

(資料 1 退去時負担案)

- 入居者の通常の使用により生ずる損耗の復旧については、原則として市が負担する。
- 入居者の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗の復旧については、原則として入居者が負担する。
- 退去時の負担区分の一例は下表のとおりです。

修繕部分	負担区分		備 考
	市	入居者	
1. 床(畳、フローリング、カーペットなど)			
① 畳の裏返し、表替え	○		
② フローリングワックスがけ	○		
③ 家具設置による床、カーペットのへこみ、設置跡の修繕、取替	○		
④ 畳の変色、フローリングの色落ちによる修繕、取替	○		日照、建物構造欠陥による雨漏り等で発生したもの
		○	入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの
⑤ カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビの修繕、取替		○	
⑥ 冷蔵庫下のサビ跡の修繕		○	
⑦ 引越作業で生じたひっかきキズの修繕、取替		○	
⑧ キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみの修繕、取替		○	
2. 壁、天井(クロス)			
① タバコのヤニによるクロスの修繕、取替	○		通常のクリーニングで除去できるもの
		○	通常のクリーニングで除去できないもの
② テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)による修繕、取替	○		
③ 入居者所有のエアコン設置による壁のビス穴、跡の修繕、取替	○		
④ 日照等の自然現象によるクロスの変色の修繕、取替	○		
⑤ ポスターやカレンダー等による画鋸、ピン穴による修繕、取替	○		下地ボードの張替が不要な程度のもの
		○	重量物をかけるためにあけた穴で下地ボードの張替が必要なもの
⑥ 台所の油污れによる修繕、取替		○	使用後の手入れが悪く通常の使用による損耗を超えるもの
⑦ 結露を放置したことにより拡大したシミ、カビによる修繕、取替		○	
⑧ 天井に直接つけた照明器具の跡		○	あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合
⑨ エアコンから水漏れし、放置したため腐食した壁の修繕、取替		○	

修繕部分	負担区分		備考
	市	入居者	
3. 建具(ふすま、柱など)			
① 網戸の張替え	○		
② 自然災害等により破損したガラスの取替	○		
③ ペットによる柱等のキズの修繕、取替		○	
4. 設備、その他(鍵など)			
① 専門業者による全体のハウスクリーニング	○		入居者が通常の清掃を実施している場合
② 台所、トイレの消毒	○		
③ 浴槽、風呂釜等の取替	○		破損等はしていないが、次の入居者のために行うもの
④ 鍵の取替	○		破損、紛失のない場合
⑤ 設備機器の故障、使用不能による修繕、取替	○		経年劣化によるもの、耐用年限が到来しているもの
		○	日常の不適切な手入れもしくは誤った使用方法による場合
⑥ ガスコンロ置場、換気扇等の油汚れ、すすのクリーニング、取替		○	入居者が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合
⑦ 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等による修繕、取替		○	入居者が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合

なお、

- ・入居時から設備等の変更、増設されている場合の撤去
- ・ボイラーの撤去

は入居者の負担となります。

(資料 2 修繕負担)

1 建 築 関 係

(1) 屋内部分

修繕部分	負担区分		備 考
	市	入居者	
1. 柱、敷居、鴨居の修繕	○		折損割れ、キズ、汚れ等は入居者負担
2. 天井仕上げ関係の修繕		○	
3. 根太、大引、土台、床束等の床組修繕	○		
4. 床仕上げ関係の修繕		○	床板の腐れを含む
5. 外壁破損の修繕	○		小修繕は入居者負担
6. 内壁破損の修繕		○	自然はくりを除く
7. 壁の塗替(左官またはペンキ)		○	
8. 壁紙等の貼替(クロス)		○	
9. 窓枠、出入口枠の修繕	○		
10. 木製建具の修繕		○	外部木製の建具及び浴室廻り根腐れは市負担
11. 鋼製建具の修繕(アルミ共)	○		ヒンジ、蝶番の摩耗は入居者負担
12. 建具金物の修繕、取替		○	ドアクローザー、クレセント、ラッチ、丁番、戸車、レール、引き手金物等
13. 箱錠、シリンダー錠		○	
14. 障子、ふすま、網戸の修繕		○	
15. ガラスの入替		○	ゴム等の取替を含む
16. 畳の修繕		○	畳床を含む
17. 押入棚、台所棚の修繕		○	
18. 集合郵便受の修繕		○	腐食によるものは除く
19. 流し台の取替、修繕		○	排水目皿等を含む
20. 流し幕板等附属木枠類	○		
21. 物干金物の修繕		○	
22. ベランダ手摺り、隔壁板の修繕	○		模様替等は入居者負担
23. 浴室の漏水修繕	○		内装変更等は入居者負担
24. ベランダ床の修繕	○		模様替等は入居者負担
25. 窓手摺の修繕	○		
26. 結露の修繕		○	
27. カーテンレールの修繕		○	
28. 畳寄、雑布摺、巾木の修繕	○		
29. 防水パン廻りコーキング	○		
30. 換気扇枠	○		

