

公営住宅建設事業における P F I方式の導入に関する調査

抜粋版

平成13年1月

財団法人 日本住宅総合センター

このホームページで公開している報告書は、以下の内容を抜粋したものである。

本 編 第 2 章「わが国の公営住宅事業の概要と P F I 導入の条件整理」

第 3 章「事業の採算性および事業成立の可能性の検討」

資料編 資料 1 . 試算に用いた建築計画

資料 2 . 試算に用いた算定の基本条件

資料 3 . 事業収支の試算表のうち、1 - C、2 - C、3 - C、4 - C、5 - C

はじめに

1980年代に入り、世界の主要国では行財政改革に対する具体的な取り組みが行われ、各種の規制緩和、国営企業の民営化、外部委託などが推進された。P F I (Private Finance Initiative) は、この一環として、英国で生まれた「市場原理の尊重、小さな政府」を理念とした政策構想であり、英国だけではなくオーストラリアなどの主要国で数多くの実績を残している。

わが国においても、古くは新全総（1969年）での大規模プロジェクトの公共・民間混合方式の提案や、経済社会基本計画（1973年）での民間能力、資金を活用する共同機構の提案があり、1980年代には、N T TやJ Rなどに代表されるように国営企業の民営化の推進や民活法が成立するなど、民間の能力、資金を活用するための具体的な取り組みが行われてきた。また、公共性を持つ大規模プロジェクトにおいては、民間活力を導入した官民混合方式による第3セクターも数多く設立されている。しかし、周知のとおり第3セクター方式の多くは、公共主導のもとに事業展開が行われたため、民間の持つ能力を十分に発揮するまでにはいたっていない。

わが国に「P F I」が具体的に登場したのは、1997年の財政構造改革会議をふまえた政府の経済対策（11月18日）の中で盛り込まれたのが最初であり、以来、各方面で注目を集め、P F I 導入に向けてのさまざまな議論が展開されてきた。1999年7月には「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（通称、「P F I 法」）」が成立し、プロジェクトの実践を視野に入れた具体的な検討が各方面で行われてきている。

このような流れをふまえ、(財)日本住宅総合センターでは平成11年度において、公営住宅事業を対象としたP F I 導入の可能性および事業の実施に向けての課題などを把握するため、(株)社会空間研究所に委託し、「公営住宅建設事業におけるP F I 方式の導入に関する調査」を実施した。

本調査報告書は、この調査結果をとりまとめたものであり、本調査の成果が今後の公営住宅事業におけるP F I 導入の推進に資することを期待するものである。

平成12年9月

財団法人 日本住宅総合センター

目 次

はじめに

第1章 P F I の理念と英国における事例	1
1. P F I の理念	1
2. P F I の分類	4
3. P F I の実績	6
4. 英国における P F I の事例	7
5. 英国にみる P F I 実施上の課題	12
第2章 わが国の公営住宅事業の概要と P F I 導入の条件整理	15
1. 公営住宅事業の概要と留意点	15
2. 公営住宅事業における P F I 導入の前提条件	19
3. 具体的な検討内容と官民の役割分担およびメリット	20
第3章 事業の採算性および事業成立の可能性の検討	24
1. 検討方法の概略	24
2. 事業タイプ別の採算性・可能性（検討－1）	25
3. 敷地条件の違いによる採算性・可能性（検討－2）	29
第4章 リスク分担	32
1. リスク分担の基本的考え方	32
2. P F I 公営住宅事業におけるリスク分担の検討	32
第5章 実施プロセス	36
1. 英国における実施プロセスの概要	36
2. P F I 公営住宅事業における民間事業者の選定基準と契約内容の検討	37
第6章 P F I 公営住宅事業の実施に向けた検討課題	41
主要参考文献	42

資料編

資料1. 試算に用いた建築計画	45
資料2. 試算に用いた算定の基本条件	50
資料3. 事業収支の試算表	57

第2章 わが国の公営住宅事業の概要とPFI導入の条件整理

1. 公営住宅事業の概要と留意点

(1) 公営住宅の性質

住宅は、非排除性、非競争性という公共財の特徴からみると、明らかに私有財に属し、公共が管理する公営住宅も、道路、公園などの一般的な公共財とは異なり、私有財である住宅の市場に影響される面を有している（例えば、公営住宅にも借地借家法が一定の制約はあるものの適用される）。

また、わが国の公営住宅事業は、住宅に困窮する低所得者（一般の入居者の入居収入基準は、収入分位0～25%である。事業主体は、高齢者、身体障害者などについて、一般の入居者の入居収入基準を超えて、収入分位40%まで引き上げることができる。単身入居者は50歳以上に限定される。）に対して低廉な家賃で住宅を供給するという、所得の再分配の手段の一つとして行政が関与している事業である。このため、入居者の資格・選定、家賃の決定などについては法令により定められており、かつ、公平性を保ちながら事業を遂行することが求められている。したがって、公営住宅の供給にPFIを導入する場合も、入居者の資格・選定、家賃の決定については、公営住宅法の枠組みの制約の中で検討していく必要がある。

(2) 借上げ公営住宅および買取り公営住宅制度

現在の公営住宅の供給方式は、地方公共団体による直接供給方式が主流ではあるが、この他に民間などが建設した住宅を地方公共団体が買取りまたは借上げ、公営住宅として供給する方式もすでに存在する（図2-1、2-2）。これらは「日本版PFIガイドライン（1998年7月 日本版PFI研究会）」の第3類型^{注)}に近いスキームであるが、維持修繕の面でさらに民間に委託できる余地がある（現在あるこれらの制度をもってPFI事業と考えることはできない。英国でも単なるリース、買取りはPFIから除外されている）。

注) 日本版PFIガイドラインの第3類型：建設省が設置した「民間投資を誘導する新しい社会資本整備委員会」でとりまとめられたもの。同ガイドラインでは、日本の公共事業におけるPFI導入の形態として、料金徴収型、一体整備型、公共サービス購入型の3つの類型が示されており、買取りまたは借上げ公営住宅は、この3番目の類型である「公共サービス購入型（公共主体に代わって民間事業者が施設を整備・管理することが相当合理的であり、当該公共主体から対価を受けるもの）」に類するものと考えられる。

図2-1 借上げ公営住宅のスキーム

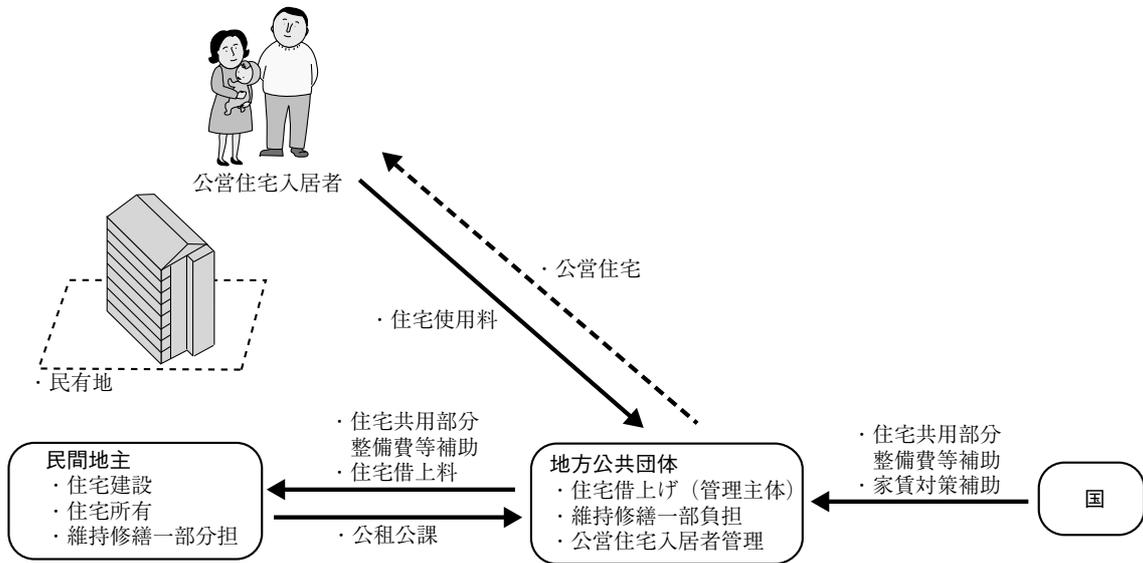
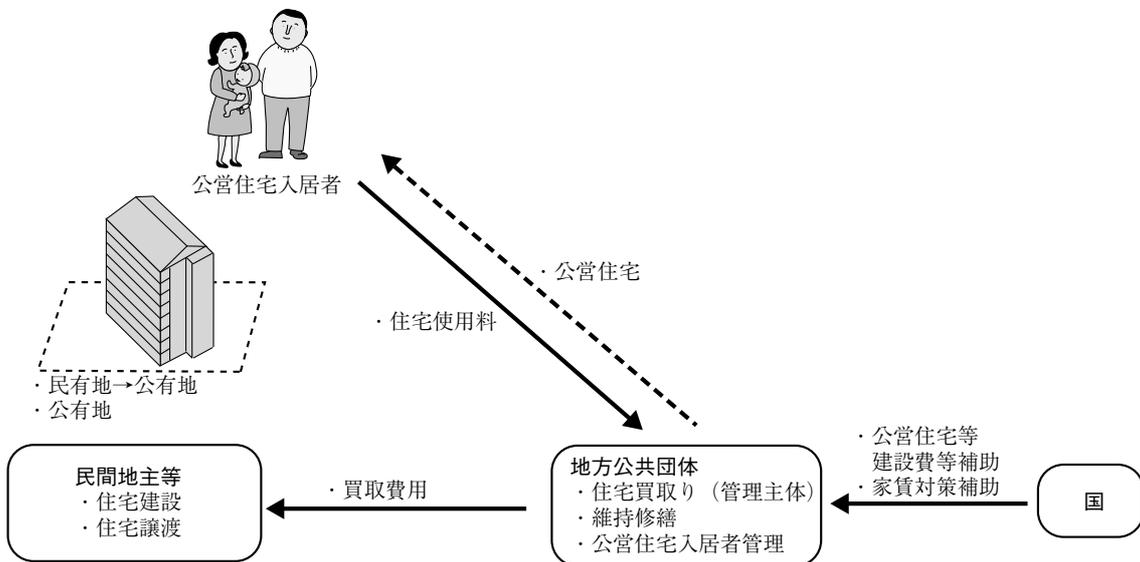


図2-2 買取り公営住宅のスキーム



(3) 公営住宅の家賃の算定方法

公営住宅の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入および公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で事業主体が定めることとなっている。具体的には、入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額に、当該公営住宅の立地条件に応じた市町村立地係数、床面積の広さに応じた規模係数、老朽化の程度に応じた経年係数および交通施設の近接性などの利便係数を乗じて算定する。

また、この方式により算定された額が、近傍同種の住宅の家賃を上回る場合には、近傍同種の住宅の家賃が当該公営住宅の家賃となる。

公営住宅家賃の算定方法

$$\text{公営住宅の家賃} = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \times (\text{規模係数}) \\ \times (\text{経過年数係数}) \times (\text{利便性係数})$$

(家賃算定基礎額) : 国民の所得水準に応じて毎年改正する (表2-1参照)

(市町村立地係数) : 市町村ごとに建設大臣が定める (0.7~1.6)

(規模係数) : 当該公営住宅の床面積 \div 70㎡

(経過年数係数) : 構造ごとに建設大臣が定める (表2-2参照)

(利便性係数) : 当該公営住宅の在する区域およびその周辺の地域の状況、当該公営住宅の設備などを勘案して事業主体が定める (0.7~1.0)

表2-1 家賃算定基礎額 (平成10年度)

(単位:円/月)

収入分位(%)	入居者の収入	家賃算定基礎額
0~10	123,000以下	37,100
10~15	123,000~153,000	45,000
15~20	153,000~178,000	53,200
20~25	178,000~200,000	61,400
25~32.5	200,000~238,000	70,900
32.5~40	238,000~268,000	81,400
40~50	268,000~322,000	94,100
50~	322,000~	107,700

表2-2 経過年数係数

	木造以外	木造
一般地域	$1 - 0.0114 \times \text{経過年数}$	$1 - 0.0177 \times \text{経過年数}$
既成市街地等	$1 - 0.0044 \times \text{経過年数}$	$1 - 0.0116 \times \text{経過年数}$

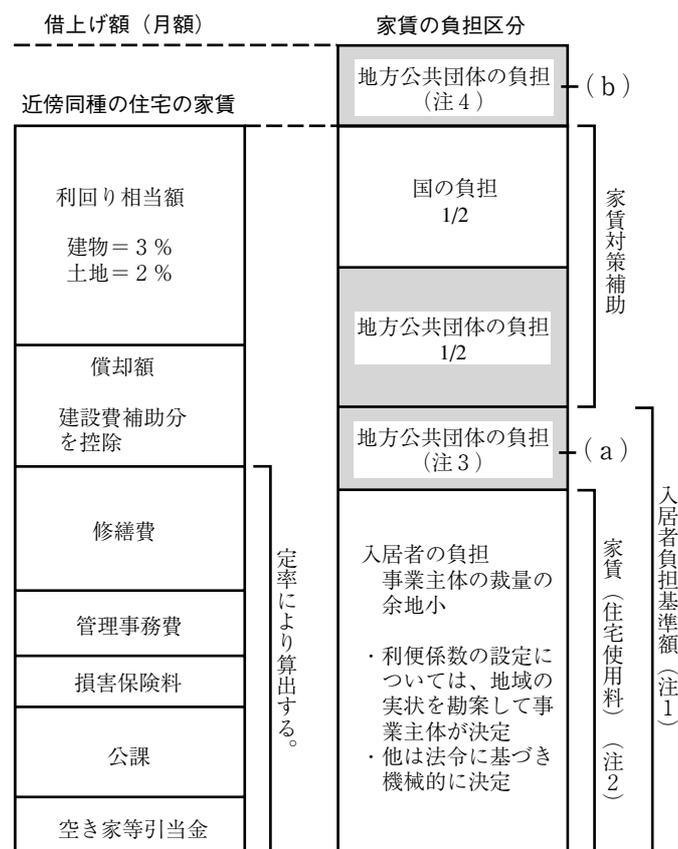
(4) 公営住宅の家賃および建設費の補助制度

家賃に対する補助は、法令に基づき算出される当該公営住宅の「近傍同種の住宅家賃」と、「入居者負担基準額」との差額が補助対象となる（図2-3参照）。このため、地方公共団体の裁量により当該公営住宅の「利便性係数」を1.0未満とした場合、(a)の部分は地方公共団体の負担となり、地方公共団体が民間より借上げた場合は、その設定によっては負担がさらに増える(b)こととなる。

また、公営住宅にかかわる補助は、事業形態（直接建設、買取り方式、借上げ方式）ごとに、建設費などに対する補助金および家賃対策補助金が定められている（表2-3参照）。

このように、借上げ型については、入居者の収入に関係なく一定額が支払われるアベイラビリティ・ペイメント型となるが、PFIを導入した場合には、維持管理の状況によっては支払いが減額となる場合も生じる。

図2-3 家賃制度の仕組み



- 注1) 入居者負担基準額 = 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数
- 注2) 家賃 = 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数
- 注3) 利便性係数が1.0未満とした場合における低減分
- 注4) 地方公共団体の借上げ額と（入居者負担基準額 + 家賃対策補助）の差額

表2-3 公営住宅にかかわる補助制度の概要

整備方式	建設費等補助	家賃対策補助		地方財政措置	
		補助額	交付期間	起債	交付税
直接供給 買取り	建設費の1/2	月当たり (近傍同種の住宅の家賃-入居者負担基準額) × 1/2	20年間	建設費の1/2および土地取得造成費全額が起債対象	家賃対策の地方負担分にかかわる交付税措置 〔都道府県 単位費用算定基礎 市町村 特別交付税〕
借上げ	共同施設整備費等の2/3 国→地方公共団体→事業者 1/3 地方公共団体→事業者 1/3		借上期間	—	*建設費および土地取得造成費については交付税措置なし *借上げについては共同施設等整備費補助の地方負担分について交付税措置

- 注1) 入居者負担基準額=家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数
 2) 借上げ期間は原則20年となる(家賃対策補助の交付対象は、賃貸借契約において20年以下の存続期間が明示され、かつ、契約更新条項がないものに限られている。したがって、20年を超える場合は、再契約することとなる)。
 3) 借上げ方式の共同施設整備費等は標準建設費の15%(中層、高層の場合)とすることができ、結果として建設費のおおむね10%となる。
 4) 借上げ方式の場合、住戸部分の建設費は全額民間の負担となる。

(5) 入居者の募集・選定

公営住宅の入居者募集・選定にあたっては、公営住宅法で定めるとおり公平性の観点から特別の事由がある場合を除き、新聞、掲示など区域内の住民が周知できるような方法により、公募しなければならない。また、入居の申込み者が募集戸数を超えた場合には、住宅に困窮する事情を調査して、公正な方法で選考しなければならない。

したがって、この部分において民間事業者が関与することはできず、入居についてのリスクは公共側が負うこととなる。

2. 公営住宅事業におけるPFI導入の前提条件

以上のように公営住宅事業は、低所得者に低廉な家賃で住宅を供給するという確固たる目的と、それを支える制度的枠組みが整備されており、この中には借上げ公営住宅制度や買取り公営住宅制度といった、日本版PFIガイドラインの第3類型に近い民間活力を活用した供給方式もすでに存在する。

したがって、今回の検討においては、借上げ公営住宅および買取り公営住宅制度をベースに、入居者の募集・選定以外の建設・施工、維持管理について、民間のノウハウを積極的に導入する形態を考え、さらに、日本版PFIガイドラインの第2類型(一体整備型)に該当するような複合開発についても検討を行うこととする。

なお、英国の事例にみられる既存の住宅を対象としたリースバック方式は、PFI法が公有財産の貸し出しは認めているが(12条)売却まで含めていないこと、また、既存の公共住

宅の多くが国の補助を受けて建設されており、行政財産から売却可能な普通財産へ変更する際には、建設大臣の承認を必要とする（「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」第22条）など、現制度においては実現が難しい。

また、経済企画庁が平成11年8月に出した「PFI推進研究会報告書」においても、PFI事業の対象は、現在行政財産である場合は、その用途廃止が行われた上で普通財産に分類されるものとしており、公営住宅については新規建設、あるいは他の施設との合築・併設などを行うケースを想定していることから、既存住宅を対象としたリースバック方式については、今回の検討対象からは外すこととした。

3. 具体的な検討内容と官民の役割分担およびメリット

(1) 事業スキームの検討

現行の公営住宅法の枠組みにおいて、公営住宅事業にPFIを導入する際の基本的なスキームは次のとおりである。

PFI公営住宅の基本スキーム

民間事業者が公有地の貸与を受けて住宅を建設し、地方公共団体は建物の完成後、これを公営住宅として買取りまたは借上げる。地方公共団体は法的側面における管理主体として、当該公営住宅の入居者の募集・選定など、現行法上民間には委ねられない業務だけを行い、完成後の建物・施設の維持管理などを民間事業者へ委託する。

上記の基本スキームをもとに、事業タイプとしては公共による直接供給に加え、公営住宅の2つの供給方式（買取り方式または借上げ方式）と2つの開発形態（公営住宅のみの単独開発と民間賃貸住宅・オフィスとの複合開発）を組み合わせた次の6つについて検討を行う。

なお、公有地を民間に長期にわたって貸与する際は定期借地権を設定することとするが、PFI事業に用いる公有地は現行法では普通財産に限られ、その貸与期間は最長で30年（国有財産法21条、東京都公有財産規則第34条など、なお更新は可能）であることから、設定する定期借地権は一般定期借地権（50年以上）ではなく、建物譲渡特約付借地権（30年）もしくは事業用借地権（10～20年）を用いることとなる。

