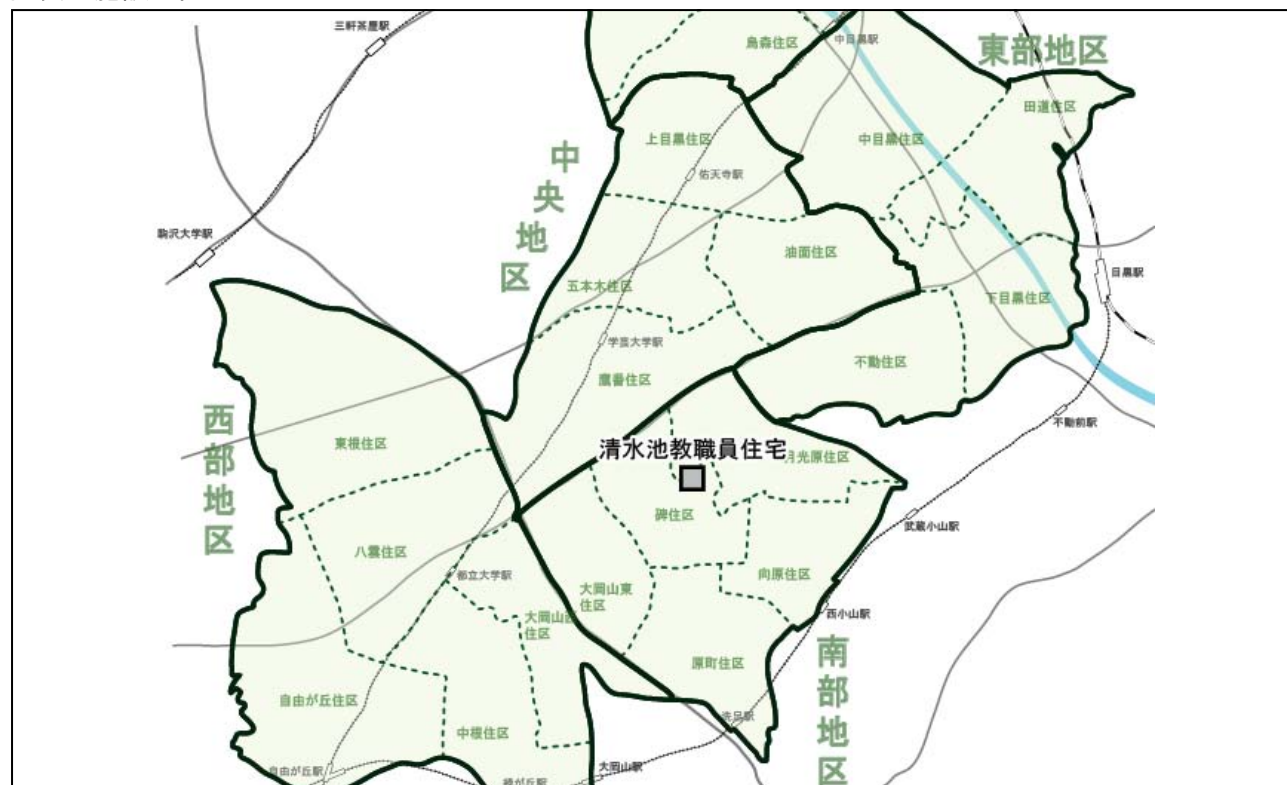
図表 施設一覧

整理No	名称	住所	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	構造	備考
2013	1 清水池教職員住宅	碑文谷1-12-3	1,424.67	昭和48	RC造	

(イ) 配置状況

教職員住宅を 1 施設設置しています。

図表 施設配置

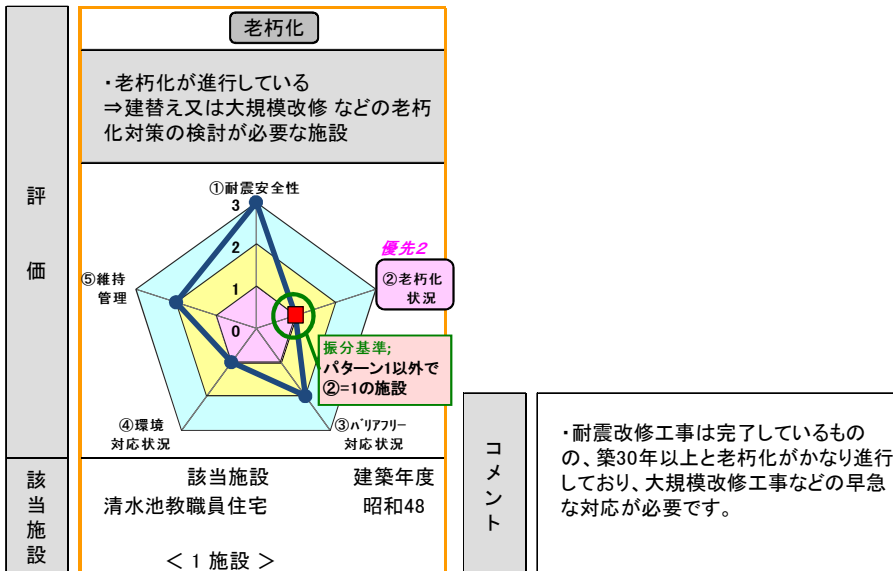


イ 実態把握

(ア) 建物総合評価

清水池教職員住宅は、耐震安全性は確保されていますが、築30年以上を経過し、老朽化が進行しています。今後老朽化対策が必要な施設です。

図表 建物総合評価（平成24年度）



(イ) コスト状況

平成22年度の教職員住宅の年間トータルコストは、1,488万円です。内訳をみると、施設にかかるコスト（工事請負費、委託料等）が1,160万円と全体の77.9%を占めています。減価償却相当額が328万円と全体の22.1%を占めています。

図表 行政コスト計算書（平成22年度）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		清水池教職員住宅 (円)
施設にかかるコスト	職員人件費	0
	其他人件費	0
	修繕費	0
	工事請負費	11,182,110
	光熱水費	0
	委託料	358,680
	賃借料・共益費	0
	その他経費	60,000
	施設にかかるコスト	11,600,790
事業運営にかかるコスト	業務委託料	0
	その他経費	0
	事業運営にかかるコスト	0
現金収支を伴うコスト 計		11,600,790
【収入の部】		
収入	利用料収入等	8,822,950
	国補助金等	0
	都補助金等	0
	その他収入	0
収入の合計		8,822,950
II. 現金収支を伴わないもの		
コスト	減価償却相当額	3,282,525
III. 総括		
コストの部合計(トータルコスト)		14,883,315
収支差額(ネットコスト)		6,060,365

図表 トータルコスト（平成22年度）