(2) 建物外部廻り屋外附帯部分

修繕部分	負担区分		備 考
	市	入居者	
1. 雨樋の取替、修繕	○		雨樋詰まり清掃及び入居者の増築等による破損は入居者負担
2. 屋根雨漏りの修繕	○		テレビアンテナ等によるものは入居者負担
3. 外壁雨漏りの修繕	○		
4. 屋上フェンス、手摺りの修繕	○		
5. 屋上点検用マンホールの修繕	○		
6. 屋上点検用マンホール鍵の取替	○		
7. 階段ノンスリップの修繕	○		
8. 階段モルタル塗りの修繕	○		
9. 便槽の修繕	○		
10. 汲取口の蓋	○		
11. 便所臭突の修繕	○		ベンチレーターは入居者負担
12. 建物排水管の修繕	○		
13. 建物排水管詰まりの清掃		○	
14. 屋外排水管の修繕	○		
15. 屋外排水管詰まりの清掃		○	
16. 屋外排水会所樹の修繕	○		
17. 屋外排水会所樹詰まりの清掃		○	
18. 道路の修繕	○		
19. 道路側溝雨水樹の修繕	○		
20. 道路側溝雨水樹の清掃		○	
21. 住宅専用周囲柵の修繕		○	
22. 住宅公共用地周囲柵の修繕			
23. 共同自転車置場の修繕			
24. 樹木の剪定			
25. パイプスペース扉上げ下げ錠			
26. 草刈り			

2 電気設備関係

修繕部分	負担区分		備考
	市	入居者	
1. 屋内及び共同部分(引込、外灯、掲示板含)			
① 照明器具の修繕、取替(市で設置したもの)	○		故意又は過失で破損滅失したときは入居者負担とする
② 照明器具グローブカバーの取替		○	
③ ローゼットコード、ソケットの取替		○	
④ コンセント、スイッチ、プレートの取替		○	
⑤ 電球、管球、グローブランプの取替		○	外灯、階段灯、廊下灯、非常灯含む
⑥ 換気扇の取替、修繕		○	レンジフード含む
⑦ 各戸分電盤のブレーカー、カットアウトの取	○		
⑧ 外灯ポール、自動点滅器の取替	○		
⑨ 引込主開閉器、分岐開閉器の取替	○		
⑩ 分電盤内開閉器	○		
⑪ 非常警報呼出装置の修繕、取替	○		
2. テレビ共聴設備			
共聴に必要な一次側機器類、アンテナ用ポール、基礎の修繕、取替	○		
アンテナ、フィーダー線直列ユニットの修繕、取替		○	
3. テレビ各戸方式設備			
アンテナ用ポール基礎の修繕、取替	○		
アンテナ、フィーダー修理線、分波整合器の修理、取替		○	
4. ポンプ動力用電気設備の取替、修繕	○		
5. エレベーター用電気設備の取替、修繕	○		
6. 火災報知設備	○		
7. 玄関チャイムの修繕	○		市で設置したもの

3 給排水衛生設備関係

(1) 屋内部分

修繕部分	負担区分		備 考
	市	入居者	
1. 給水管の修繕、取替	○		
2. 給水栓の修繕、取替		○	
3. 給水栓パッキンの取替		○	
4. 排水管の修繕、取替	○		
5. 排水管の詰り清掃		○	
6. フラッシュ弁及び附属品の修繕、取替		○	
7. ロータンク、ハイタンク及び附属品の修繕、取替		○	ボールタップ等
8. 便器洗浄管の漏水修繕	○		
9. 和式便器ガスケットの漏水修繕	○		
10. 和洋式便器フランジ及び給排水管の漏水修繕	○		
11. 衛生陶器の取替		○	便器、手洗器、洗面器等
12. 洗面器、手洗器トラップの修繕、取替	○		
13. 流し、洗濯機パントラップの修繕、取替	○		トラップのワンは入居者
14. トラップ掃除口用パッキンの修繕、取替		○	
15. ペーパーホルダー等の修繕、取替		○	
16. ゴム栓類の修繕、取替		○	クサリ栓含む
17. 目皿類の修繕、取替		○	
18. 浴槽の修繕、取替		○	浴槽本体は入居者、取替費は市
19. 洗面化粧台及び洗面キャビネットの修繕、取替		○	
20. ガス管の修繕、取替	○		
21. ガスコック等の修繕、取替		○	