タイプ1：公共による直接供給

PFI事業としての可能性を比較検討するため、同じ条件で公共が公営住宅を直接供給した場合のコストを算出する。

タイプ2：買取り・単独開発（公営住宅のみ）

民間事業者が地方公共団体から公有地の貸与を受けて公営住宅を建設し、地方公共団体は建設された住宅を買取り、公営住宅として供用するとともに、建物・施設の維持管理を民間事業者に委託する。

タイプ3：買取り・複合開発（公営住宅+民間賃貸住宅）

タイプ2と同じ買取り方式を用い、公営住宅のほかに民間が経営する賃貸住宅との複合開発を行う。なお一定期間後、地方公共団体は民間事業者から賃貸住宅部分を相当の対価で買取り、これを公営住宅として供用する。

タイプ4：借上げ・単独開発（公営住宅のみ）

民間事業者が地方公共団体から公有地の貸与を受けて公営住宅を建設し、地方公共団体は建設された住宅を一定期間借上げ、公営住宅として供用するとともに、建物・施設の維持管理を民間事業者に委託する（委託費は借上げ料に含まれる）。なお一定期間後、地方公共団体は民間事業者から住宅を相当の対価で買取り、引き続きこれを公営住宅として供用する。

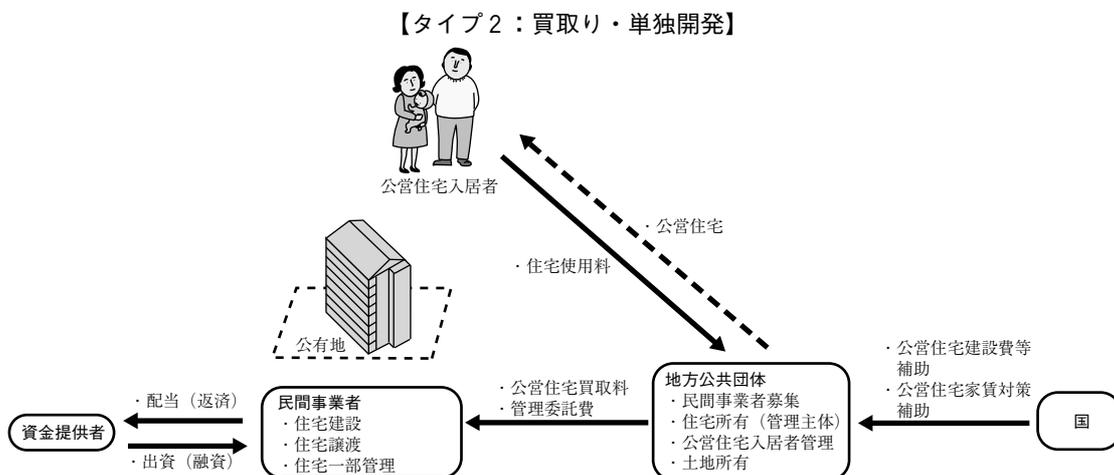
タイプ5：借上げ・複合開発（公営住宅+民間賃貸住宅）

タイプ4と同じ借上げ方式を用い、公営住宅のほかに民間が経営する賃貸住宅との複合開発を行う。なお一定期間後、地方公共団体は民間事業者からすべての住宅を相当の対価で買取り、これを公営住宅として供用する。

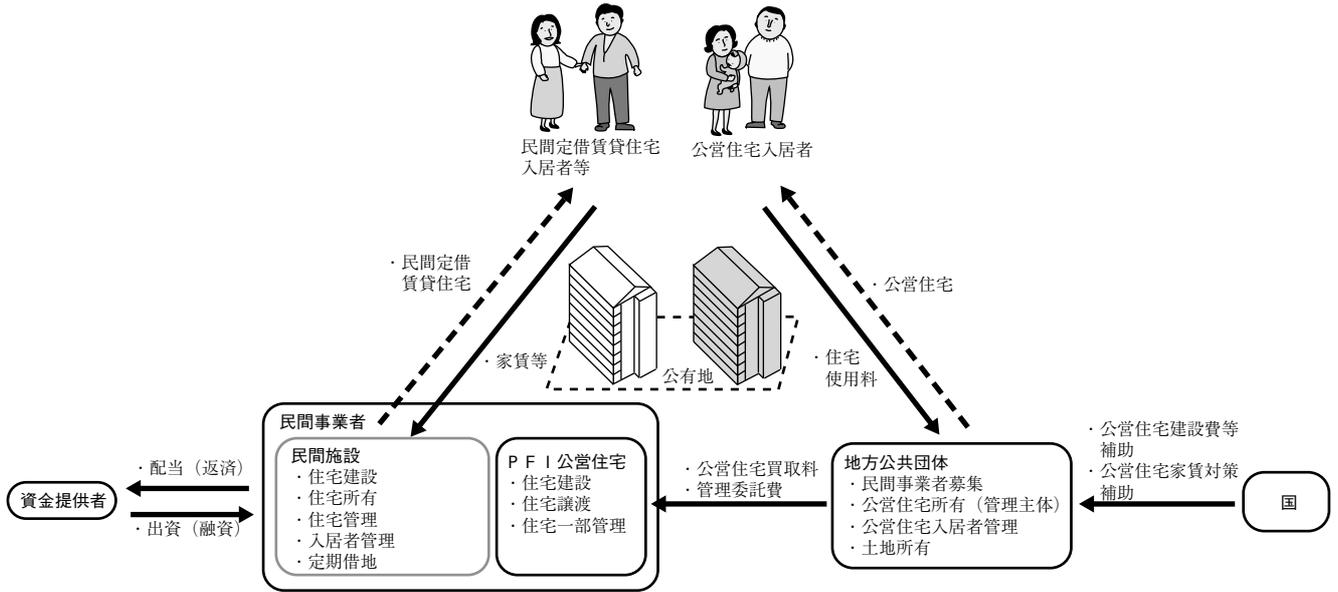
タイプ6：借上げ・複合開発（公営住宅+民間賃貸オフィス）

タイプ4と同じ借上げ方式を用い、事業用地が商業系用途地域である場合、公営住宅のほかに民間が経営する賃貸オフィスとの複合開発を行う。なお一定期間後、地方公共団体は民間事業者から公営住宅部分を相当の対価で買取り、引き続きこれを公営住宅として供用し、オフィス部分については借地契約を更新して民間事業者がそのまま事業を継続する。

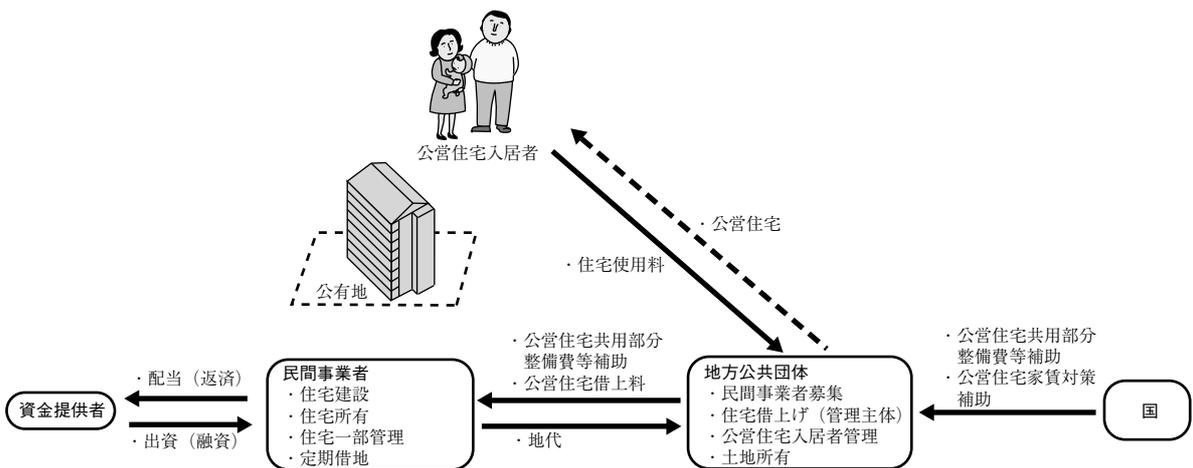
図2-4 PFI公共住宅事業のスキーム



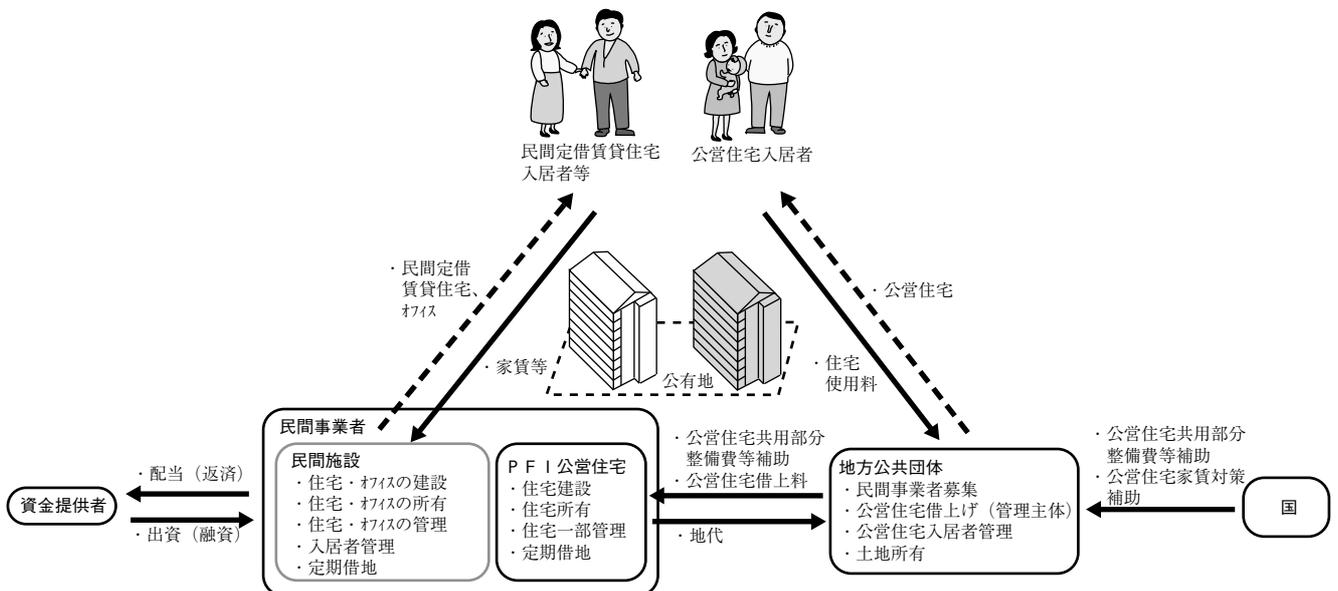
【タイプ3：買取り・複合開発】



【タイプ4：借上げ・単独開発】



【タイプ5・6：借上げ・複合開発】



(2) 官民の役割分担

各事業スキームごとの官民の役割分担は以下に示すとおりである。なお、買取り方式と借上げ方式とでは建物・施設の所有形態に違いがあるが、ほかは同じである。

表2-4 PFI公共住宅事業における官民の役割分担

	買取り方式	借上げ方式
事業の発意	公共・民間	公共・民間
用地の所有	公共	公共
設計	民間	民間
建設	民間	民間
公営住宅部分の所有	公共	民間 (一定期間後公共へ)
資金調達	民間	民間
公営住宅の管理主体	公共	公共
公営住宅の入居者管理	公共	公共
公営住宅の維持管理	民間	民間
公営住宅の大規模修繕	民間	民間

(3) PFIによるメリット

PFIの導入による地方公共団体と民間事業者のメリットは次のとおりと考えられる。

①地方公共団体のメリット

- ・ 公有地の有効利用が促進される。
- ・ 公営住宅供給の初期投資を軽減できる。
- ・ 民間賃貸住宅や民間賃貸オフィスとの複合開発の場合、公営住宅のみの単独開発に比べて公有地のさらなる高度利用が実現できる。

②民間事業者のメリット

- ・ 土地の取得を伴わずに新たなビジネスチャンスが生まれる。
- ・ 空き家リスクが少なく、安定した収入が得られる。
- ・ 建設・管理を一括して行えるため、経営ノウハウの活用により、トータルコストを抑え、収益を拡大することが可能となる。

第3章 事業の採算性および事業成立の可能性の検討

1. 検討方法の概略

(1) 検討の順序

ここでは公営住宅事業におけるPFI導入の可能性について、東京都区部での事業を想定し、事業採算面からの検討を行う。

検討方法は、まず東京都内で住居系用途地域と商業系用途地域のそれぞれについて、地価水準が低・中・高の合計で6つの地区（地価が低いほうから住居系は地区A、B、C、商業系は地区D、E、F）を設定し、以下に示す2つの検討を行う。

①検討-1 事業タイプ別の採算性・可能性

最初に、公営住宅の立地として一般的であり、かつ事業ニーズが高いと考えられる住居系用途地域で低未利用・高地価の公有地（ここでは地区Cに該当）において、標準的と考えられる敷地の形状、規模、都市計画条件（建ぺい率や容積率など）で許容される建築計画をもとに、事業タイプ1～5までの試算を行い、各事業タイプごとの評価を行う（なお地区Cは住居系地域であるため賃貸オフィスを含むタイプ6は検討しない）。

②検討-2 敷地条件の違いによる採算性・可能性

検討-1で用いた敷地の形状・規模などの条件を用いながら、地区C以外の残りの5つの地区について、それぞれの都市計画条件下で許容される建築計画をもとに、事業の採算性・可能性を検証する。

なおこの検討では、比較の対象となる公共による直接供給（タイプ1）と、地価水準によって地代収入が変化する借上げ方式（タイプ4およびタイプ5）について試算を行う。また、商業系の3つの地区については、民間賃貸オフィスとの複合開発であるタイプ6の試算も行う。

各検討で用いる試算の分類は次のとおりである（なお、試算に用いた敷地条件・建築計画は資料1、算定の基本条件については資料2を参照）。

表3-1 検討の全体像と各検討で用いる試算分類

				住居系地域			商業系地域			
				地区A	地区B	地区C	地区D	地区E	地区F	
		公共による直接供給		タイプ1	1-A	1-B	1-C	1-D	1-E	1-F
PFI事業	買取り	単独開発	公営住宅のみ	タイプ2	-	-	2-C	-	-	-
		複合開発	公営+民間賃貸住宅	タイプ3	-	-	3-C	-	-	-
	借上げ	単独開発	公営住宅のみ	タイプ4	4-A	4-B	4-C	4-D	4-E	4-F
		複合開発	公営+民間賃貸住宅	タイプ5	5-A	5-B	5-C	5-D	5-E	5-F
		複合開発	公営+民間賃貸オフィス	タイプ6	-	-	-	6-D	6-E	6-F

注) は「検討-1」の該当部分、その他は「検討-2」の該当部分。

(2) 評価の指標

各検討において試算の結果を評価する指標は次のとおりとする。

- ①公共の財政負担：事業の評価期間を供用開始から30年間^{注1)}とし、事業期間における公共の財政負担の現在価値を、公営住宅1戸当たりには割り戻した数値を用いる。
- ②民間の事業採算：不動産事業で比較的多く利用されている、供用開始から10年間の内部収益率^{注2)}（事業の運営期間を10年間とし、事業終了時に他の事業者には施設を売却すると仮定^{注3)}）を用いる。なお、この試算における10年後の施設の譲渡価格は、事業を引き継ぐ民間事業者の利回りが10%となるよう、譲渡時の毎年の収入の10倍に設定する。

注1) 現行法上、PFIの対象となる普通財産の貸与期間は最長で30年（国有財産法21条、東京都公有財産規則第34条など、更新は可能）であることから、事業の評価期間を30年と設定した。

注2) キャッシュ・イン・フロー（純収入額＝償却前金利控除前税引前利益）とキャッシュ・アウト・フロー（純投資額）の価値を等価させる割引率のこと。本調査ではこのほかに初年度C/C（キャッシュ・オン・キャッシュ＝初年度キャッシュ・イン・フロー÷キャッシュ・アウト・フロー、ただし初年度キャッシュ・イン・フローには不動産取得税、登録免許税は含まない）もあわせて算定した。

注3) 経済社会情勢の変動予測は10年先までが限界であるとの考えから、民間では事業期間の目安を10年とするのが一般的である。このため実際に公営事業にPFIを導入した場合には、30年の事業過程で民間事業者が10年ごとに変わることも想定される。したがって、この場合に公共がいったん施設を譲り受け、新たに民間事業者を再募集するケースや、公共を介さず民間事業者同士で取引するケースなどさまざまなパターンが考えられるため、あらかじめ協定などで対応を定めておく必要がある。

2. 事業タイプ別の採算性・可能性（検討－1）

公営住宅の立地として一般的であり、かつ事業ニーズが高いと考えられる住居系用途地域で低未利用・高地価の公有地（地区C）において、従来どおり地方公共団体（本ケーススタディでは東京都）が公営住宅を直接供給する場合（タイプ1）と、前章で示したPFI事業の4つのスキーム（タイプ2～5）を比較することにより、公営住宅事業におけるPFI導入の可能性の検証を行った（試算の詳細は資料3を参照）。

(1) 事業成立の可能性の評価

まず、公共の財政負担を見ると、公共による直接供給（タイプ1）に比べタイプ2、3、5で公共全体の財政負担の軽減が可能となっている。ただし、タイプ2（買取り・単独開発）とタイプ5（借上げ・複合開発）は、事業主体である地方公共団体（東京都）の財政負担が公共による直接供給（タイプ1）よりも増加していることから、事業として成立させるためには地方公共団体の負担軽減を図る必要がある。

次に民間事業者の採算性を見ると、事業開始後10年間における内部収益率（IRR）を8%確保することを目標（ヒアリングより）とすると、タイプ3、4、5が事業採算ベースに乗るといえる。中でもタイプ3（買取り・複合開発）は民間、公共ともに基準をクリアしており、

基本条件のまま事業が成立するといえる。

逆にタイプ4（借上げ・単独開発）は民間の採算性だけを見ると12%を上回っているが、公共全体の財政負担がタイプ1の2倍近くになっており、内訳を見ても地方公共団体の負担が著しく増加していることからPFI事業として成立する可能性は低い。また、タイプ5（借上げ・複合開発）も民間の採算性は10%以上となっているが、上述のように地方公共団体の負担が増加していることから、これを改善することが事業成立の条件となる。なお、民間の採算性がクリアできていないタイプ2（買取り・単独開発）については、民間の採算性の向上だけでなく、地方公共団体の財政負担がタイプ1よりも低くなるような条件の見直しが必要である。

表3-2 事業タイプ別の試算結果

試算分類			民間事業者の採算性		公共の財政負担 (千円/戸)			家賃対策補助自治体負担	
			10年間の内部収益率(%)	地方公共団体 (東京都)	国	公共計			
公共直接供給	タイプ1	1-C	-	-3,831	15,051	11,220	7,122		
PFI事業	買取り	単独開発	タイプ2	2-C	6.53	-3,822	13,210	9,388	7,122
		複合開発	タイプ3	3-C	8.43	-7,388	4,662	-2,726	3,585
	借上げ	単独開発	タイプ4	4-C	12.76	16,083	4,276	20,359	9,062
		複合開発	タイプ5	5-C	10.78	2,520	208	2,728	4,561