(2) 屋外及び共同施設部分

修繕部分	負担区分		備 考
	市	入居者	
1. 給排水衛生設備(屋外)			
① 給水管の修繕	○		
② 止水栓の修繕	○		
③ 各種弁類の修繕、取替	○		
④ 共用栓(散水栓、灌水栓等)		○	
⑤ 汚水管、雑排水管の破損修繕	○		
⑥ 汚水管、雑排水管の清掃及び詰り修繕		○	
⑦ 消火栓の修繕	○		
2. 給排水衛生設備(共同施設)			
① 給水塔の修繕	○		
② 給水塔の清掃	○		
③ 受水槽、高架水槽の修繕	○		
④ 受水槽、高架水槽の清掃	○		
⑤ ポンプモーター及び同附属品の修繕、取替	○		
3. ガス設備			
① ガス管の修繕、取替	○		
② ガスコック及びガス器具の修繕、取替		○	

(資料 3 住替勧奨・募集停止住宅)

①土居団地

住宅情報			1戸あたり面積		時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	住替勧奨	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S32	木造	H17	2,595.69	28.0	32,900	85,398
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
住替勧奨	戸建	10	4	259.6	4,070	29,870

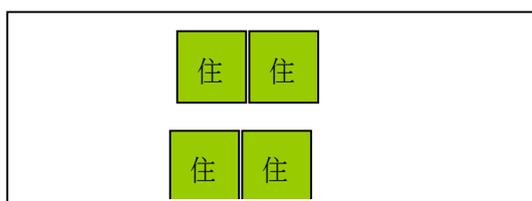
家賃水準		入居者	
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	滞納戸数
1,500	16,700	0	0
m ² あたり家賃(円)	m ² あたり家賃(円)	居住年数 20年以上	10ヶ月以上
54	596	3	0



4月現在の入居者は4戸であるが、すべて建設当初付近年から20年以上居住している世帯であり、19年度中にも数戸退去している。公営住宅として供給する住宅としては、耐震性など、危機対応の点で適当とはいえない状態である。一戸建ての木造住宅のため、他の団地と同様に増築されている住居が多い。

次のような形態で住居が残っているため、一部ずつの売却なども困難である。

←北



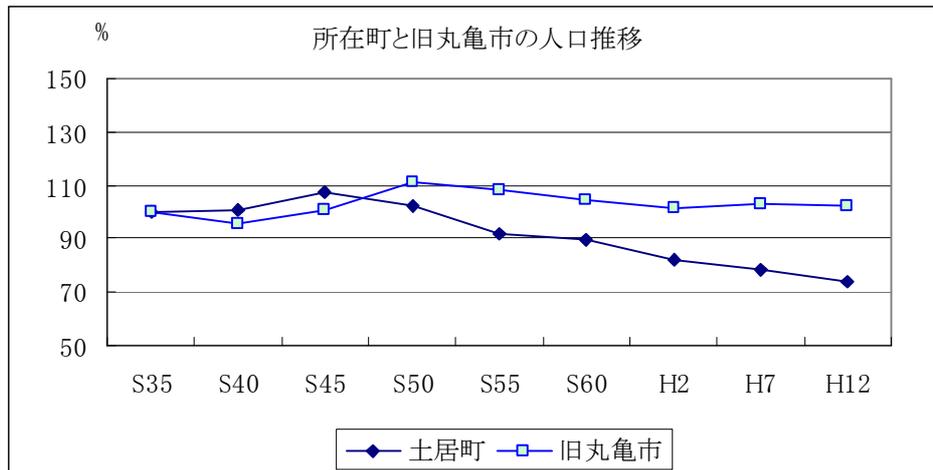
・損益計算(千円)

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
5,124	4,610	近傍家賃	1,804	～19年12月	56
建物減価償却費	-	駐車場家賃	252	収入合計	56
管理費	508	収入合計	2,056	年間換算	83
費用合計	5,118				