- 注 1) 公共の負担は公営住宅1戸当たりの額である。
 2) 複合開発は事業終了後に公共が民間賃貸住宅を買取ったあとの戸数で算出。
 3) 表中の 部分は事業成立条件をクリアしている箇所である。
 4) 家賃対策補助自治体負担については、交付税措置の対象となっている。
 5) 公共の財政負担は事業期間中の収支を4%の割引率で現在価値化した値である。

なお、買取り方式に比べ借上げ方式の方が国の負担が少ない理由は、買取り方式では建物の所有が地方公共団体になるため、公共による直接供給と同様、建設費のほぼ50%が補助されるが、借上げ方式では建物が民間所有となるため、補助の対象が建物の共用部分に限られ、建設費全体のおおむね10%になるためである。

また、単独開発に比べ、複合開発における公共の財政負担が大きく低減している理由は次のとおりである。

- ・複合開発の場合、単独開発と比べ事業期間中（本ケーススタディでは30年間と設定した）の公営住宅の戸数がほぼ半分であるため、事業全体にかかる地方公共団体の財政負担（借上げ料、買取り料）や国の補助金がほぼ半減する。
- ・また、複合開発型の場合は、事業終了時に複合開発により供給されていた民間賃貸住宅が、民間事業者より地方公共団体に移管され、その後地方公共団体がこれを公共住宅として継続的に利用することとしており、事業終了時の公営住宅の戸数は事業当初の公営住宅の戸数と民間賃貸住宅の戸数の合計となっている。本ケーススタディでは公共の財政負担は1戸当たりで算出しているため、複合型開発が単独開発に比べて公共の負担が大き

く低減される結果となっている。

以上の分析の結果を事業タイプごとにまとめたのが表3-3である。

表3-3 各事業タイプの特性と評価

		地方公共団体	民間事業者	評価
買取り方式	単独開発 (タイプ2)	管理費用の軽減にもかかわらず財政負担は公共による直接供給(タイプ1)よりもやや増加する。ただし住宅の買取り価格や維持管理委託費の設定などを見直すことにより負担を軽減することは可能と考えられる。	長期の資金調達が必要となるが、移管後は管理のみの事業経営となるため、より効率的な設計・建設・維持管理によりコストダウンを行えるかが収益率向上のポイントとなる。	△
	複合開発 (タイプ3)	事業当初の買取り対象となる公営住宅が少ないため、タイプ2よりも財政負担が軽減され、基本条件のままで事業が成立すると考えられる。	管理のみでの事業経営となるタイプ2と比べ、民間賃貸住宅による収益が発生するため、採算性が向上する。	○
借上げ方式	単独開発 (タイプ4)	公営住宅供給にかかわる初期投資は軽減できるが、事業期間中に民間に支払う住宅の借上げ料が従来の直接供給型における建設費借入金返済額と比べて高額になるため、地代収入が発生するにもかかわらず、地方公共団体の財政負担の総額は直接供給型(タイプ1)より大きく増加する。	公共が一括して住宅を借上げることにより、空き家リスクを回避できるため、民間事業者にとっては採算性を確保しやすく、とくに地価水準の高い地区ほど条件がよくなるものと想定される。	×
	複合開発 (タイプ5)	公営住宅の供給戸数の減少により、タイプ4に比べ地方公共団体の財政負担は抑えられるが、直接供給より割高となるため条件の見直しが必要である。	公営住宅の供給戸数の減少により、建設に対する補助金、借上げ料収入が減少し、タイプ4に比べて採算性が低下する。	△

(2) 条件変更による事業成立の可能性の検討

前節でみたように、買取り・単独開発(タイプ2)、借上げ・複合開発(タイプ5)は、基本条件のままでは事業成立の可能性が低いため、本節ではこの2つのタイプについて建設費、維持管理費、維持管理委託費、地代率の変更による事業成立の可能性を検討した。

①タイプ2(買取り・単独開発) ※試算2-C'参照

基本条件のままでは民間事業者の内部収益率は6.53%と低く、地方公共団体の財政負担も-3,822千円/戸と、公共による直接供給の-3,831千円/戸より若干増加している。したがって、このケースでは民間事業者の採算性の向上だけでなく、地方公共団体の負担軽減も求められる。

まず、民間事業者の採算性については、内部収益率を高めるために公共側へのリスク移転や公的支援の拡充が考えられるが、前述のように地方公共団体の財政負担の軽減も求められているため、この方法は考えにくい。残る方法としては経営努力による建設費・維持

管理費などの削減である。

また、地方公共団体については、財政負担の軽減のためには買取料の減額が考えられるが、これは結果的に民間事業者の収益をさらに圧迫するため、上述した民間事業者の経営努力と連動した維持管理委託費の削減が現実的な方法と考えられる。

そこで、民間事業者による建設費を6%、維持管理費を10%削減し、地方公共団体が民間に支払う維持管理委託費を基本条件からさらに10%削減すると仮定すると、図3-1のように内部収益率は8.19%、地方公共団体の財政負担は-4,275千円/戸となり、事業として成立することが可能となる。ただし、この条件で事業を成立させるためには民間事業者にとって相当の努力が必要となろう。

②タイプ5（借上げ・複合開発） ※試算5-C'参照

基本条件では民間事業者の内部収益率は10.78%と十分に高く、逆に地方公共団体の財政負担が2,520千円/戸と、公共による直接供給の場合より大幅に高い値になっている。したがって、このケースでは地方公共団体の財政負担の大幅な軽減が必要である。

借上げ方式の事業では、地代率や借上げ料率の見直しが方法として考えられるが、ここでは地代率を1.0%から2.4%に引き上げるものと仮定してみる。

すると下記のように民間の採算ベースを確保（8.03%）しながら、地方公共団体の財政負担を-6,402千円/戸に大幅に改善することが可能となる。また地代率の設定を抑えれば、民間の収益率が高くなり事業参加がしやすくなるため、タイプ2の場合と比べて実現性は高いといえる。

図3-1 タイプ2およびタイプ5の事業成立条件

タイプ 2	建設費	維持管理費	公営住宅維持 管理委託費	→	民間事業者の 内部収益率	地方公共団体 財政負担
	6%削減	10%削減	10%削減		8.19%	-4,275千円/戸
タイプ 5	地代率			→	民間事業者の 内部収益率	地方公共団体 財政負担
	1.4ポイント上昇（1.0→2.4%）				8.03%	-6,402千円/戸

（参考）近年の経済情勢を反映させた場合の検討

本ケーススタディでは、基本条件において施設の維持管理費、維持管理委託費、住宅の市場家賃およびこれに基づく公営住宅の借上げ料、駐車場使用料、地代について2年間に2%、また公営住宅の住居者管理費については毎年1%の上昇を見込んでいる。これは長期的には妥当性のある条件と考えられるが、近年の経済情勢のもとでは、借上げ料や駐車場使用料などの上昇が民間事業者にとって有利な条件になっていることは否めない。そこで内部収益率を算出する当初10年間について、経年的に上昇するすべての指標を据え置いた場合のケーススタディを試みた。

これによれば、タイプ2（買取り・単独開発）の場合、民間事業者の収入となる駐車場使用料や維

持管理委託費の上昇が抑えられるため、確かに民間事業者の採算性は0.24%低くなり、地方公共団体の財政負担が改善するが、タイプ3（買取り・複合開発）の場合は民間賃貸住宅からの家賃収入の伸びも抑えられるため、採算性が0.68%低下し、内部収益の目標である8%を割り込むことになる。また地方公共団体の財政負担も法人税の減収や民間賃貸住宅部分の地代収入の低下により、結果的に増加することとなる。ただ直接供給の場合に比べて財政負担は大きく改善されているため、維持管理委託費や民間賃貸住宅部分の地代率の見直しなどにより、事業として成立する余地は十分にあるといえる。

また借上げ方式による場合は、民間事業者の収入の大きなウェイトを占める住宅借上げ料の伸びが抑えられることから、同じ単独開発でも採算性は0.86%低下し、これにあわせて地方公共団体の財政負担は大きく減少する。複合開発については公営住宅の戸数が少ないため地方公共団体の財政負担の減少幅は小さいが、民間の採算性については買取り方式の場合と同様に民間賃貸住宅からの家賃収入が抑えられるため、結果的に単独開発の場合と同程度（0.85%）に採算性が低下する。

なお国の負担についてみると、民間事業者の採算性低下により法人税収が減少するため、すべてのタイプで負担が増加し、公共全体では複合開発の場合に負担増となる。

表3-4 近年の経済情勢を反映した場合の事業成立の可能性

基本条件

試算分類				民間事業者 の採算性 10年間の 内部収益率(%)	公共の財政負担(千円/戸)			家賃対策 補助自治 体負担	
					地方公共団体 (東京都)	国	公共計		
公共直接供給		タイプ1	1-C	-	-3,831	15,051	11,220	7,122	
P F I 事業	買取り	単独開発	タイプ2	2-C	6.53	-3,822	13,210	9,388	7,122
		複合開発	タイプ3	3-C	8.43	-7,388	4,662	-2,726	3,585
	借上げ	単独開発	タイプ4	4-C	12.76	16,083	4,276	20,359	9,062
		複合開発	タイプ5	5-C	10.78	2,520	208	2,728	4,561

↓
地代、維持管理費などを10年据え置いた場合

公共直接供給		タイプ1		-	-3,885	15,051	11,166	7,122	
P F I 事業	買取り	単独開発	タイプ2	-	6.29	-3,990	13,258	9,268	7,122
		複合開発	タイプ3	-	7.75	-7,035	5,028	-2,007	7,170
	借上げ	単独開発	タイプ4	-	11.90	14,179	4,956	19,135	9,062
		複合開発	タイプ5	-	9.93	2,003	890	2,894	4,561

注) 公共の財政負担は事業期間中の収支を4%の割引率で現在価値化した値である。

3. 敷地条件の違いによる採算性・可能性（検討-2）

検討-1では住居系用途地域で高地価（本ケーススタディでは地区Cにあたる）の場合での検討を行ったが、検討-2では敷地条件の違いによる採算性・可能性を検証するため、地価水準の変化によって地代収入が変わる借上げ方式について商業系用途地域を含む他の5つの地区での試算を行った。（試算の詳細については資料3を参照）

試算の結果は以下のとおりである。

①タイプ4（公営住宅のみの単独開発）

借上げ料の負担が大きいため、直接供給の場合に比べて地方公共団体の財政負担はすべての地区において増加し、地価の高い地域ほどその差は大きくなる。逆に国の財政負担は、税収の発生や建設にかかる補助金の額が10%程度に抑えられるため軽減するが、地方公共団体の負担が大きくなることから、公共全体ではすべての地区で増加する。

民間事業者の採算性は、地価水準が平均よりも高い地区B、C、E、Fで8%を上回るが、地方公共団体の負担の増大とあわせて考えると、いずれの地区でもPFI事業として成立させることは難しい。

②タイプ5（公営住宅+民間賃貸住宅の複合開発）

公共の財政負担の傾向はタイプ4と同様であるが、公営住宅供給戸数が半減するため、地方公共団体の財政負担の増大は比較的強く抑えることができる。逆に民間の採算性は公営住宅の戸数減少により建設に際しての補助金が減るため、タイプ4と比較するとすべての地区で採算性が低下する。ただし地方公共団体の財政負担の増大が少ないため、条件の変更によってはPFI事業として成立するケースが生まれる。

③タイプ6（公営住宅+民間賃貸オフィスの複合開発）

民間賃貸オフィスの収益により税収が増加するため、直接供給の場合と比較して地方、国ともに財政負担が軽減される。

また民間の採算性も賃貸住宅よりも賃貸オフィスの方が高い賃料収入を得ることができるため、すべての地区において向上し、地区E、Fでは基本条件のまま、地区Dでも一定の条件変更によりPFI事業として成立させることが可能である。

以上の結果によると、当初の基本条件のままで事業が成立するのは、公営住宅と民間賃貸オフィスを商業系地域の地区E、Fにおいて複合開発した場合だけであり、民間賃貸住宅との複合開発では検討-1で行った場合と同様、地方公共団体の財政負担を改善するために地代率の見直しなどの条件変更を行う必要がある。また、この方法で地方公共団体の財政負担が改善されても、民間事業者の内部収益率が8%を下回る場合には、民間において建設費削減などのさらなる経営努力が求められる。

検討-2について、各試算結果と事業成立のための条件をまとめたのが表3-5である。

表3-5 敷地条件別の試算結果

敷地条件	試算分類	民間事業者の採算性			公共の財政の負担			評価	収支改善の条件	
		初年度 C/C (%)	内部収益率(%) (当初10年)	地方 (千円/戸)	国 (千円/戸)	公共合計 (千円/戸)				
住居系地域	地区A (30万円/㎡)	公共直接供給	1-A	-	-	-529	12,824	12,295	-	
		借上げ・単独開発	4-A	6.57	7.69	11,289	4,530	15,819	×	
		借上げ・複合開発 (公営住宅+民間住宅)	5-A	5.64	5.84	2,795	1,578	4,373	×	
	地区B (50万円/㎡)	公共直接供給	1-B	-	-	-2,180	13,937	11,757	-	
		借上げ・単独開発	4-B	8.03	10.38	13,719	4,459	18,178	×	
		借上げ・複合開発 (公営住宅+民間住宅)	5-B	6.95	8.47	2,748	1,060	3,807	△	
		同上	5-B'	5.85	8.02	-3,397	2,292	-1,105	○	建設費10%減 地代率1.0→2.3%
	地区C (70万円/㎡)	公共直接供給	1-C	-	-	-3,831	15,051	11,220	-	
		借上げ・単独開発	4-C	9.46	12.76	16,083	4,276	20,359	×	検討1で試算済
		借上げ・複合開発 (公営住宅+民間住宅)	5-C	8.24	10.78	2,520	208	2,728	△	
		同上	5-C'	5.65	8.03	-6,402	2,804	-3,598	○	地代率1.0→2.4%
	商業系地域	地区D (100万円/㎡)	公共直接供給	1-D	-	-	168	19,708	19,876	-
借上げ・単独開発			4-D	5.74	5.89	12,423	7,678	20,100	×	
借上げ・複合開発 (公営住宅+民間住宅)			5-D	5.36	5.10	2,943	2,837	5,780	×	
借上げ・複合開発 (公営住宅+民間ワイス)			6-D	6.50	6.67	-5,007	1,085	-3,923	△	
同上			6-D'	7.21	8.10	-5,355	186	-5,169	○	建設費9%減
地区E (180万円/㎡)		公共直接供給	1-E	-	-	-1,770	21,065	19,295	-	
		借上げ・単独開発	4-E	7.39	9.09	16,590	7,606	24,196	×	
		借上げ・複合開発 (公営住宅+民間住宅)	5-E	6.92	8.26	3,349	2,102	5,451	△	
		同上	5-E'	6.09	8.10	-3,020	3,300	280	○	建設費10%減 地代率1.0→2.2%
地区F (250万円/㎡)		借上げ・複合開発 (公営住宅+民間ワイス)	6-E	7.71	9.02	-6,183	-1,171	-7,355	○	基本条件で成立
		公共直接供給	1-F	-	-	-3,539	22,252	18,713	-	
		借上げ・単独開発	4-F	9.08	11.92	21,017	6,792	27,810	×	
	借上げ・複合開発 (公営住宅+民間住宅)	5-F	8.53	11.05	3,837	594	4,430	△		
	同上	5-F'	5.78	8.14	-7,481	3,898	-3,583	○	地代率1.0→2.6%	
	借上げ・複合開発 (公営住宅+民間ワイス)	6-F	8.95	11.18	-6,747	-4,492	-11,239	○	基本条件で成立	

- 注 1) 公共の負担は公営住宅1戸当たりの額である。
 2) PFI公営住宅+民間定借賃貸住宅のケースは事業終了後、公共が民間賃貸住宅を買取った戸数で算出している。
 3) 表中 となっている部分は事業として成立する条件をクリアしている箇所である。
 4) 収支改善の条件は民間の内部収益率8%を確保し、地方公共団体の負担がもっとも軽減される場合を試算したものである。
 5) 公共の財政負担は、事業期間中の収支を4%の割引率で現在価値化した値である。

資料編

資料 1. 試算に用いた建築計画	45
資料 2. 試算に用いた算定の基本条件	50
資料 3. 事業収支の試算表	57

資料1. 試算に用いた建築計画

建築計画の前提となる敷地条件

試算で用いる建築計画を作成するにあたって、計画の前提となる住居系地域と商業系地域の敷地条件を以下のように設定した。

敷地条件	住居系地域	商業系地域	備考
土地所有	公有地	公有地	
面積	1 ha	1 ha	80m × 125m
用途地域	第一種中高層住居専用地域	商業地域	
容積率	300%	500%	
建ぺい率	60%	80%	
その他の規制	第二種高度地区 日影規制（3時間・2時間）		
道路幅員（前面）	6 m	15m	
（周辺）	4 m	4 m	

また、地価が異なる場合の試算を行うために、住居系地域、商業系地域それぞれについて、東京都区部の平均地価を基準に地価水準が低・中・高の合計で6つの地区（住居系地域は地区A、B、C、商業系地域は地区D、E、F）を設定した。

なお、備考欄にある地名は資料2の算定の基本条件で市場家賃などを設定する際に用いた具体的な地区のイメージである。

敷地条件	住居系地域	商業系地域	備考	
地価※	地区A	30万円/m ²	江東区大島	
	地区B	50万円/m ²	豊島区椎名町	
	地区C	70万円/m ²	新宿区四谷	
	地区D		100万円/m ²	江東区錦糸
	地区E		180万円/m ²	豊島区南大塚
	地区F		250万円/m ²	港区六本木