もともと、平屋建てで土地効率が悪いいため、採算は合わない上に、住替え勧奨により空家が多いため、さらに効率は悪くなっている。早期の住替え完了が望まれる。

・所在町(土居町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
2,226	2,236	2,384	2,273	2,039	1,991	1,824	1,752	1,649



人口減少地域である。他に公営住宅はない。

②中津団地

平成 20 年 12 月時点では、1 戸を残して退去済み。平成 19 年度中にその住居を含む 1 棟を残して撤去される予定。1 戸が残った経緯、それを残して撤去することの可否については、一定の理由が認められた。敷地の一部が借地であり、それについては 133 ページ参照。



長屋背面・一部取壊し済み空地

集会場

住宅情報			1戸あたり面積		時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	住替勧奨	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S41~42	簡易耐火平屋	H17	4,667.40	31.9	29,600	138,155
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
住替え勧奨	長屋	32	11	145.9	27,700	119,480
家賃水準		入居者		滞納戸数		
1 分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数		3ヶ月以上		
3,400	16,700	0		1		
㎡あたり家賃(円)	㎡あたり家賃(円)	居住年数 20 年以上		10ヶ月以上		
107	524	7		0		

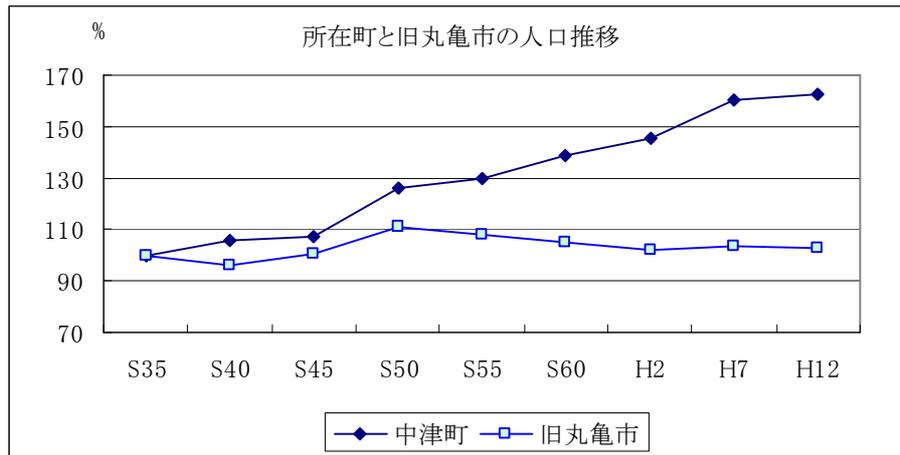
・損益計算(千円)

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	8,289	近傍家賃	5,772	~19年12月	268
建物減価償却費	-	駐車場家賃	806	収入合計	268
管理費	1,397	収入合計	6,578	年間換算	402
費用合計	9,686				

土居団地と同様である。

・所在町(中津町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
1,165	1,233	1,249	1,469	1,508	1,614	1,697	1,865	1,894



人口が増加した地域であり、土地の有効活用が望まれる。なお、同じ町内に他の公営住宅はない。

③本島住宅

1 戸が居住している。資産効率は悪いが、島嶼部でもあり、また人口減少の度合いも大きく、更地にしても利用・活用は限られていると思われるが、建物も老朽化しており、居住を続けることも安全とはいえない。

本来は退去のうえ、近傍の公営住宅である本島団地への入居を検討すべきところであるが、本島団地は旧地域改善対策事業による公営住宅であり、現状では入居者が限定されている。

丸亀市では、現在は払い下げに関する条例規程は残されていないが、本来は払い下げなどを予定して建設された可能性もある時代の住宅である。

入居者は長期間の居住であり、家賃水準も極めて安い水準である。払い下げ、という規程ではなくとも、土地の適正価格での売却を含めた入居者への提案を行うことなどの検討も必要と思われる。

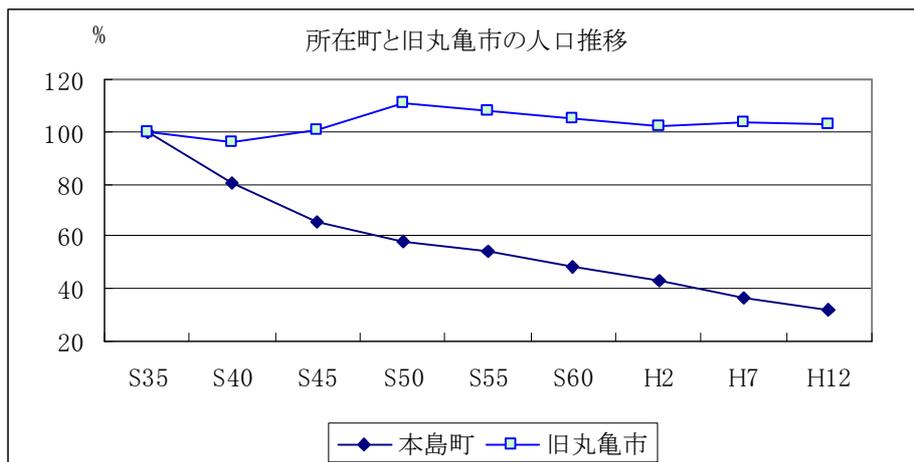
住宅情報			1戸あたり面積		時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	募集停止	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S28	木造	H16	502	28.0	5,300	2,661
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
募集停止	戸建	3	1	167.3	1,680	20,160
家賃水準			入居者		滞納戸数	
1分位家賃(円)		近傍家賃(円)	収入超過戸数		3ヶ月以上	
800		8,500	1		0	
㎡あたり家賃(円)		㎡あたり家賃(円)	居住年数20年以上		10ヶ月以上	
29		304	1		0	

・損益計算(千円)

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	160	近傍家賃	275	～19年12月	23
建物減価償却費	-	駐車場家賃	76	収入合計	23
管理費	127	収入合計	351	年間換算額	35
費用合計	287				

・所在町(本島町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
2,484	2,004	1,619	1,445	1,347	1,199	1,070	896	786



他に、同町には市営住宅本島団地 24 戸がある。

④上分団地



木造戸建

CB長屋棟とデイスサービスの車両

住宅情報			1戸あたり面積		時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	住替勸奨	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S37~40	木造・CB	H17	8,000.28	31.9	36,800	294,410
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
募集停止	戸建・長屋	52	42	153.9	28,540	147,580

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
3,200	20,500	0	0
㎡あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
100	643	33	1

・損益

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	17,665	近傍家賃	11,513	~19年12月	938
建物減価償却費	5,466	駐車場家賃	1,310	~19年12月	0
管理費	5,334	収入合計	12,823	収入合計	938
費用合計	28,465			年間換算	1,408

もともと、平屋建てで土地効率が悪いいため、採算は合わない上に、空家が多いため、さらに効率は悪くなっている。地域は、土器町であり、人口推移は161ページ参照。人口増加地域であり、資産効率の良い住宅供給が望ましく、住替えの早期実施が望まれる。

⑤新田団地



団地内公園から

団地内通路から

住宅情報				1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	募集停止	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S43～46	簡易耐火平屋	H16	11,011	31.9	41,200	453,634
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
募集停止	長屋	85	61	129.5	81,200	279,630
家賃水準		入居者		滞納戸数		
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数		3ヶ月以上		
4,200	20,600	3		3		
㎡あたり家賃(円)		居住年数20年以上		10ヶ月以上		
132	646	41		2		

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	27,218	近傍家賃	18,911	～19年12月	2,347
建物減価償却費	10,357	駐車場家賃	2,142	～19年12月	0
管理費	7,747	収入合計	21,053	収入合計	2,347
費用合計	45,322			年間換算	3,520

比較的規模の大きい団地であり、戸数も多く、募集停止されているが、相当数が居住している。

丸亀市には、25件の増築届出が保管されているが、団地視察時の印象では、増築家屋の数はもっと多いように思われる。ただし、届出をせずに増築しているのか、市が増築届けを紛失しているのかは不明であり、また増築もかなり以前に行われているものであり、もし無届であったとしても、いまさら認めない、とは言いにくい状況にある。

入居資料を閲覧すると、入居当初、昭和44～5年に風呂用ボイラーを取り付け、昭和50年代に子供部屋を増築、最近屋内に手すりをつける、という住居が多く、入居から子育てを経て高齢者世帯になったという経緯がうかがえる。また、入居者の半数以上は独居である。