※平成10年公示地価を参照。
（住居系は区部平均51万円/m²、商業系は区部平均181万円/m²）

建築計画 A

住居系地域における公営住宅の単独開発

この建築計画に基づいて試算が行われたのは、本文24頁の表3-1の試算分類のうち

- 1 - A
- 1 - B
- 1 - C
- 2 - C
- 4 - A
- 4 - B
- 4 - C

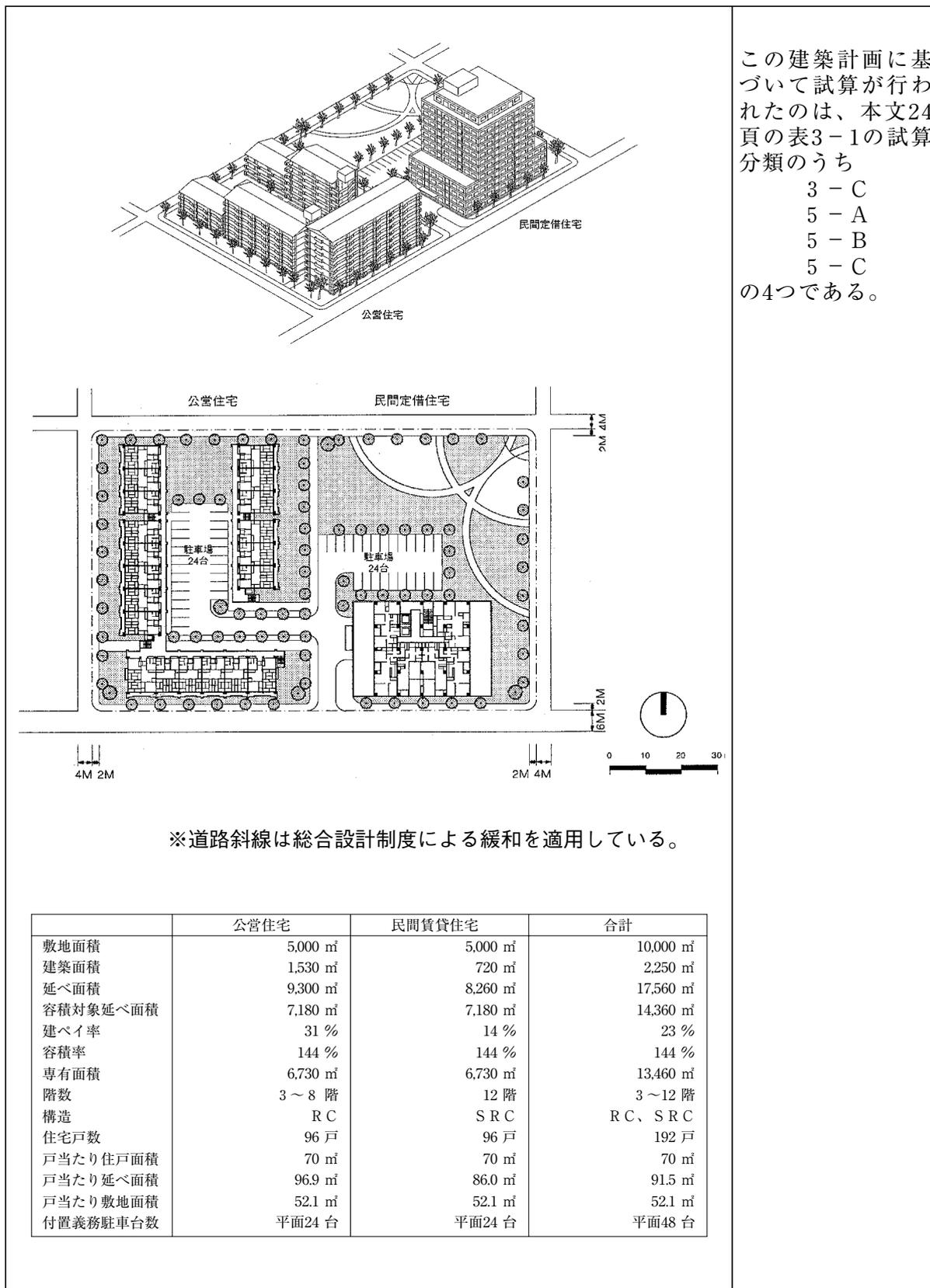
の7つである。

※道路斜線は総合設計制度による緩和を適用している。

	公営住宅
敷地面積	10,000 m ²
建築面積	2,440 m ²
延べ面積	17,940 m ²
容積対象延べ面積	14,040 m ²
建ぺい率	24 %
容積率	140 %
専有面積	13,200 m ²
階数	3 ~ 8 階
構造	R C
住宅戸数	188 戸
戸当たり住戸面積	70.2 m ²
戸当たり延べ面積	95.4 m ²
戸当たり敷地面積	53.2 m ²
付置義務駐車台数	平面47 台

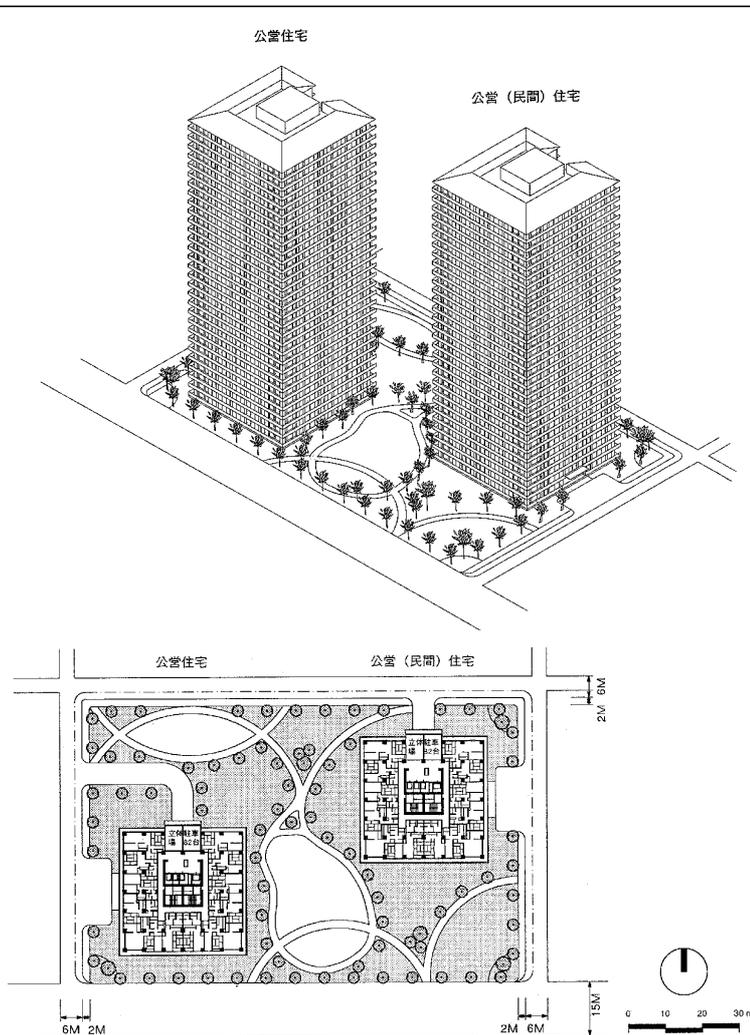
建築計画 B

住居系地域における公営住宅と民間賃貸住宅の複合開発



建築計画 C

商業系地域における公営住宅の単独開発および公営住宅と民間賃貸住宅の複合開発



この建築計画に基づいて試算が行われたのは、本文24頁の表3-1の試算分類のうち

- 1 - D
- 1 - E
- 1 - F
- 4 - D
- 4 - E
- 4 - F
- 5 - D
- 5 - E
- 5 - F

の9つである。

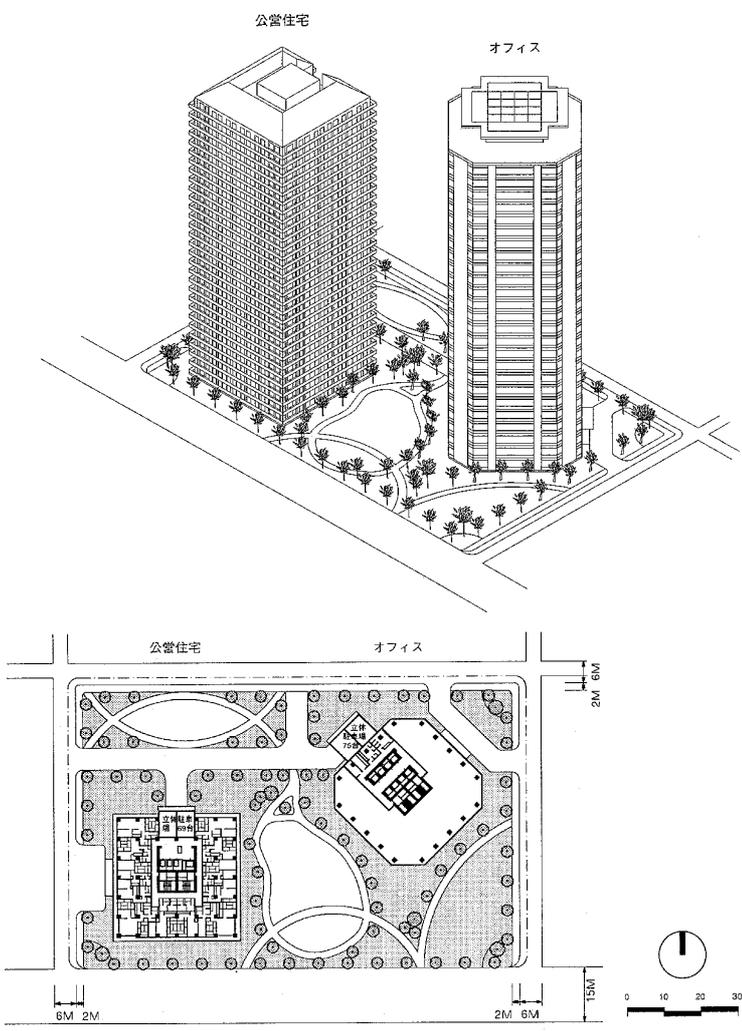
※道路斜線は総合設計制度による緩和を適用している。

	公営住宅・ 民間賃貸住宅
敷地面積	10,000 m ²
建築面積	1,910 m ²
延べ面積	58,540 m ²
容積対象延べ面積	48,700 m ²
建ぺい率	19 %
容積率	487 %
専有面積	43,200 m ²
階数	30 階
構造	S R C
住宅戸数	617 戸
戸当たり住戸面積	70 m ²
戸当たり延べ面積	94.9 m ²
戸当たり敷地面積	16.2 m ²
付置義務駐車台数	立体167 台

注) タイプ5では上記の戸数を公営、民間住宅で2等分する。

建築計画D

商業系地域における公営住宅と民間賃貸オフィスの複合開発



※道路斜線は総合設計制度による緩和を適用している。

この建築計画に基づいて試算が行われたのは、本文24頁の表3-1の試算分類のうち

- 6-D
- 6-E
- 6-F

の3つである。

	公営住宅	民間賃貸 オフィス	合計
敷地面積	5,000 m ²	5,000 m ²	10,000 m ²
建築面積	1,040 m ²	1,310 m ²	2,350 m ²
延べ面積	24,570 m ²	27,720 m ²	52,290 m ²
容積対象延べ面積	20,470 m ²	27,720 m ²	48,190 m ²
建ぺい率	21 %	26 %	24 %
容積率	409 %	554 %	482 %
専有面積	18,020 m ²	18,020 m ²	36,040 m ²
階数	25 階	25 階	25 階
構造	S R C	S R C	S R C
住宅戸数	257 戸		257 戸
戸当たり住戸面積	70 m ²		70 m ²
戸当たり延べ面積	95.6 m ²		95.6 m ²
戸当たり敷地面積	19.5 m ²		19.5 m ²
付置義務駐車台数	立体69 台	立体75 台	立体144 台

資料 2. 試算に用いた算定の基本条件

試算表作成の考え方

本ケーススタディにおける試算表作成の基本的な考え方は次のとおりである。

なお、事業期間については、PFIを導入するための事業者の選定期間が必要であるため、すべての試算において準備期間として1年をあて、建物の建設期間は2年とした（建設期間は定期借地契約の期間には含めていない）。

1. 公共による直接供給：タイプ1

地方公共団体が主体となり、従来のように公営住宅の建設から管理運営までのすべてを行う場合の収入・支出の項目は以下のとおりである。

①収入

公営住宅の入居者から徴収する住宅使用料、駐車場使用料を毎年の基本的な収入とし、このほかに公営住宅法に基づき国から交付される家賃対策補助金、建設費補助金、駐車場整備補助金およびこれらの補助金の不足を補うための借入金を計上する。

②支出

公営住宅の建設および運営に要するすべての費用（建設費、借入金返済、入居者管理費、維持管理費、大規模修繕費）を支出として計上する。

2. 買取り方式によるPFI事業：タイプ2、タイプ3

民間事業者が地方公共団体から公有地の貸与を受けて公営住宅を建設し、地方公共団体は建設された住宅を買取り、公営住宅として供用するとともに、建物・施設の維持管理を民間事業者に委託するのが主な枠組みである。

この場合の民間事業者および地方公共団体の収入・支出の項目は次のとおりである。

(1) 民間事業者の収支

①収入

公共より支払われる公営住宅の維持管理・大規模修繕の受託費用、入居者より支払われる駐車場使用料のほかに、地方公共団体が公営住宅を買い取る買取料（ここでは当初支払われる金額をキャッシュフローの資金調達、割賦返済金を毎年の収入として整理）、施設整備のための借入金（買取料の頭金充当後不足する残りの施設整備費。キャッシュフローの資金調達として整理）を計上する。

また、複合開発を行うタイプ3では民間賃貸住宅から得る賃料を計上する。

②支出

借入金の支払利息、維持管理費（法令に基づき民間事業者では実施できない入居者管理を除く）、大規模修繕費が主となるが、複合開発を行うタイプ3では民間が賃貸住宅事業を行うため、事業収益にかかわる法人税の他に建物の所有に対する公租公課（不動産取得税、登録免許税、固定資産税、都市計画税）と地代が発生する。

なお、施設整備費（総建設費）および借入金の元金返済分はキャッシュフローの資金使途として整理した。また民間賃貸住宅の減価償却費も支出と見なし、キャッシュフローにおいては資金調達として整理した。

(2) 地方公共団体の財政負担

①収入

公営住宅の利用者から徴収する住宅使用料、国から交付される公営住宅建設費補助金、駐車場整備補助金、家賃対策補助金および民間事業者より支払われる公租公課（タイプ3については運営事業による収益に加え、民間施設部分の所有と賃貸事業による収益が対象となる）、地代を計上する。

②支出

民間事業者を選定する経費、事業当初に民間事業者に支払う買取料のほか、買取料残金の割賦金、維持管理・大規模修繕委託費および法令上民間が行うことのできない入居者管理に関する費用を毎年の支出とし、タイプ3では事業終了時に民間施設部分を残存価値で買い取る費用も支出として計上する。

3. 借上げ方式によるPFI事業：タイプ4、タイプ5、タイプ6

民間事業者が地方公共団体から公有地の貸与を受けて公営住宅を建設し、地方公共団体は建設された住宅を一定期間借上げ、公営住宅として供用するとともに、建物・施設の維持管理を民間事業者に委託する（委託費は借上げ料に含まれる）のが主な枠組みである。

この場合の民間事業者および地方公共団体の収入・支出の項目は次のとおりである。

(1) 民間事業者の収支

①収入

公共より支払われる公営住宅借上料、住民より支払われる駐車場使用料の他に、公営住宅の共用部分に対する整備補助金、補助金充当後不足する施設整備のための借入金（ここではこれらをキャッシュフローの資金調達として整理）を計上する。

また、複合開発を行うタイプ5、タイプ6では民間施設から得る収入を計上する。

②支出

借入金の支払利息、地代、維持管理費（法令に基づき民間事業者では実施できない入居者管理を除く）、大規模修繕費、建物解体費積立金が主となるが、この借上げ方式では民間が建物を所有したまま賃貸住宅事業を行うため、事業収益のほかに建物の所有に対する公租公課が発生する。また建物・設備の減価償却費（補助金相当額は対象としない）も支出とみなす。なお、施設整備費（総建設費）および借入金の元金返済分、建物解体積立金はキャッシュフローの資金使途として整理した。

(2) 地方公共団体の財政負担

①収入

公営住宅の利用者から徴収する住宅使用料、国から交付される住宅共用部分など整備補助金、家賃対策補助金および民間事業者より支払われる地代、公租公課を計上する（なお、タイプ6における民間賃貸オフィスのテナントから支払われる法人税については収入に含めない）。

②支出

民間事業者を選定する経費および住宅共用部分など整備補助金（国からの補助金と同額を地方公共団体が民間事業者へ支払う）のほか、民間事業者に支払う借上料、法令上民間が行うことのできない入居者管理に関する費用を毎年の支出とし、事業終了時に民間事業者より残存価値で買い取る費用も支出として計上する。

算定の基本条件

本ケーススタディの試算に用いた主な項目の算定の基本条件は次のとおりである。

①建物建設費

民間事業者の建物建設費（建築＋屋内設備工事費、立体駐車場がある場合は、その整備費を含む）は、公共が整備する場合に比べて10%低減するものとする。これは民間事業者が整備する場合は、公共が整備する場合に比べて年度契約に伴う工期・工区分などの制約条件がなく、合理的に行うことが可能になることによる。

②維持管理費・大規模修繕費

公共が行う場合の維持管理費は建物建設費の1%/年、民間事業者が行う場合はヒアリングなどにより住宅1戸当たり1.5万円/月とする。大規模修繕費は、建物建設費に公共の

場合は10%、民間の場合は7%を乗じた額を15年で積み立てることとする。

なお、買取り方式において公共が民間に支払う維持管理委託費・大規模修繕委託費は、建物建設費と同様、公共が自ら行う場合よりも10%低く設定した。

③公営住宅の買取り料（タイプ2、タイプ3）

買取り方式のPFI事業では、国から地方公共団体に支払われる公営住宅建設にかかわる補助金、公営住宅の駐車場整備にかかわる補助金と公営住宅部分の空地など整備費の2分の1の合計を、地方公共団体から民間事業者を買取り時に支払い（これを全体の買取り価格の2分の1とする）、残金（当初支払額と同額）を金利4%で30年の割賦払いとする。

④公営住宅の借上げ料（タイプ4、タイプ5、タイプ6）

借上げ方式のPFI事業において地方公共団体が民間事業者に毎月支払う借上げ料は、借上げ期間中の空室の有無に関係なく市場家賃の90%とする。

⑤公営住宅使用料

公営住宅の使用料（入居者から地方公共団体に支払われる家賃）は、東京都へのヒアリングなどにより851円/m²・月とする。

⑥地代

民間事業者から公共側に支払われる地代は、地価の1%/年とする。

⑦インフレ率

施設の維持管理費、住宅の市場家賃およびこれに基づく公営住宅の借上げ料、駐車場使用料、地代については2年ごとに2%上昇するものとする。また、公共による入居者管理費は年1.0%上昇するものとする。

⑧民間賃貸住宅・オフィスの空室率（タイプ3、タイプ5、タイプ6）

複合開発の場合における民間賃貸住宅・オフィスの空室率は10%とする。

⑨借入利率

公共が借入れる場合は3%、民間が借入れる場合は5%とする。

⑩社会的割引率

公共の財政負担を現在価値化するための割引率は4%とする。

なお、試算に用いた算定の基本条件の詳細については次の表にまとめた。

試算に用いた基本条件の一覧表

事 項	金額等	備 考
1 工事費単価（RC住宅）		
① 民間による全体工事費	190.0 千円/㎡	事例より ^{注1)}
② 民間による建築工事費	152.0 千円/㎡	①×80%
③ 民間による屋内設備工事費	38.0 千円/㎡	①×20%
④ 民間の公共に対するコスト低減率	10 %	想定値
⑤ 公共による全体工事費	211.1 千円/㎡	①÷(100%-④)
⑥ 公共による建築工事費	168.9 千円/㎡	⑤×80%
⑦ 公共による屋内設備工事費	42.2 千円/㎡	⑤×20%
2 工事費単価（SRC住宅）		
① 民間による全体工事費	240.0 千円/㎡	事例より ^{注1)}
② 民間による建築工事費	192.0 千円/㎡	①×80%
③ 民間による屋内設備工事費	48.0 千円/㎡	①×20%
④ 民間の公共に対するコスト低減率	10 %	想定値
⑤ 公共による全体工事費	266.7 千円/㎡	①÷(100%-④)
⑥ 公共による建築工事費	213.3 千円/㎡	⑤×80%
⑦ 公共による屋内設備工事費	53.3 千円/㎡	⑤×20%
3 工事費単価（SRCオフィス）		
① 民間による全体工事費	400.0 千円/㎡	事例より ^{注1)}
② 民間による建築工事費	260.0 千円/㎡	①×65%
③ 民間による屋内設備工事費	140.0 千円/㎡	①×35%
4 立体駐車場建設費単価		
① 民間による	4,140.0 千円/台	民間による低減率10%
② 公共による	4,600.0 千円/台	事例より
5 建物建設費	千円	各建物の全体工事費+立体駐車場整備費
6 空地等整備費の建物建設費に対する割合	15 %	「特定優良賃貸住宅供給促進事業にかかる共同施設等整備費の標準工事費等について」(建設省住備発第43号)の第2の空地+住宅共用部分の標準工事費算定割合(30%)から、第1の積算困難な場合の住宅共用部分の算定割合(15%)を引いた数値
7 定期借地権に伴う権利金の土地価格に対する割合		
① 地代割合	1.0 %	想定値
② 上昇率	2.0 %/2年	
8 公営住宅建設にかかる補助金（直接供給および買取り方式のPFI事業の場合）		「平成10年度公営住宅標準建設・買取等について」別表第1および公営住宅整備事業等補助要綱参照
① 主体附帯工事費（1戸当たり）	17,110 千円/戸	高層耐火8階建、1戸当たり延べ面積95.4㎡の場合（1-A、1-B、1-C、2-Cに該当） ^{注3)}
	17,294 千円/戸	高層耐火8階建、1戸当たり延べ面積96.9㎡の場合（3-Cに該当） ^{注3)}
	27,223 千円/戸	超高層耐火30階建、1戸当たり延べ面積94.9㎡の場合（1-D、1-E、1-Fに該当） ^{注3)}
② 補助率（国→東京都）	1/2	
9 住宅共用部分等整備にかかる補助金（借上げ方式によるPFI事業の場合）		主体附帯工事費の算出は上記8と同じ
① 主体附帯工事費（1戸当たり）	17,110 千円/戸	高層耐火8階建、1戸当たり延べ面積95.4㎡の場合（4-A、4-B、4-Cに該当） ^{注3)}
	17,294 千円/戸	高層耐火8階建、1戸当たり延べ面積96.9㎡の場合（5-A、5-B、5-Cに該当） ^{注3)}
	27,223 千円/戸	超高層耐火30階建、1戸当たり延べ面積94.9㎡の場合（4-D、4-E、4-F、5-D、5-E、5-Fに該当） ^{注3)}
	27,360 千円/戸	超高層耐火30階建、1戸当たり延べ面積95.6㎡の場合（6-D、6-E、6-Fに該当） ^{注3)}
② 補助対象額の主体附帯工事費に対する割合	15 %	公営住宅整備事業等補助要綱参照
③ 補助率（国→東京都→民間事業者）	1/3	
④ 補助率（東京都→民間事業者）	1/3	
10 公営住宅駐車場にかかる補助金		公営住宅等駐車場整備事業費補助金交付要綱参照
① 補助基本額（平面駐車場）	250 千円/台	
② 補助基本額（立体駐車場）	2,500 千円/台	
③ 補助率（国→東京都）	1/3	

事 項	金額等	備 考
11 減価償却		定額法適用(残存価値1割)。補助金額は工事費単価の建築工事費と設備工事費の按分により算出 (建築工事費 - 補助金額 × 80%) × 90%
① 建物償却基礎額	千円	
② 建物償却期間(住宅)	47年	
③ 建物償却期間(事務所)	50年	
④ 設備償却基礎額	千円	(設備工事費 + 立体駐車場建設費 - 補助金額 × 20%) × 90%
⑤ 設備償却期間	15年	
12 地価		平成10年の公示地価より設定
① 住居系地域-地区A	300千円/㎡	
② 住居系地域-地区B	500千円/㎡	
③ 住居系地域-地区C	700千円/㎡	
④ 商業系地域-地区D	1,000千円/㎡	
⑤ 商業系地域-地区E	1,800千円/㎡	
⑥ 商業系地域-地区F	2,500千円/㎡	
13 不動産取得税(建物)		地方税
① 課税標準	千円	5の建物建設費の70%
② 税率	4%	住宅については3%の特例を適用
③ 住宅用家屋特別控除	12,000千円/戸	
14 登録免許税(建物)		国税
① 課税標準	千円	5の建物建設費の70%
② 税率	0.6%	保存登記の税率
15 法人税		国税
① 課税標準	千円	民間事業者の管理・賃貸経営より生ずる経常利益
② 税率	30.5%	
16 法人住民税		地方税
① 課税標準	千円	法人税額
② 税率	17%	東京都5%、区12%
17 法人事業税		地方税
① 課税標準	千円	民間事業者の管理・賃貸経営より生ずる経常利益
② 税率(400万円以下)	5.6%	
③ 税率(400万円超800万円以下)	8.4%	
④ 税率(800万超)	11.0%	
18 固定資産税(建物)		地方税
① 課税標準	千円	当初建築費、以降各年の減価償却後残存価格
② 税率	1.4%	
19 都市計画税(建物)		地方税
① 課税標準	千円	固定資産税と同じ
② 税率	0.3%	
20 資金調達		元利均等30年返済
① 借入額	千円	建設費総額 + 建設期間中の地代 - 建設費補助額
② 公共借入利率	3.0%	
③ 民間借入利率	5.0%	
21 住宅使用料		単価は住戸専有面積あたり
① 公営住宅使用料	0.851千円/㎡・月	平成10年3月末現在の都営住宅一種高層の平均
② 上昇率	0.0%	
22 借上料の市場家賃に対する割合	90%	想定値
23 住宅市場家賃		事例より ^{※2)} 単価は住戸専有面積あたり
① 住居系地域-地区A	2.5千円/㎡・月	
② 住居系地域-地区B	3.0千円/㎡・月	
③ 住居系地域-地区C	3.5千円/㎡・月	
④ 商業系地域-地区D	2.8千円/㎡・月	
⑤ 商業系地域-地区E	3.5千円/㎡・月	
⑥ 商業系地域-地区F	4.2千円/㎡・月	
⑦ 上昇率	2.0%/2年	26年日以降0%
24 近傍同種家賃	千円/戸・月	公営住宅法施行令第3条および同法施行規則より算出。具体的な数値は近傍同種家賃一覧を参照。

事項	金額等	備考
25 駐車場使用料		事例より設定
① 住居系地域-地区A	30.0千円/台・月	
② 住居系地域-地区B	40.0千円/台・月	
③ 住居系地域-地区C	50.0千円/台・月	
④ 商業系地域-地区D	40.0千円/台・月	
⑤ 商業系地域-地区E	50.0千円/台・月	
⑥ 商業系地域-地区F	60.0千円/台・月	
⑦ 上昇率	2.0%/2年	
26 家賃対策補助金		公営住宅家賃対策補助金交付要領参照 近傍同種家賃(24)-公営住宅使用料(21)
① 補助対象額	千円/戸・月	
② 補助率(国→東京都)	1/2	
27 民間賃貸オフィス賃料		事例より設定
① 商業系地域-地区D	20千円/坪・月	
② 商業系地域-地区E	23千円/坪・月	
③ 商業系地域-地区F	26千円/坪・月	
④ オフィス賃料上昇率	2.0%/2年	
28 民間賃貸住宅・オフィスの空室率	10.0%	複合開発の場合
29 維持管理費		事業会社の運営経費および損害保険料を含む
① 公共主体	1%/年	5の建物建設費に対する割合
② 民間主体	15.0千円/戸・月	ヒアリングによる
③ 維持管理費上昇率	2.0%/2年	
30 大規模修繕費		計算上毎年1/15を計上
① 公共主体	10.0%/15年	5の建物建設費に対する割合
② 民間主体	7.0%/15年	同上
31 事業者募集選定経費	50,000千円/年	1人1,000万円/年×5人
32 入居者管理費(窓口業務、滞納整理、募集入居)		東京都住宅供給公社委託費実績より
① 公社委託費	2.8千円/戸・年	
② 委託費上昇率	1.0%/年	
33 建物解体費積立金	10.0%/50年	5の建物建設費の10%を50年で積立
34 割引率	4.0%	近年の国債等の利回りより

注1) 『建設工事原価分析情報』
2) 『週刊ふおれんと』
3) 表3-1の試算分類番号に対応

近傍同種家賃の一覧

(千円/戸・月)

	住居系地域						商業系地域					
	地区A		地区B		地区C		地区D		地区E		地区F	
	江東区大島		豊島区椎名町		新宿区四谷		江東区錦糸		豊島区南大塚		港区六本木	
	1-A	5-A	1-B	5-B	1-C,2-C	3-C	1-D	5-D	1-E	5-E	1-F	5-F
4-A	5-A	4-B	5-B	4-C	5-C	4-D	6-D	4-E	6-E	4-F	6-F	
① 推定再建築費	18,126.0	18,411.0	18,126.0	18,411.0	18,126.0	18,411.0	22,776.0	22,944.0	22,776.0	22,944.0	22,776.0	22,944.0
② 建物複製価格	17,918.8	18,200.6	17,918.8	18,200.6	17,918.8	18,200.6	22,515.7	22,681.8	22,515.7	22,681.8	22,515.7	22,681.8
③ 複製価格×利回り	761.0	764.8	910.0	910.7	1,058.9	1,056.6	902.3	953.5	1,083.7	1,171.9	1,242.5	1,363.0
④ 償却額	207.2	210.4	207.2	210.4	207.2	210.4	260.3	262.2	260.3	262.2	260.3	262.2
⑤ 修繕費	217.5	220.9	217.5	220.9	217.5	220.9	273.3	275.3	273.3	275.3	273.3	275.3
⑥ 管理事務費	27.2	27.6	27.2	27.6	27.2	27.6	34.2	34.4	34.2	34.4	34.2	34.4
⑦ 損害保険料	3.4	3.5	3.4	3.5	3.4	3.5	4.3	4.4	4.3	4.4	4.3	4.4
⑧ 公租公課	250.5	253.1	275.3	277.4	300.1	301.7	305.7	315.4	336.0	351.8	362.4	383.7
⑨ 貸倒・空き家引当金	29.3	29.6	32.8	33.0	36.3	36.4	35.6	36.9	39.8	42.0	43.5	46.5
近傍同種家賃	124.7	125.8	139.4	140.3	154.2	154.8	151.3	156.8	169.3	178.5	185.0	197.4

注) 近傍同種家賃の算定方法：下記の③、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨の合計を12で除した額
①：推定再建築費=民間全体工事費×戸当たり延べ面積×1.0(建築物価変動率：規則第21条)
②：建物複製価格=①-(①×0.8(年平均減価係数：規則第18条)/70年(耐用年数：令第3条第2項))
③：年利回り=②×3%+地価(千円/㎡)×戸当たり敷地面積×0.7×2% ※利回りは建設省告示1783号の数値を使用
④：償却額=(民間全体工事費×戸当たり延べ面積-同左×0.2(残存価格係数：規則第20条))/70年(耐用年数：令第3条第2項)
⑤：修繕費=①×0.012(令第3条第3項)、⑥：管理事務費=①×0.0015(令第3条第3項)、⑦：損害保険料=①×0.0019(令第3条第4項)
⑧：公租公課=(①×0.7×(1.4%+0.3%)+地価(千円/㎡)×戸当たり敷地面積×0.7×(1/6×1.4%+1/3×0.3%))
⑨：貸倒・空き家引当金=(③+④+⑤+⑥+⑦)×0.02(引当率：規則第19条) ※⑧の下線は小規模住宅用地(200㎡以下)の特例を適用

資料3. 事業収支の試算表

試算分類	事業タイプ	検討地区	諸条件
1-A	タイプ1-公共による直接供給	地区A	住居系・地価30万円/㎡
1-B	タイプ1-公共による直接供給	地区B	住居系・地価50万円/㎡
○ 1-C	タイプ1-公共による直接供給	地区C	住居系・地価70万円/㎡
1-D	タイプ1-公共による直接供給	地区D	商業系・地価100万円/㎡
1-E	タイプ1-公共による直接供給	地区E	商業系・地価180万円/㎡
1-F	タイプ1-公共による直接供給	地区F	商業系・地価250万円/㎡
○ 2-C	タイプ2-買取り・単独開発	地区C	住居系・地価70万円/㎡
○ 2-C'	タイプ2-買取り・単独開発	地区C	建設費6%、維持管理費・維持管理委託費10%削減
○ 3-C	タイプ3-買取り・複合開発	地区C	住居系・地価70万円/㎡
4-A	タイプ4-借上げ・単独開発	地区A	住居系・地価30万円/㎡
4-B	タイプ4-借上げ・単独開発	地区B	住居系・地価50万円/㎡
○ 4-C	タイプ4-借上げ・単独開発	地区C	住居系・地価70万円/㎡
4-D	タイプ4-借上げ・単独開発	地区D	商業系・地価100万円/㎡
4-E	タイプ4-借上げ・単独開発	地区E	商業系・地価180万円/㎡
4-F	タイプ4-借上げ・単独開発	地区F	商業系・地価250万円/㎡
5-A	タイプ5-借上げ・複合開発	地区A	住居系・地価30万円/㎡
○ 5-B	タイプ5-借上げ・複合開発	地区B	住居系・地価50万円/㎡
○ 5-B'	タイプ5-借上げ・複合開発	地区B	建設費10%削減、地代率1.0→2.3%に変更
○ 5-C	タイプ5-借上げ・複合開発	地区C	住居系・地価70万円/㎡
○ 5-C'	タイプ5-借上げ・複合開発	地区C	地代率1.0→2.4%に変更
5-D	タイプ5-借上げ・複合開発	地区D	商業系・地価100万円/㎡
○ 5-E	タイプ5-借上げ・複合開発	地区E	商業系・地価180万円/㎡
○ 5-E'	タイプ5-借上げ・複合開発	地区E	建設費10%削減、地代率1.0→2.2%に変更
○ 5-F	タイプ5-借上げ・複合開発	地区F	商業系・地価250万円/㎡
○ 5-F'	タイプ5-借上げ・複合開発	地区F	地代率1.0→2.6%に変更
○ 6-D	タイプ6-借上げ・複合開発	地区D	商業系・地価100万円/㎡
○ 6-D'	タイプ6-借上げ・複合開発	地区D	建設費9%削減
6-E	タイプ6-借上げ・複合開発	地区E	商業系・地価180万円/㎡
6-F	タイプ6-借上げ・複合開発	地区F	商業系・地価250万円/㎡

注) ○印のケースについては、その試算結果を58頁から115頁に掲載。

試算：1-C 公共による直接供給・地区C（住居系・地価70万円/㎡）
公共団体の財政負担（割引前）

東京都

(千円)

	準備期間		建設期間		供用開始		10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目						
収入												
住宅使用料				134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798
駐車場使用料				28,200	28,200	28,764	29,339	29,926	30,525	31,135		31,135
公営住宅建設費補助			1,608,374									
駐車場整備費補助			3,917									
家賃対策補助金		2,743,142		106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561
借入金		2,743,142		269,559	269,559	270,123	270,699	271,285	271,884	272,494	272,494	
収入計	0	2,743,142	1,612,291	1,893,667	2,701,233	2,701,233	2,701,233	2,701,233	2,701,233	2,701,233	2,701,233	2,701,233
建設費(住宅)												
建設費(駐車場)												
建設費(空地等)				568,100								
借入金返済				138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782
入居者管理費				526	526	542	548	559	576	594	611	628
維持管理費				37,873	37,873	38,631	39,403	40,191	40,995	41,815	42,649	43,494
大規模修繕費				25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249
支出計	0	1,893,667	2,461,767	202,431	202,436	203,199	203,982	204,782	205,602	206,434	207,285	208,148
収入一支出	0	849,476	-849,476	67,128	66,924	66,919	66,716	66,504	66,282	66,066	65,852	65,640
累積収支	0	849,476	-1,612,291	67,128	134,251	201,176	268,094	334,811	401,521	468,225	534,935	601,645

国

	準備期間		建設期間		供用開始		10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目						
支出												
公営住宅建設費補助			1,608,374									
駐車場整備費補助			3,917									
家賃対策補助金				106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561
支出計	0	0	1,612,291	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561

都十国

	準備期間		建設期間		供用開始		10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目						
収入												
支出												
収入計	0	2,743,142	1,612,291	269,559	269,559	270,123	270,699	271,285	271,884	272,494	272,494	272,494
支出計	0	1,893,667	2,461,767	308,992	308,997	309,760	310,543	311,342	312,157	312,989	313,821	314,653
収入一支出	0	849,476	-2,461,767	-39,433	-39,438	-39,642	-39,845	-40,057	-40,274	-40,494	-40,711	-40,928
累積収支	0	849,476	-1,612,291	-1,651,724	-1,691,161	-1,730,798	-1,770,440	-1,810,285	-1,850,135	-1,890,025	-1,930,000	-1,970,000

公共団体の財政負担（現在価値）

	準備期間		建設期間		供用開始		10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目						
収入計	8,127,464	2,637,637	1,490,654	239,637	230,420	222,022	213,482	205,709	197,797	190,601	183,271	176,611
支出計	7,407,228	1,820,833	2,276,042	179,960	173,043	167,015	160,995	155,010	149,052	143,877	138,347	133,552
収入一支出	720,235	816,804	-785,388	59,677	57,377	55,007	52,887	50,699	48,745	46,725	44,924	43,059
支出計	2,829,593	0	1,490,654	94,732	91,089	87,585	84,217	80,978	77,863	74,868	71,989	69,220
収入計	8,127,464	2,637,637	1,490,654	239,637	230,420	222,022	213,482	205,709	197,797	190,601	183,271	176,611
支出計	10,236,822	1,820,833	3,786,695	274,693	264,132	254,600	244,812	235,987	226,915	218,745	210,336	202,772
収入一支出	-2,109,358	816,804	-2,276,042	-35,055	-33,712	-32,578	-31,330	-30,279	-29,118	-28,144	-27,065	-26,161

※公営住宅1戸当たりの財政負担

	国	公共計	(家賃対策補助負担)
東京都	-3,831	15,051	11,220
都十国			7,122

(千円)

	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	合 計
	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	4,043,952
	31,758	31,758	32,393	32,393	33,041	33,041	33,702	33,702	34,376	34,376	35,063	35,063	35,764	35,764	36,480	36,480	37,209	37,209	975,349
																			1,608,374
																			3,917
	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	2,131,218
																			2,743,142
	273,117	273,117	273,752	273,752	274,400	274,400	275,061	275,061	169,174	169,174	169,862	169,862	170,563	170,563	171,278	171,278	172,008	172,008	11,505,952
																			3,787,333
																			0
	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	138,782	568,100
	593	599	605	611	617	623	630	636	642	649	655	662	668	675	682	689	696	702	18,311
	42,652	42,652	43,505	43,505	44,375	44,375	45,262	45,262	46,167	46,167	47,091	47,091	48,033	48,033	48,993	48,993	49,973	49,973	1,309,919
	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	25,249	757,467
	207,276	207,282	208,141	208,147	209,023	209,929	209,929	210,841	210,847	211,777	212,739	212,739	213,706	213,706	214,700	214,700	214,700	214,700	10,604,601
	65,841	65,835	65,611	65,605	65,377	65,371	65,138	65,132	-41,667	-41,673	-41,916	-41,922	-42,169	-42,169	-42,428	-42,435	-42,692	-42,699	901,351
	865,060	930,895	996,507	1,062,112	1,127,489	1,192,860	1,257,997	1,323,129	1,281,462	1,239,789	1,197,873	1,155,951	1,113,781	1,071,605	1,029,177	986,742	944,050	901,351	

	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	合 計
																			1,608,374
	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	3,917
	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	2,131,218
																			3,743,509

	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	合 計
	273,117	273,117	273,752	273,752	274,400	274,400	275,061	275,061	169,174	169,174	169,862	169,862	170,563	170,563	171,278	171,278	172,008	172,008	11,505,952
	313,837	313,843	314,702	314,708	315,584	315,590	316,484	316,490	210,841	210,847	211,777	211,784	212,739	212,739	213,706	213,713	214,700	214,707	14,348,110
	-40,720	-40,726	-40,950	-40,956	-41,184	-41,190	-41,423	-41,429	-41,667	-41,673	-41,916	-41,922	-42,169	-42,169	-42,428	-42,435	-42,692	-42,699	-2,842,158
	-2,132,522	-2,173,248	-2,214,198	-2,255,153	-2,296,337	-2,337,527	-2,378,951	-2,420,380	-2,462,047	-2,503,720	-2,545,636	-2,587,558	-2,629,727	-2,671,903	-2,714,332	-2,756,767	-2,799,459	-2,842,158	