団地の規模が大きいと、一定以上の収入がある世帯、滞納世帯、あるいはその双方に当てはまる世帯もあり、厳正な対応が望まれる。

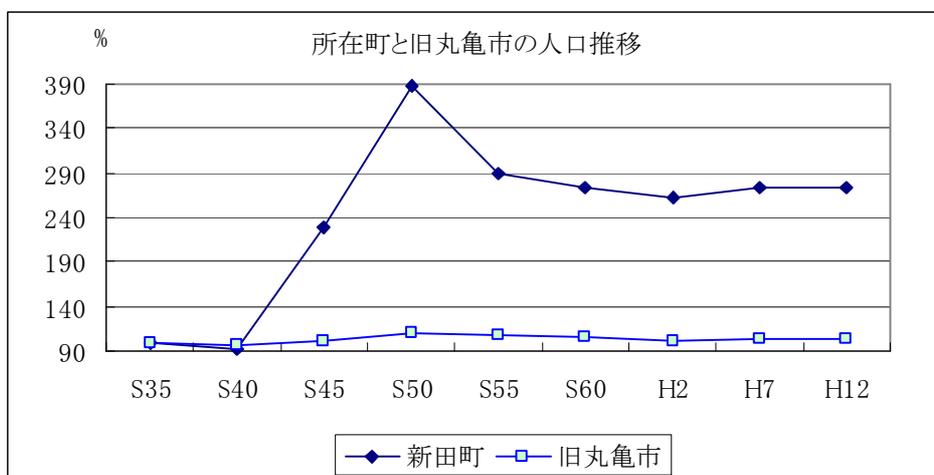
また、全ての住居に専用庭があり、ペット飼育や共用スペースの使用に問題が散見され、空きスペースへの私物放置など、他のどの団地に比べても、「しおり」の求める使用状況から一番離れている印象を受ける。

採算面では、募集停止中であり、空家率が高いが、そうでない場合を想定しても、長屋建てであり、土地の利用効率が悪いいため、採算はとれない団地であり、市の資産が有効活用されていない状況である。

耐用年数経過前の用途廃止は認められないので、地価の高い都市部では、敷地の一部に高層住宅を建設し、そこに住替えるとともに残地を売却するなど、有効利用を図る施策をとる自治体もあるが、容積率等の都市計画法などによる利用制限もあり、活用計画は個々に検討する必要がある。

・所在町(新田町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
212	197	483	822	615	578	557	579	581



近年は減少後横ばいであるが、人口増加地域である。ただし、この団地 85 戸の建設が、昭和 40 年から 50 年にかけての人口増加要因の一つであったとも思われる。

なお、同町内に、他の公営住宅はない。

⑥城南荘



4階建の集合住宅であるが、耐震性に問題があるため、募集停止とされている。

改良住宅である。駐車場は設けられておらず、敷地内に全戸の駐車場を確保することは難しい。

耐用年数は経過していないが、耐震改修のコストをかけてまで維持することは難しいと判断されている。しかし、補助金の返還が必要となるため、用途廃止も困難である。

用途廃止する場合も、現在の居住戸数を他の市営住宅で維持することが求められており、時間をかけて耐用年数経過まで募集停止したまま公営住宅として維持されるか、他の住宅と統廃合の上、別途建て替えを実施するか、という選択肢が想定される。

実際的に考えると、現況ではどちらも合理的ではない。借り上げによる公営住宅の供給も認められているが、それにしても一定の規格が求められるため、民間住宅でも一定の供給数を確保できるかは疑問である。

損益を見ると、近傍家賃でも採算がとれない。中心地の利便性の高い位置にあり、土地の評価額も高い。城南荘、城南団地、十番丁団地と隣接して市営住宅及び関連施設が建設されている地域であり、より高層住宅の建築による有効利用も可能な土地である。