	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	合 計
	151,682	145,819	140,537	135,132	130,242	125,233	120,706	116,063	68,638	65,998	63,718	61,267	59,154	56,879	54,921	52,808	50,993	49,032	
	115,093	110,669	106,854	102,747	99,211	95,398	92,121	88,581	85,544	82,256	79,441	76,388	73,779	70,944	68,525	65,892	63,650	61,204	
	36,559	35,150	33,683	32,385	31,031	29,834	28,585	27,483	-16,905	-16,258	-15,723	-15,121	-14,625	-14,065	-13,605	-13,084	-12,657	-12,172	
	59,169	56,894	54,706	52,601	50,578	48,633	46,762	44,964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	151,652	145,819	140,537	135,132	130,242	125,233	120,706	116,063	68,638	65,998	63,718	61,267	59,154	56,879	54,921	52,808	50,993	49,032	
	174,262	167,563	161,559	155,349	149,790	144,031	138,884	133,545	85,544	82,256	79,441	76,388	73,779	70,944	68,525	65,892	63,650	61,204	
	-22,610	-21,744	-21,022	-20,217	-19,548	-18,799	-18,178	-17,481	-16,905	-16,258	-15,723	-15,121	-14,625	-14,065	-13,605	-13,084	-12,657	-12,172	

(千円)

	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	合計
106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	3,185,682
38,386	38,386	39,154	39,937	39,937	40,736	40,736	40,736	41,551	41,551	42,382	42,382	43,229	43,229	44,094	44,094	44,976	44,976	1,178,927
22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	661,720
31,758	31,758	32,333	33,041	33,041	33,702	33,702	33,702	34,376	34,376	35,063	35,063	35,764	35,764	36,480	36,480	37,203	37,203	975,349
199,058	199,058	200,460	201,891	203,351	203,351	203,351	203,351	204,840	204,840	206,358	206,358	207,907	209,487	209,487	211,098	211,098	211,098	6,021,678
77,801	75,035	72,131	69,082	65,881	62,519	58,990	55,284	51,392	47,306	43,016	38,511	33,781	28,815	23,600	18,125	12,375	6,339	1,947,086
38,109	38,109	38,872	39,649	39,649	40,442	40,442	40,442	41,251	41,251	42,076	42,076	42,917	43,776	43,776	44,651	44,651	44,651	1,170,418
15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	477,204
131,817	129,051	126,910	123,861	121,437	118,075	115,339	111,632	108,550	104,464	100,999	96,494	92,606	87,639	83,283	77,807	72,933	66,897	3,594,709
67,241	70,006	73,551	76,600	80,455	83,816	88,012	91,718	96,290	100,376	105,359	109,864	115,302	120,268	126,204	131,680	138,165	144,202	2,426,969
20,508	21,352	22,433	23,363	24,539	25,564	26,844	27,974	29,368	30,615	32,135	33,509	35,167	36,682	38,492	40,162	42,140	43,982	740,226
3,486	3,630	3,814	3,972	4,172	4,346	4,563	4,756	4,983	5,204	5,463	5,696	5,978	6,236	6,544	6,828	7,164	7,477	125,838
7,076	7,381	7,771	8,106	8,530	8,900	9,361	9,769	10,272	10,721	11,270	11,765	12,363	12,909	13,562	14,165	14,878	15,542	257,367
31,071	32,362	34,017	35,441	37,240	38,810	40,769	42,499	44,633	46,540	48,667	50,970	53,509	55,827	58,598	61,155	64,182	67,001	1,123,431
36,169	37,644	39,534	41,159	43,214	45,007	47,244	49,220	51,657	53,835	56,492	58,894	61,793	64,441	67,606	70,525	73,983	77,201	1,303,539
364,090	401,734	441,267	482,426	525,641	570,648	617,891	667,111	718,768	772,603	829,096	887,990	949,783	1,014,224	1,081,830	1,152,355	1,226,337	1,303,539	
36,169	37,644	39,534	41,159	43,214	45,007	47,244	49,220	51,657	53,835	56,492	58,894	61,793	64,441	67,606	70,525	73,983	77,201	1,303,539
																		1,853,547
36,169	37,644	39,534	41,159	43,214	45,007	47,244	49,220	51,657	53,835	56,492	58,894	61,793	64,441	67,606	70,525	73,983	77,201	2,066,343
																		3,408,600
																		0
55,310	58,076	60,980	64,029	67,230	70,592	74,121	77,827	81,719	85,804	90,095	94,599	99,329	104,296	109,511	114,986	120,736	126,772	511,290
55,310	58,076	60,980	64,029	67,230	70,592	74,121	77,827	81,719	85,804	90,095	94,599	99,329	104,296	109,511	114,986	120,736	126,772	2,046,241
-19,141	-20,432	-21,446	-22,869	-24,016	-25,585	-26,877	-28,607	-30,082	-31,969	-33,602	-35,705	-37,536	-39,855	-41,905	-44,461	-46,753	-49,571	5,966,131
-181,450	-201,882	-223,328	-246,197	-270,213	-295,798	-322,675	-351,283	-381,344	-413,313	-446,916	-482,621	-520,157	-560,012	-601,917	-646,378	-693,131	-742,702	-742,702

(千円)

	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	合計
16年目	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	4,043,952
																		1,608,374
	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	2,131,218
3,486	3,630	3,814	3,972	4,172	4,346	4,563	4,756	4,993	5,204	5,463	5,696	5,978	6,236	6,544	6,828	7,164	7,477	125,838
7,076	7,381	7,771	8,106	8,530	8,900	9,361	9,769	10,272	10,721	11,270	11,765	12,363	12,909	13,562	14,165	14,878	15,542	257,367
251,922	252,370	252,943	253,437	254,061	254,605	255,284	255,884	150,724	151,531	152,260	153,140	153,944	154,944	155,944	155,791	156,840	157,817	8,170,666
																		50,000
106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	106,189	3,185,682
38,386	38,386	39,154	39,937	39,937	39,937	40,736	40,736	41,551	41,551	42,382	42,382	43,229	43,229	44,094	44,094	44,976	44,976	1,178,927
22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	22,724	681,720
593	599	605	617	623	630	636	642	649	655	662	668	675	682	689	696	702	702	18,311
167,893	167,899	168,673	168,679	169,468	169,474	170,279	170,285	171,113	171,950	171,957	172,811	172,818	173,689	173,696	174,585	174,592	174,592	6,968,187
84,029	84,471	84,271	84,758	84,593	85,131	85,005	85,599	-21,043	-20,389	-20,419	-19,697	-19,671	-18,874	-18,744	-17,905	-17,444	-16,774	1,202,479
799,952	884,423	968,694	1,053,453	1,138,046	1,223,177	1,308,182	1,393,780	1,372,737	1,352,348	1,331,929	1,312,232	1,292,561	1,273,687	1,254,902	1,236,997	1,219,253	1,202,479	
20,508	21,352	22,433	23,363	24,539	25,564	26,844	27,974	29,368	30,615	32,135	33,509	35,167	36,682	38,492	40,162	42,140	43,982	740,226
20,508	21,352	22,433	23,363	24,539	25,564	26,844	27,974	29,368	30,615	32,135	33,509	35,167	36,682	38,492	40,162	42,140	43,982	740,226
																		1,608,374
106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	2,131,218
106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	3,743,509
-86,052	-85,209	-84,128	-83,198	-82,022	-80,997	-79,717	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-78,587	-3,003,283
-2,791,677	-2,876,886	-2,961,014	-3,044,212	-3,126,234	-3,207,231	-3,286,948	-3,365,535	-3,336,166	-3,305,552	-3,273,417	-3,239,908	-3,204,742	-3,168,060	-3,129,567	-3,089,405	-3,047,265	-3,009,283	
272,431	273,722	275,377	276,800	278,600	280,169	282,128	283,858	285,431	181,339	183,665	185,768	188,307	190,626	193,397	195,953	198,981	201,799	8,910,891
274,454	274,460	275,233	275,240	276,029	276,035	276,840	276,846	276,846	171,113	171,950	171,957	172,811	172,818	173,689	173,696	174,585	174,592	10,711,696
-2,023	-738	143	1,560	2,571	4,134	5,288	7,012	8,325	10,226	11,715	13,812	15,496	17,808	19,708	22,257	24,396	27,207	-1,800,805
-1,991,725	-1,992,463	-1,992,320	-1,990,759	-1,988,188	-1,984,054	-1,978,766	-1,971,754	-1,963,429	-1,953,203	-1,941,488	-1,927,677	-1,912,181	-1,894,373	-1,874,665	-1,852,408	-1,828,012	-1,800,805	
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	
139,883	134,742	129,854	125,104	120,588	116,198	112,027	107,972	60,884	58,801	56,842	54,919	53,111	51,337	49,670	48,033	46,497	44,987	
93,225	89,643	86,592	83,265	80,437	77,346	74,724	71,853	69,422	66,755	64,501	62,023	59,934	57,631	55,694	53,554	51,757	49,769	
46,658	45,100	43,262	41,839	40,151	38,853	37,303	36,119	-8,538	-7,954	-7,660	-7,104	-6,822	-6,294	-6,023	-5,520	-5,260	-4,782	
11,388	11,400	11,517	11,533	11,647	11,667	11,780	11,804	11,916	11,943	12,054	12,086	12,196	12,233	12,343	12,383	12,493	12,537	
59,169	56,894	54,706	52,601	50,578	48,633	46,762	44,964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-47,782	-45,494	-43,189	-41,089	-38,931	-36,966	-34,983	-33,160	11,916	11,943	12,054	12,086	12,196	12,233	12,343	12,383	12,493	12,537	
151,271	146,142	141,371	136,636	132,235	127,865	123,807	119,775	72,800	70,744	68,936	67,005	65,308	63,669	62,013	60,416	58,990	57,524	
152,394	146,536	141,298	135,866	131,015	125,979	121,487	116,817	69,422	66,755	64,501	62,023	59,934	57,631	55,694	53,554	51,757	49,769	
-1,123	-394	73	770	1,220	1,887	2,321	2,959	3,378	3,989	4,395	4,982	5,374	5,938	6,319	6,862	7,232	7,756	

(千円)

	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	合計
54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	1,644,127
19,899	19,899	20,297	20,703	20,703	21,117	21,540	21,540	21,540	21,540	21,970	21,970	22,410	22,410	22,858	22,858	23,315	23,315	611,149
11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	353,400
286,489	286,489	292,219	298,063	298,063	304,024	304,024	304,024	310,105	310,105	316,307	316,307	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	8,759,709
32,433	32,433	33,082	33,744	33,744	34,419	35,107	35,107	35,107	35,107	35,809	35,809	36,525	36,525	37,256	37,256	38,001	38,001	996,101
405,406	405,406	412,182	419,094	419,094	426,145	426,145	426,145	433,336	433,336	440,671	440,671	448,153	448,153	449,331	449,331	450,534	450,534	12,364,486
30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	911,060
1,221,496	1,191,127	1,160,758	1,130,390	1,100,021	1,069,652	1,039,284	1,008,915	978,546	948,178	917,809	887,440	857,072	826,703	796,334	765,966	735,597	705,228	34,367,224
23,789	23,789																	356,832
111,014	87,226	63,437	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	39,648	4,044,096
54,157	54,157	54,157	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	1,267,892
129,963	124,379	119,566	114,512	109,205	103,633	97,782	91,639	85,189	78,416	71,304	63,837	55,997	47,764	39,120	30,044	20,514	10,507	3,227,515
40,204	40,204	41,008	41,828	42,665	43,518	44,388	44,388	44,388	44,388	44,388	44,388	45,276	45,276	46,182	46,182	47,105	47,105	1,304,750
38,920	38,920	39,699	40,493	40,493	41,302	42,128	42,128	42,128	42,128	42,971	43,830	44,707	45,601	46,501	47,417	48,348	49,294	1,195,321
17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	524,916
																		7,070
18,655	17,897	17,139	16,381	15,955	15,530	15,105	14,680	14,255	13,830	13,404	12,979	12,554	12,129	11,704	11,279	10,853	10,428	537,758
3,998	3,835	3,673	3,510	3,419	3,328	3,237	3,146	3,055	2,963	2,872	2,781	2,690	2,599	2,508	2,417	2,326	2,235	115,234
249,237	242,732	238,581	232,606	228,397	222,309	217,588	210,929	205,642	199,353	192,438	184,454	177,845	169,096	161,718	152,125	143,897	133,374	6,920,891
103,011	108,516	119,444	149,208	160,328	166,417	178,187	184,847	197,325	204,615	217,864	225,848	239,939	248,688	257,245	266,837	276,268	286,791	4,175,703
31,418	33,097	36,430	45,508	48,900	50,757	54,347	56,378	60,184	62,407	66,449	68,884	73,181	75,850	78,460	81,385	84,262	87,471	1,294,939
5,341	5,627	6,193	7,736	8,313	8,629	9,239	9,584	10,231	10,609	11,296	11,710	12,441	12,894	13,338	13,836	14,325	14,870	220,140
11,011	11,617	12,819	16,093	17,316	17,986	19,281	20,013	21,366	22,188	23,645	24,523	26,073	27,036	27,977	29,032	30,070	31,227	457,457
47,771	50,341	55,442	69,338	74,529	77,372	82,867	85,976	91,801	95,204	101,390	105,117	111,696	115,780	119,775	124,253	128,656	133,568	1,972,536
55,240	58,175	64,002	79,870	85,799	89,045	95,321	98,871	105,524	109,410	116,474	120,731	128,244	132,908	137,470	142,584	147,612	153,223	2,203,166
337,903	396,078	460,080	539,950	625,749	714,794	810,115	908,986	1,014,510	1,123,920	1,240,395	1,361,125	1,489,369	1,622,277	1,759,747	1,902,331	2,049,944	2,203,166	
55,240	58,175	64,002	79,870	85,799	89,045	95,321	98,871	105,524	109,410	116,474	120,731	128,244	132,908	137,470	142,584	147,612	153,223	2,203,166
54,157	54,157	54,157	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	30,369	956,614
109,398	112,333	118,159	110,239	116,168	119,414	125,689	129,240	135,893	139,779	146,843	151,099	158,612	163,277	167,839	172,953	177,981	183,591	7,852,869
																		1,767,000
																		1,982,400
																		0
91,683	96,267	101,081	106,135	111,441	117,013	122,864	129,007	135,458	142,231	149,342	156,809	164,650	172,882	181,526	190,603	200,133	210,139	3,391,875
91,683	96,267	101,081	106,135	111,441	117,013	122,864	129,007	135,458	142,231	149,342	156,809	164,650	172,882	181,526	190,603	200,133	210,139	7,703,685
17,715	16,066	17,078	4,104	4,726	2,400	2,825	232	485	-2,452	-2,499	-5,710	-6,037	-9,606	-13,688	-17,650	-22,152	-26,548	149,184
207,657	223,722	240,801	244,905	249,631	252,031	254,856	255,089	255,524	255,072	244,863	244,863	238,826	229,220	215,533	197,883	175,732	149,184	

(千円)

	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	合計
68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	2,061,803
																		830,135
54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	1,095,600
40,204	40,204	41,008	41,828	41,828	42,665	42,665	42,665	43,518	43,518	44,388	44,388	45,276	45,276	46,182	46,182	47,105	47,105	1,304,750
5,341	5,627	6,193	7,736	8,313	8,629	9,239	9,584	10,231	10,609	11,296	11,710	12,441	12,894	13,338	13,836	14,325	14,870	220,140
11,011	11,617	12,819	16,093	17,316	17,986	19,281	20,013	21,386	22,188	23,645	24,523	26,073	27,036	27,977	29,032	30,070	31,227	457,457
18,655	17,897	17,139	16,381	15,953	15,105	14,680	14,255	13,830	13,404	12,979	12,554	12,129	11,704	11,279	10,853	10,428	10,003	537,758
3,998	3,895	3,679	3,510	3,328	3,237	3,146	3,055	2,963	2,872	2,781	2,690	2,599	2,508	2,417	2,326	2,235	2,144	115,284
202,716	202,686	204,338	208,235	210,339	210,808	213,033	213,595	161,171	161,835	164,333	165,109	167,761	168,661	170,435	171,472	173,405	174,592	6,631,906
																		50,000
																		956,614
54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	1,644,127
19,899	19,899	20,297	20,297	20,703	21,117	21,117	21,540	21,540	21,970	21,970	22,410	22,858	22,858	23,315	23,315	23,315	23,315	611,149
11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	11,780	353,400
303	306	309	312	315	318	322	325	328	331	335	338	341	345	348	352	355	359	9,350
																		705,228
86,786	86,789	87,190	87,194	87,603	87,606	88,023	88,026	88,452	88,455	88,889	88,889	89,335	89,335	89,790	89,794	90,255	90,255	4,329,868
115,929	115,897	117,148	121,041	122,736	123,202	125,010	125,568	72,719	73,380	75,444	76,217	78,426	79,322	80,645	81,678	83,151	-620,894	2,302,038
1,371,349	1,487,246	1,604,393	1,725,435	1,848,171	1,971,372	2,096,382	2,221,951	2,294,670	2,368,050	2,443,494	2,519,711	2,598,137	2,677,459	2,758,104	2,839,781	2,922,932	2,902,038	

31,418	33,097	36,430	45,508	48,900	50,757	54,347	56,378	60,184	62,407	66,449	68,884	73,181	75,850	78,460	81,385	84,262	87,471	1,294,939
31,418	33,097	36,430	45,508	48,900	50,757	54,347	56,378	60,184	62,407	66,449	68,884	73,181	75,850	78,460	81,385	84,262	87,471	1,303,265
																		830,135
54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	1,095,600
54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	1,927,694
-23,362	-21,683	-18,350	-9,272	-5,880	-4,023	-433	1,598	60,184	62,407	66,449	68,884	73,181	75,850	78,460	81,385	84,262	87,471	624,428
-1,304,920	-1,326,603	-1,344,953	-1,354,224	-1,360,104	-1,364,127	-1,364,560	-1,362,962	-1,302,777	-1,240,370	-1,173,921	-1,105,038	-1,031,856	-956,007	-877,547	-796,161	-711,900	-624,428	

234,134	235,783	240,769	253,743	259,239	261,565	267,380	269,973	221,356	224,242	230,782	233,993	240,943	244,511	248,895	252,857	257,667	262,064	7,985,172
141,566	141,569	141,971	141,974	142,383	142,386	142,803	142,806	88,452	88,455	88,889	88,893	89,335	89,339	89,790	89,794	90,255	90,255	6,257,562
92,568	94,214	98,798	111,769	116,856	119,179	124,577	127,167	132,904	135,787	141,893	145,100	151,607	155,172	159,105	163,063	167,413	171,610	
66,429	160,643	259,441	371,210	488,066	607,245	731,822	858,989	991,893	1,127,680	1,269,573	1,414,673	1,566,280	1,721,452	1,880,557	2,043,620	2,211,033	1,677,610	

	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	合計
112,561	108,216	104,902	102,791	99,836	96,210	93,486	90,127	65,391	63,135	61,644	59,553	58,182	56,245	54,650	52,868	51,408	49,769	
48,189	46,338	44,761	43,041	41,580	39,982	38,627	37,143	35,887	34,508	33,344	32,063	30,983	29,792	28,792	27,685	26,751	226,760	
64,371	61,878	60,140	59,749	58,256	56,228	54,589	52,984	29,504	28,627	27,491	27,199	26,452	25,859	25,183	24,651	24,176	-176,991	
17,446	17,671	18,702	22,464	23,210	23,165	23,849	23,789	24,418	24,346	24,926	24,846	25,381	25,294	25,158	25,093	24,980	24,934	
30,417	29,247	28,123	27,041	26,001	25,001	24,039	23,115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-12,972	-11,577	-9,420	-4,577	-2,791	-1,836	-190	674	24,418	24,346	24,926	24,846	25,381	25,294	25,158	25,093	24,980	24,934	
130,006	125,887	123,604	125,255	123,046	119,375	117,335	113,917	89,810	87,482	86,570	84,999	83,563	81,539	79,809	77,961	76,388	74,703	
78,607	75,585	72,884	70,082	67,581	64,983	62,667	60,258	35,887	34,508	33,344	32,063	30,983	29,792	28,791	27,685	26,757	226,760	
51,400	50,302	50,720	55,173	55,465	54,392	54,669	53,659	53,923	52,973	53,226	52,336	52,580	51,746	51,017	50,275	49,631	-152,056	

試算：4-C 借上げ・単独開発（公営住宅のみ）・地区C（住居系・地価70万円/㎡）

民間事業者の収益性

損益計算表

(千円)

	準備期間		建設期間		供用開始										
	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
収入				498,960	498,960	508,939	508,939	519,118	519,118	529,900	529,900	540,090	540,090	550,892	550,892
公営住宅借上料				498,960	498,960	508,939	508,939	519,118	519,118	529,900	529,900	540,090	540,090	550,892	550,892
駐車場使用料				28,200	28,200	28,764	28,764	29,339	29,339	29,926	29,926	30,525	30,525	31,135	31,135
収入計		0	0	527,160	527,160	537,703	537,703	548,457	548,457	559,426	559,426	570,615	570,615	582,027	582,027
減価償却				47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289
建物償却額				47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289
建物残存価値（評価額）				2,463,540	2,422,251	2,374,962	2,327,673	2,280,384	2,233,095	2,185,806	2,138,517	2,091,228	2,043,939	1,996,649	1,949,360
設備償却額				37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043
設備残存価値（評価額）				617,385	580,342	543,299	506,256	469,213	432,170	395,126	358,083	321,040	283,997	246,954	209,911
償却額計				84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332
支出				185,092	182,307	179,381	176,310	173,085	169,699	166,143	162,410	158,490	154,373	150,052	145,514
借入金支払い利息				71,400	71,400	72,828	72,828	74,285	74,285	75,770	75,770	77,286	77,286	78,831	78,831
地代		70,000	70,000	33,840	33,840	34,517	34,517	35,207	35,207	35,911	36,630	36,630	37,362	37,362	37,362
維持管理費				15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907
大規模修繕費															
不動産取得税				3,901											
登録免許税				14,316											
固定資産税				43,217	42,036	40,856	39,675	38,494	37,314	36,133	34,952	33,772	32,591	31,410	30,230
都市計画税				9,261	9,008	8,755	8,502	8,249	7,996	7,743	7,490	7,237	6,984	6,731	6,478
支出計		70,000	-70,000	376,934	354,497	332,243	347,798	345,226	340,407	337,807	332,440	329,320	323,770	320,293	314,322
経常利益				65,894	88,330	101,128	105,633	118,899	123,719	137,487	142,654	156,963	162,512	177,402	183,374
法人税				20,098	26,941	30,844	32,218	36,264	37,734	41,934	43,510	47,874	49,566	54,108	55,929
法人住民税				3,417	4,580	5,243	6,165	6,415	7,129	7,397	8,139	8,426	9,198	9,508	
法人事業税				6,928	9,396	10,804	11,300	12,759	13,289	14,804	15,372	16,946	17,556	19,194	19,851
法人税等計				30,443	40,917	46,891	48,995	55,188	57,438	63,866	66,278	72,958	75,549	82,500	85,288
当期利益		-70,000	-70,000	35,451	47,413	54,236	56,638	63,711	66,281	73,621	76,376	84,005	86,964	94,902	98,086
繰越利益				-104,549	-57,135	-2,899	53,739	117,450	183,731	257,352	333,728	417,733	504,696	599,598	697,684
キャッシュフロー				35,451	47,413	54,236	56,638	63,711	66,281	73,621	76,376	84,005	86,964	94,902	98,086
資金調達				-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000	-70,000
住宅共用部分等整備補助金				321,675											
減価償却費				84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332	84,332
借入金				3,738,215											
資金調達計				3,668,215	251,675	119,784	131,746	138,568	140,970	148,043	150,613	157,953	168,337	179,234	182,418
資金使途				1,704,300	1,704,300										
建設費（住宅）				1,704,300	1,704,300										
建設費（駐車場）															
建設費（空地等）				511,290											
借入金元金返済				55,718	58,504	61,429	64,501	67,726	71,112	74,668	78,401	82,321	86,437	90,759	95,297
建物解体費積立金				6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817
支出計				1,704,300	2,215,590	65,321	68,246	71,318	74,543	77,929	81,485	85,218	89,138	93,254	97,576
単年度資金収支				1,963,915	-1,963,915	57,248	66,424	70,322	69,652	75,500	72,683	79,199	78,041	81,658	80,304
累積資金収支				1,963,915	0	57,248	123,673	193,995	263,647	337,147	409,830	486,299	561,789	640,988	719,029
内部収益率															
初年度C/C															
純収支				335,319	354,969	364,841	366,275	376,316	377,749	387,962	389,396	399,784	6,107,367		
内部収益率				12.76%											
初年度C/C				9.46%											

(千円)

	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	合 計
	561,910	561,910	573,148	573,148	584,611	584,611	596,303	596,303	608,229	608,229	620,394	620,394	632,802	632,802	632,802	632,802	632,802	632,802	17,181,004
	31,756	31,756	32,393	32,393	33,041	33,041	33,702	33,702	34,376	34,376	35,063	35,063	35,764	35,764	36,480	36,480	37,209	37,209	975,349
	593,668	593,668	605,541	605,541	617,652	617,652	630,005	630,005	642,605	642,605	655,457	655,457	668,566	668,566	682,282	682,282	696,011	696,011	18,156,353
	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	1,418,672
	1,902,071	1,854,782	1,807,493	1,760,204	1,712,915	1,665,626	1,618,337	1,571,048	1,523,759	1,476,470	1,429,181	1,381,892	1,334,603	1,287,313	1,240,024	1,192,735	1,145,446	1,098,157	53,515,460
	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	555,647
	172,868	135,825	98,782	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	6,297,327
	84,332	84,332	84,332	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	1,974,318
	140,749	135,746	130,492	124,977	119,185	113,104	106,718	100,014	92,974	85,582	77,820	69,671	61,114	52,129	42,695	32,789	22,388	11,467	3,522,468
	80,408	80,408	82,016	82,016	83,656	83,656	85,330	85,330	87,036	87,036	88,777	88,777	90,552	90,552	92,364	92,364	94,211	94,211	2,609,500
	38,109	38,109	38,872	38,872	39,649	39,649	40,442	40,442	41,251	41,251	42,076	42,076	42,917	42,917	43,776	43,776	44,651	44,651	1,170,418
	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	477,204
																			3,901
																			14,316
	29,049	27,868	26,688	25,507	24,845	24,183	23,521	22,859	22,197	21,535	20,873	20,211	19,549	18,887	18,225	17,563	16,901	16,239	837,379
	6,225	5,972	5,719	5,466	5,324	5,182	5,040	4,898	4,756	4,615	4,473	4,331	4,189	4,047	3,905	3,763	3,622	3,480	179,438
	310,447	304,010	299,694	292,744	288,566	281,681	276,958	269,449	264,121	255,925	249,926	240,972	234,228	224,440	216,871	206,161	197,679	185,954	8,814,625
	198,889	205,325	221,515	265,508	281,797	288,682	305,758	313,267	331,195	339,391	358,243	367,196	387,049	396,838	405,122	415,831	425,043	436,768	7,367,410
	60,661	62,624	67,562	80,980	85,948	88,048	93,256	95,546	101,014	103,514	109,264	111,995	118,050	121,035	123,562	126,829	129,638	133,214	2,289,760
	10,312	10,646	11,486	13,767	14,611	14,968	15,854	16,243	17,172	17,597	18,575	19,039	20,068	20,576	21,006	21,561	22,038	22,646	389,259
	21,558	22,266	24,047	28,886	30,678	31,435	33,313	34,139	36,111	37,013	39,087	40,072	42,255	43,332	44,243	45,421	46,435	47,724	816,215
	92,531	95,536	103,094	123,632	131,237	134,451	142,423	145,929	154,298	158,125	166,926	171,105	180,374	184,944	188,811	193,811	198,111	203,685	3,495,234
	106,358	109,789	118,421	141,876	150,560	154,231	163,335	167,338	176,897	181,286	191,317	196,091	206,675	211,894	216,911	222,020	226,932	233,183	3,872,175
	804,041	913,830	1,032,251	1,174,127	1,324,687	1,478,917	1,642,252	1,809,590	1,986,487	2,167,753	2,359,070	2,555,161	2,761,836	2,973,730	3,190,040	3,412,061	3,638,993	3,872,175	
	106,358	109,789	118,421	141,876	150,560	154,231	163,335	167,338	176,897	181,286	191,317	196,091	206,675	211,894	216,911	222,020	226,932	233,183	3,872,175
	84,332	84,332	84,332	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	321,675
	190,690	194,121	202,753	189,165	197,849	201,520	210,824	214,627	224,186	228,555	238,606	243,390	253,964	259,183	263,600	269,309	274,221	280,472	9,906,384
																			3,408,600
																			0
	100,062	105,065	110,318	115,834	121,626	127,707	134,092	140,797	147,837	155,229	162,990	171,140	179,697	188,681	198,115	208,021	218,422	229,343	511,290
	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	6,817	204,516
	106,879	111,882	117,135	122,651	128,443	134,524	140,910	147,614	154,654	162,046	169,807	177,957	186,514	195,499	204,933	214,838	225,239	236,161	7,826,255
	83,811	82,239	85,618	66,513	69,406	66,996	69,714	67,013	69,532	66,509	68,799	65,423	67,450	63,684	58,667	54,471	48,981	44,311	2,080,129
	964,801	1,047,041	1,132,658	1,199,172	1,268,578	1,335,574	1,405,288	1,472,301	1,541,833	1,608,342	1,677,141	1,742,564	1,810,014	1,873,699	1,932,366	1,986,837	2,035,818	2,080,129	

	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	合 計
	561,910	561,910	573,148	573,148	584,611	584,611	596,303	596,303	608,229	608,229	620,394	620,394	632,802	632,802	632,802	632,802	632,802	632,802	17,181,004
	31,756	31,756	32,393	32,393	33,041	33,041	33,702	33,702	34,376	34,376	35,063	35,063	35,764	35,764	36,480	36,480	37,209	37,209	975,349
	593,668	593,668	605,541	605,541	617,652	617,652	630,005	630,005	642,605	642,605	655,457	655,457	668,566	668,566	682,282	682,282	696,011	696,011	18,156,353
	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	1,418,672
	1,902,071	1,854,782	1,807,493	1,760,204	1,712,915	1,665,626	1,618,337	1,571,048	1,523,759	1,476,470	1,429,181	1,381,892	1,334,603	1,287,313	1,240,024	1,192,735	1,145,446	1,098,157	53,515,460
	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	555,647
	172,868	135,825	98,782	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	61,739	6,297,327
	84,332	84,332	84,332	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	47,289	1,974,318
	140,749	135,746	130,492	124,977	119,185	113,104	106,718	100,014	92,974	85,582	77,820	69,671	61,114	52,129	42,695	32,789	22,388	11,467	3,522,468
	80,408	80,408	82,016	82,016	83,656	83,656	85,330	85,330	87,036	87,036	88,777	88,777	90,552	90,552	92,364	92,364	94,211	94,211	2,609,500
	38,109	38,109	38,872	38,872	39,649	39,649	40,442	40,442	41,251	41,251	42,076	42,076	42,917	42,917	43,776	43,776	44,651	44,651	1,170,418
	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	15,907	477,204
																			3,901
																			14,316
	29,049	27,868	26,688	25,507	24,845	24,183	23,521	22,859	22,197	21,535	20,873	20,211	19,549	18,887	18,225	17,563	16,901	16,239	837,379
	6,225	5,972	5,719	5,466	5,324	5,182	5,040	4,898	4,756	4,615	4,473	4,331	4,189	4,047	3,905	3,763	3,622	3,480	179,438
	310,447	304,010	299,694	292,744	288,566	281,681	276,958	269,449	264,121	255,925	249,926	240,972	234,228	224,440	216,871	206,161	197,679	185,954	8,814,625
	198,889	205,325	221,515	265,508	281,797	288,682	305,758	313,267	331,195	339,391	358,243	367,196	387,049	396,838	405,122	415,831	425,043	436,768	7,367,410
	60,661	62,624	67,562	80,980	85,948	88,048	93,256	95,546	101,014	103,514	109,264	111,995	118,050	121,035	123,562	126,829	129,638	133,214	2,289,760
	10,312	10,646	11,486	13,767	14,611	14,968	15,854	16,243	17,172	17,597	18,575	19,039	20,068	20,576	21,006	21,561	22,038	22,646	389,259
	21,558	22,266	24,047	28,886	30,678	31,435	33,313	34,139	36,111	37,013	39,087	40,072	42,255	43,332	44,243	45,421	46,435	47,724	816,215
	92,531	95,536	103,094	123,632	131,237	134,451													

公共団体の財政負担（割引前）
東京都

(千円)

	準備期間				建設期間				供用開始				15年目	
	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
収入														
住宅使用料				134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798
住宅共用部分等整備補助金			160,837											
家賃対策補助金				106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561
地代		70,000		71,400	72,828	72,828	74,285	74,285	75,770	75,770	77,286	77,286	78,831	78,831
不動産取得税				3,901										
法人住民税				3,417	4,580	5,243	5,477	6,165	6,415	7,129	8,139	8,426	9,198	9,508
法人事業税				6,928	9,396	11,300	11,300	12,759	13,289	14,804	15,372	16,946	17,556	19,194
固定資産税				43,217	42,036	40,856	39,675	38,494	37,314	36,133	34,952	33,772	32,591	31,410
都市計画税				9,261	9,008	8,755	8,502	8,249	7,996	7,743	7,490	7,237	6,984	6,731
収入計	0	70,000	230,837	379,483	377,780	379,845	379,141	381,311	380,657	382,938	384,738	384,202	386,724	386,257
事業者募集選定経費	50,000													
借上料				498,960	498,960	508,939	508,939	519,118	519,118	529,500	529,500	540,090	540,090	550,892
住宅共用部分等整備補助金			321,675											
買取料														
入居者管理費						526	537	542	553	559	564	570	576	581
支出計	50,000	0	321,675	499,486	499,492	509,476	509,482	519,666	519,671	530,059	530,065	540,660	540,666	551,474
収入-支出	-50,000	70,000	-90,837	-120,004	-121,712	-129,631	-130,341	-138,355	-139,014	-147,121	-147,724	-155,922	-156,464	-164,749
累積収支	-50,000	20,000	-70,837	-190,841	-312,553	-442,184	-572,525	-710,880	-849,894	-997,016	-1,144,740	-1,300,662	-1,457,126	-1,621,875
国														
収入														
登録免許税				14,316										
法人税				20,098	26,941	30,844	32,218	36,264	37,734	41,934	43,510	47,874	49,566	54,108
収入計	0	0	0	34,414	26,941	30,844	32,218	36,264	37,734	41,934	43,510	47,874	49,566	54,108
住宅共用部分等整備補助金			160,837											
家賃対策補助金				106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561
支出計	0	0	160,837	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561
収入-支出	0	0	-160,837	-72,147	-79,620	-75,717	-74,343	-70,297	-68,827	-64,627	-63,051	-58,687	-56,995	-52,453
累積収支	0	0	-160,837	-232,984	-312,605	-388,322	-462,664	-532,961	-601,788	-666,415	-729,467	-788,154	-845,148	-897,602
都十国														
収入	0	70,000	230,837	413,896	404,720	410,689	411,359	417,575	418,391	424,871	425,850	432,612	433,769	440,832
支出	50,000	0	482,512	606,047	606,053	616,037	616,042	626,227	626,232	636,620	636,626	647,221	647,227	658,035
収入-支出	-50,000	70,000	-251,675	-192,151	-201,332	-205,348	-204,684	-208,652	-207,841	-211,749	-210,776	-214,610	-213,458	-217,203
累積収支	-50,000	20,000	-231,675	-423,826	-625,158	-830,506	-1,035,189	-1,243,841	-1,451,862	-1,663,431	-1,874,207	-2,088,816	-2,302,274	-2,519,477

公共団体の財政負担（現在価値）

	準備期間				建設期間				供用開始				15年目	
	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
合計														
収入計	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437	6,561,437
支出計	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026	9,585,026
収入-支出	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589	-3,023,589
国														
収入計	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452	1,048,452
支出計	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341	1,852,341
収入-支出	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889	-803,889
都十国														
収入計	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889	7,609,889
支出計	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367	11,437,367
収入-支出	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478	-3,827,478
東京都	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083	16,083
国	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276	4,276
公共計	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359	20,359
(家賃対策補助負担)														
※公営住宅1戸当たりの財政負担														

(千円)

	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	合計
	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	134,798	4,043,952
	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	3,196,827
	80,408	80,408	82,016	83,656	85,330	87,036	88,777	88,777	88,777	88,777	88,777	88,777	88,777	88,777	90,552	92,364	94,211	94,211	2,609,500
	10,312	10,646	11,486	13,767	14,611	14,968	15,854	16,243	17,172	17,597	18,575	19,039	20,068	20,576	21,006	21,561	22,038	22,646	389,259
	21,558	22,266	24,047	28,886	30,678	31,435	33,313	34,139	36,111	37,013	39,087	40,072	42,255	43,332	44,243	45,421	46,435	47,724	816,215
	29,049	27,868	26,688	25,507	24,845	24,183	23,521	22,859	22,197	21,535	20,873	20,211	19,549	18,887	18,225	17,563	16,901	16,239	837,379
	6,225	5,972	5,719	5,466	5,324	5,182	5,040	4,898	4,756	4,615	4,473	4,331	4,189	4,047	3,905	3,763	3,622	3,480	179,438
	388,911	388,520	391,314	397,001	400,474	400,784	404,417	404,828	408,633	409,155	413,143	413,789	417,973	418,754	421,102	422,031	424,565	425,659	12,237,308
	561,910	561,910	573,148	573,148	584,611	584,611	596,303	596,303	608,229	608,229	620,394	620,394	632,802	632,802	632,802	632,802	632,802	632,802	17,181,004
																			321,675
	593	599	605	611	617	623	630	636	642	649	655	662	668	675	682	689	696	702	1,098,157
	562,503	562,509	573,753	573,759	585,228	585,235	596,933	596,939	608,872	608,878	621,049	621,056	633,470	633,477	633,484	633,491	633,497	633,497	1,731,662
	-173,592	-173,990	-182,439	-176,758	-184,755	-184,450	-192,516	-192,111	-200,239	-199,723	-207,906	-207,267	-215,497	-214,723	-212,382	-211,459	-208,932	-1,306,002	-6,431,839
	-1,960,689	-2,134,679	-2,317,118	-2,493,876	-2,678,631	-2,863,081	-3,055,597	-3,247,708	-3,447,947	-3,647,670	-3,855,575	-4,062,843	-4,278,340	-4,493,063	-4,705,445	-4,916,904	-5,125,836	-5,431,839	
	60,661	62,624	67,562	80,980	85,948	88,048	93,256	95,546	101,014	103,514	109,264	111,995	118,050	121,035	123,562	126,829	129,638	133,214	14,316
	60,661	62,624	67,562	80,980	85,948	88,048	93,256	95,546	101,014	103,514	109,264	111,995	118,050	121,035	123,562	126,829	129,638	133,214	2,289,760
	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	160,837
	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	106,561	3,196,827
	-45,900	-43,937	-38,999	-25,581	-20,613	-18,513	-13,305	-11,015	-5,546	-3,047	2,703	5,434	11,489	14,475	17,001	20,268	23,077	26,653	3,357,664
	-994,134	-1,038,070	-1,077,069	-1,102,650	-1,123,263	-1,141,776	-1,155,080	-1,166,095	-1,171,641	-1,174,688	-1,171,985	-1,168,551	-1,155,062	-1,140,587	-1,123,586	-1,103,319	-1,080,241	-1,053,588	-1,053,588
	449,572	451,144	458,877	477,981	486,422	488,832	497,673	500,375	509,647	512,670	522,407	525,783	536,023	539,789	544,664	548,860	554,204	558,873	14,541,384
	669,064	669,070	680,314	680,320	691,789	691,795	703,494	703,500	715,433	715,439	727,610	727,617	740,031	740,038	740,045	740,051	740,058	1,838,222	22,026,811
	-219,492	-217,926	-221,438	-202,339	-205,368	-202,963	-205,821	-203,125	-205,785	-202,769	-205,203	-201,833	-204,008	-200,249	-195,381	-191,192	-185,855	-1,279,349	-7,485,427
	-2,954,823	-3,172,749	-3,394,186	-3,596,526	-3,801,893	-4,004,857	-4,210,677	-4,413,803	-4,619,588	-4,822,358	-5,027,560	-5,229,394	-5,433,402	-5,633,650	-5,829,031	-6,020,223	-6,206,078	-6,485,427	
	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	
	215,949	207,434	200,890	195,971	190,082	182,913	177,472	170,820	165,793	159,620	154,977	149,249	144,960	139,645	135,027	130,120	125,867	121,338	
	312,338	300,328	294,550	283,224	277,774	267,093	261,954	251,882	247,035	237,536	232,966	224,008	219,698	211,250	203,127	195,317	187,807	183,624	
	-96,389	-92,894	-93,659	-87,253	-87,692	-84,181	-84,482	-81,242	-81,242	-77,916	-77,989	-74,738	-74,738	-71,605	-68,101	-65,197	-61,940	-372,286	
	33,683	33,436	34,685	39,974	40,795	40,184	40,924	40,316	40,984	40,383	40,987	40,395	40,942	40,363	39,620	39,104	38,433	37,974	
	59,169	56,894	54,706	52,601	50,578	48,633	46,762	44,964	43,235	41,572	39,973	38,435	36,957	35,536	34,169	32,855	31,591	30,376	
	-25,487	-23,458	-20,021	-12,627	-9,784	-8,449	-5,839	-4,648	-2,250	-1,189	1,014	1,960	3,985	4,827	5,451	6,249	6,841	7,598	
	249,632	240,869	235,575	235,945	230,876	223,097	218,396	211,136	206,777	200,003	195,964	189,644	185,902	180,008	174,647	169,224	164,299	159,311	
	371,508	357,222	349,255	335,825	328,353	315,726	308,717	296,846	290,270	279,108	272,939	262,444	256,655	246,786	237,296	228,172	219,398	204,000	
	-121,876	-116,353	-113,680	-99,880	-97,476	-92,630	-90,321	-85,710	-83,493	-79,105	-76,975	-72,799	-70,753	-66,778	-62,649	-58,948	-55,099	-364,689	

(千円)

	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	合計
286,489	286,489	292,219	292,219	292,219	298,063	298,063	304,024	304,024	310,105	310,105	316,307	316,307	316,307	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	8,759,709
286,489	286,489	292,219	292,219	292,219	298,063	298,063	304,024	304,024	310,105	310,105	316,307	316,307	316,307	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	8,759,709
32,433	32,433	33,082	33,082	33,744	33,744	34,419	34,419	35,107	35,107	35,809	36,525	37,256	38,001	38,756	39,525	40,306	41,101	41,911	996,101
605,411	605,411	617,920	617,920	629,870	629,870	642,467	642,467	655,317	655,317	668,423	681,792	681,792	681,792	681,792	681,792	681,792	681,792	681,792	18,515,519
54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	1,646,827
2,207,968	2,153,073	2,098,179	2,043,285	1,988,391	1,933,497	1,878,602	1,823,708	1,768,814	1,713,920	1,659,025	1,604,131	1,549,237	1,494,343	1,439,449	1,384,554	1,329,660	1,274,766	1,219,872	62,121,964
43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	645,007
200,669	157,668	114,668	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	71,667	7,310,081
97,895	97,895	97,895	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	2,291,834
161,365	155,630	149,607	143,283	136,643	129,671	122,950	114,663	108,592	98,118	89,220	79,876	70,066	59,765	48,949	37,582	25,688	13,147	4,038,434	
80,408	80,408	82,016	83,656	83,656	83,656	85,330	85,330	87,036	87,036	88,777	88,777	88,777	90,552	90,552	92,364	94,211	94,211	2,609,500	
38,920	38,920	39,699	39,699	40,493	40,493	41,302	41,302	42,128	42,128	42,971	42,971	42,971	43,830	43,830	44,707	44,707	45,601	45,601	1,195,521
17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	17,497	524,916
																			9,617
33,721	32,350	30,980	29,609	28,841	28,072	27,304	26,535	25,767	24,998	24,230	23,461	22,693	21,924	21,156	20,387	19,619	18,850	972,049	
7,226	6,932	6,639	6,345	6,180	6,015	5,851	5,686	5,521	5,357	5,192	5,027	4,863	4,698	4,533	4,369	4,204	4,039	208,296	
339,138	331,738	326,437	318,449	313,310	305,405	299,634	291,014	284,342	275,195	267,886	257,610	249,501	236,267	229,206	216,916	206,799	193,345	9,573,881	
168,379	175,779	193,188	244,176	261,666	269,571	287,939	296,559	315,880	325,288	345,642	355,919	377,396	388,630	398,422	410,712	421,574	435,028	6,649,804	
51,356	53,613	56,922	74,474	79,808	82,219	87,821	90,451	96,343	99,213	105,421	108,555	115,106	115,106	118,532	121,519	125,267	128,580	132,683	2,070,980
8,730	9,114	10,017	12,661	13,567	13,977	14,930	15,377	16,378	16,866	17,922	18,454	19,568	20,150	20,658	21,295	21,859	22,556	23,251	352,051
18,202	19,016	20,931	26,539	28,463	29,333	31,353	32,302	34,427	35,462	37,701	38,831	41,194	42,429	43,506	44,858	46,053	47,533	47,533	737,278
78,288	81,743	89,870	113,674	121,839	125,529	134,104	138,129	147,149	151,541	161,043	165,841	175,867	181,112	185,683	191,421	196,492	202,773	202,773	3,160,220
90,091	94,037	103,318	130,503	139,827	144,042	153,835	158,431	168,731	173,747	184,599	190,078	201,529	207,518	212,739	219,291	225,082	232,255	232,255	3,489,584
550,023	644,060	747,378	877,880	1,017,707	1,161,749	1,315,584	1,474,014	1,642,746	1,816,493	2,001,092	2,191,171	2,392,699	2,600,217	2,812,956	3,032,247	3,257,329	3,489,584	3,489,584	
90,091	94,037	103,318	130,503	139,827	144,042	153,835	158,431	168,731	173,747	184,599	190,078	201,529	207,518	212,739	219,291	225,082	232,255	232,255	3,489,584
97,895	97,895	97,895	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	54,894	1,660,27
187,986	191,931	201,213	185,397	194,721	198,936	208,729	213,925	223,626	228,641	239,493	244,972	256,423	262,412	267,633	274,185	279,976	287,149	287,149	10,233,228
																			1,767,000
																			1,982,400
																			0
114,719	120,455	126,477	132,801	139,441	146,413	153,734	161,421	169,492	177,966	186,865	196,208	206,018	216,319	227,135	238,492	250,416	262,937	262,937	4,244,090
7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	7,499	224,964
122,217	127,953	133,976	140,300	146,940	153,912	161,233	168,919	176,990	185,465	194,363	203,707	213,517	223,818	234,634	245,991	257,915	270,436	270,436	8,780,864
65,769	63,978	67,237	45,097	47,781	45,024	47,496	44,405	46,635	43,176	45,130	42,906	42,906	38,594	32,999	28,195	22,061	16,713	1,452,364	
733,671	797,649	864,885	909,982	1,002,787	1,002,787	1,050,284	1,094,689	1,141,324	1,184,500	1,229,631	1,270,896	1,313,802	1,352,397	1,385,396	1,413,590	1,436,651	1,452,364	1,452,364	

公共団体の財政負担（割引前）
東京都

(千円)

	準備期間		建設期間		供用開始										
	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
収入															
住宅使用料				68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727
住宅共用部分等整備補助金			83,014												
家賃対策補助金				54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780
地代		70,000		71,400	72,828	72,828	74,285	74,285	75,770	75,770	77,286	77,286	78,831	78,831	78,831
不動産取得税				9,617											
法人住民税				920	2,487	3,195	3,464	4,199	4,486	5,249	5,588	6,352	6,683	7,511	7,867
法人事業税				1,632	4,957	6,459	7,029	8,587	9,197	10,817	11,471	13,156	13,858	15,614	16,369
固定資産税				50,167	48,797	47,426	46,056	44,685	43,315	41,944	40,574	39,203	37,832	36,462	35,091
都市計画税				10,750	10,456	10,163	9,869	9,575	9,282	8,988	8,694	8,401	8,107	7,813	7,520
収入計	0	70,000	153,014	267,994	263,577	262,752	264,838	264,071	266,275	265,573	267,904	267,273	269,738	269,185	269,185
事業者募選定経費	50,000			254,394	259,482	259,482	259,482	264,672	264,672	269,965	269,965	275,364	275,364	280,872	280,872
借上料															
住宅共用部分等整備補助金			166,027												
買取料															
入居者管理費				269		274	277	280	283	285	288	291	294	297	300
支出計	50,000	0	166,027	254,663	259,756	259,756	264,951	264,954	270,250	270,250	275,655	275,655	281,168	281,171	281,171
収入－支出	-50,000	70,000	-13,014	13,331	6,939	3,821	2,994	-114	-883	-3,975	-4,690	-7,751	-8,385	-11,430	-11,986
累積収支	-50,000	20,000	6,986	20,318	27,257	31,078	34,072	33,958	33,075	29,100	24,421	16,669	8,284	-3,147	-15,133
国															
収入				15,747											
登録免許税				5,414	14,632	18,795	20,377	24,697	26,389	30,879	32,692	37,365	39,312	44,181	46,275
法人税			0	21,161	14,632	18,795	20,377	24,697	26,389	30,879	32,692	37,365	39,312	44,181	46,275
収入計	0	0	0	83,014											
住宅共用部分等整備補助金				54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780
家賃対策補助金				83,014	83,014	83,014	83,014	83,014	83,014	83,014	83,014	83,014	83,014	83,014	83,014
支出計	0	0	83,014	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780
収入－支出	0	0	-83,014	-33,619	-40,148	-35,965	-34,403	-30,083	-26,391	-23,901	-22,088	-17,415	-15,468	-10,600	-8,505
累積収支	0	0	-83,014	-116,632	-156,781	-192,766	-227,169	-257,252	-285,643	-309,543	-331,631	-349,046	-364,514	-375,114	-383,619
都十国															
収入				289,155	276,236	282,372	283,129	289,535	290,460	297,155	298,266	305,269	306,585	313,919	315,460
支出	50,000	0	249,041	309,443	309,446	314,536	314,539	319,731	319,734	325,030	325,033	330,435	330,438	335,948	335,951
収入－支出	-50,000	70,000	-96,027	-20,288	-33,210	-32,164	-31,410	-30,196	-29,274	-28,876	-26,767	-25,167	-23,854	-22,030	-20,491
累積収支	-50,000	20,000	-76,027	-96,315	-129,524	-161,688	-193,098	-223,294	-252,567	-280,443	-307,210	-332,377	-356,231	-378,261	-398,759

公共団体の財政負担（現在価値）

	準備期間		建設期間		供用開始										
	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
合計															
収入計	4,633,289	0	67,308	141,470	236,246	216,641	207,857	201,255	192,954	187,082	179,412	174,025	166,938	161,998	155,448
支出計	5,117,075	50,000	0	153,501	226,394	213,689	205,291	201,341	193,599	189,874	182,573	179,060	172,175	168,862	162,369
収入－支出	-483,786	-50,000	67,308	-12,031	11,852	5,931	3,141	-86	-645	-2,793	-3,162	-5,035	-5,237	-6,865	-6,922
収入計	912,516	0	0	18,812	12,507	15,448	16,104	18,768	19,282	21,685	22,086	24,271	24,554	26,534	26,723
支出計	952,544	0	0	76,751	48,699	46,826	43,293	41,628	40,027	38,488	37,007	35,584	34,215	32,899	31,634
収入－支出	-40,027	0	0	-57,939	-36,192	-31,378	-27,190	-22,860	-20,745	-16,792	-14,922	-11,313	-9,661	-6,366	-4,911
収入計	5,545,805	0	67,308	141,470	257,068	236,128	223,689	220,023	215,237	208,777	201,498	198,297	191,492	188,531	182,170
支出計	6,069,619	50,000	0	230,252	275,094	264,515	258,526	248,585	242,969	233,627	228,362	219,581	214,644	206,391	194,004
収入－支出	-523,814	-50,000	67,308	-88,782	-18,026	-28,388	-26,436	-24,824	-22,947	-21,390	-19,585	-18,083	-16,348	-14,899	-13,231
東京都	2,520	国	公共計	(家賃対策補助負担)	4,561										
2,520	208	2,728													

※公営住宅1戸当たりの財政負担

(千円)

	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	合計
68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	68,727	2,061,803
54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	1,643,401
80,408	80,408	82,016	83,656	85,330	85,330	85,330	87,036	87,036	88,777	88,777	90,552	90,552	92,364	92,364	94,211	94,211	94,211	94,211	2,609,500
																			9,617
8,730	9,114	10,017	12,661	13,567	13,567	13,977	14,930	15,377	16,378	16,866	17,922	18,454	19,568	20,150	20,658	21,295	21,859	22,556	352,051
18,202	19,016	20,931	26,539	28,463	29,333	31,353	32,302	34,427	37,701	38,831	41,194	42,429	43,506	44,858	46,053	47,533	48,533	49,728	737,278
33,721	32,350	30,980	29,609	28,841	27,304	26,535	25,767	24,998	24,230	23,461	22,693	21,924	21,156	20,387	19,619	18,850	18,081	17,312	972,040
7,226	6,932	6,639	6,345	6,190	6,015	5,851	5,686	5,521	5,357	5,192	5,027	4,863	4,698	4,533	4,369	4,204	4,039	3,874	208,236
271,794	271,327	274,089	280,677	284,215	288,274	288,736	292,636	292,636	297,328	298,058	302,376	303,261	306,784	306,784	309,452	310,696	310,696	310,696	8,677,009
286,489	286,489	292,219	298,063	304,024	304,024	310,105	310,105	316,307	316,307	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	322,633	8,759,709
																			50,000
																			166,027
303	306	309	312	315	318	322	325	328	331	335	338	341	345	348	352	355	359	362	1,274,766
286,792	286,795	292,528	292,531	298,378	298,381	304,346	304,349	310,433	310,436	316,642	316,645	322,974	322,978	322,981	322,985	322,988	322,991	322,994	10,259,852
-14,998	-15,468	-18,433	-11,854	-14,163	-13,820	-16,072	-15,613	-17,796	-17,210	-19,314	-18,587	-20,598	-19,717	-17,257	-16,205	-13,536	-12,870	-12,870	-1,582,843
-30,131	-45,598	-64,037	-75,891	-90,055	-103,875	-119,947	-135,560	-153,357	-170,567	-189,881	-208,468	-229,066	-248,783	-266,040	-282,245	-295,782	-310,696	-322,633	-4,075,188
																			15,747
51,356	53,613	58,922	74,474	79,808	82,219	87,821	96,943	96,943	99,213	105,421	108,555	115,106	118,532	121,519	125,267	128,580	132,683	132,683	2,070,890
51,356	53,613	58,922	74,474	79,808	82,219	87,821	96,943	96,943	99,213	105,421	108,555	115,106	118,532	121,519	125,267	128,580	132,683	132,683	2,086,638
54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	1,643,401
54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	54,780	1,726,414
-3,424	-1,167	4,142	19,694	25,028	27,439	33,041	35,671	41,563	44,433	50,641	53,775	60,326	63,752	66,739	70,487	73,800	77,903	77,903	360,224
-387,044	-388,211	-384,069	-364,375	-339,347	-311,908	-278,866	-243,196	-201,632	-157,200	-106,559	-52,783	7,542	71,295	138,033	208,520	282,320	360,224	360,224	
323,149	324,940	333,011	355,151	364,023	366,780	376,095	379,186	388,980	392,439	402,749	406,613	417,482	421,793	427,243	432,047	438,032	443,380	443,380	10,763,647
341,572	341,575	347,308	347,311	353,158	353,161	359,126	359,129	365,213	365,216	371,422	371,425	377,754	377,758	377,761	377,765	377,768	377,768	377,768	11,986,266
-18,423	-16,635	-14,297	-7,840	-10,865	-13,619	-16,969	-20,057	-23,767	-27,222	-31,327	-35,188	-39,728	-44,036	-49,481	-54,282	-60,263	-67,209	-74,819	-1,222,619
-417,174	-433,809	-448,106	-440,266	-429,401	-415,783	-398,813	-378,756	-354,989	-327,767	-296,439	-261,251	-221,524	-177,488	-128,007	-73,725	-13,461	-1,222,619	-1,222,619	
150,917	144,864	140,710	138,550	134,900	129,870	126,504	121,834	118,730	114,394	111,533	107,506	104,869	101,131	98,031	94,586	91,740	88,566	88,566	
159,245	153,122	150,176	144,401	141,623	136,171	133,557	128,422	125,951	121,108	118,778	114,210	112,013	107,706	103,564	99,582	95,753	92,153	88,887	
-8,328	-8,258	-9,466	-5,851	-6,723	-6,307	-7,053	-6,588	-7,221	-6,714	-7,245	-6,704	-7,144	-6,575	-5,534	-4,996	-4,013	-3,668,887	-3,668,887	
28,516	28,624	30,249	35,762	37,880	37,524	38,539	38,166	39,089	38,705	39,545	39,155	39,921	39,528	38,965	38,622	38,119	37,822	37,822	
30,417	29,247	28,123	27,041	26,001	25,001	24,039	23,115	22,226	21,371	20,549	19,759	18,999	18,268	17,565	16,890	16,240	15,615	15,615	
-1,901	-623	2,127	9,721	11,879	12,523	14,500	15,051	16,863	17,334	18,996	19,396	20,922	21,260	21,400	21,733	21,879	22,207	22,207	
179,433	173,488	170,959	175,312	172,781	167,394	165,043	160,000	157,819	153,099	151,078	146,661	144,790	140,659	136,996	133,208	129,859	126,389	126,389	
189,663	182,370	178,299	171,442	167,624	161,178	157,597	151,536	146,176	142,479	139,326	133,969	131,011	125,974	121,130	116,472	111,983	107,069	107,069	
-10,229	-8,882	-7,340	3,870	5,157	6,215	7,447	8,463	9,643	10,620	11,751	12,692	13,778	14,685	15,866	16,736	17,866	18,660	18,660	