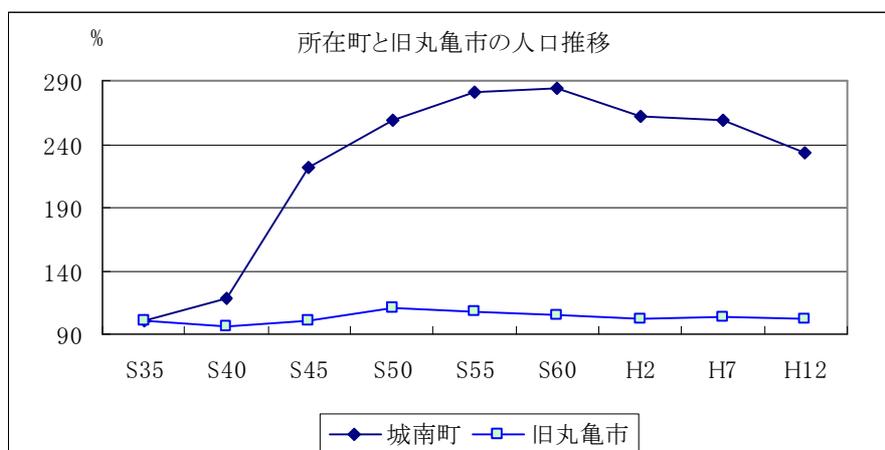
住宅情報				1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	募集停止	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S44~45	鉄筋コンクリート4階造	H16	2,359.18	39.6	71,100	167,738
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
募集停止	中耐	82	59	28.8	127,800	451,120
家賃水準		入居者		滞納戸数		
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数		3ヶ月以上		
8,900	19,200	1		3		
㎡あたり家賃(円)		居住年数20年以上		10ヶ月以上		
225		32		1		

・損益計算(千円)

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	10,064	近傍家賃	17,004	～19年12月	4,317
建物減価償却費	15,037	駐車場家賃	2,066	～19年12月	0
管理費	7,493	収入合計	19,070	収入合計	4,317
費用合計	32,595			年間換算	6,476

・所在町(城南町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
195	231	432	504	549	554	509	505	455



・近傍の他の市営住宅と管理戸数(県営住宅はなし。)

町名	市営住宅団地名	管理戸数
九番丁	九番丁団地 亀寿団地 城南団地	57
十番丁	十番丁団地	54
城南町	城南荘	114

人口増加地域かつ、人気地域であり、有効活用されることが市民需要に合う地域である。

⑦富屋荘

この住宅も、耐震性に問題があることから、募集停止とされている。

改良住宅であるが、建物、底地の権利が複雑である。市の保有する土地は駐車場スペースなど一部であり、建物も1、2階は地権者が区分所有しており、3階以上を市営住宅として供給している。区分所有者の意見を統一する必要があり、区分所有者と現在の使用者との関係も、市は把握していない。他の住宅に比べ、さらに対応は難しい。

土地と建物の所有は次のような比率になっている。(建物床面積は、丸亀市の保険資料と、当初の配分資料という異なる資料から記載しているため、割合が異なる可能性もある。)

	土地面積(m ²)	所有比率(%)	床面積(m ²)	所有比率(%)
丸亀市	421.43	61.4	1,740.0	66.2
合計	685.86	100	2,626.6	100

地権者は5名で、建物の底地を市から一部賃貸して使用し、市に屋上権を設定させている。建設時にこれらは精算され、地代・利用料等の授受は行われていない。



正面から

背面駐車場から

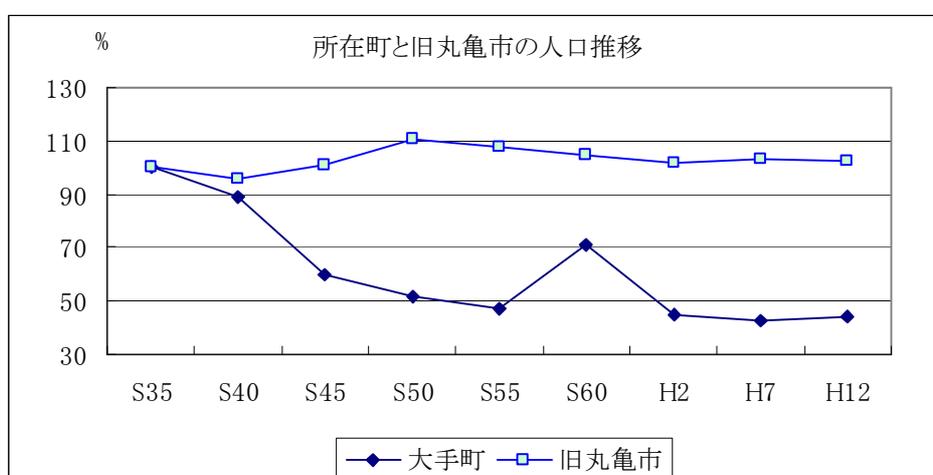
住宅情報				1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	募集停止	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S46	鉄筋コンクリート	H16	421	39.9	100,500	42,354
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
募集停止	中耐	25	16	16.9	79,770	431,000
家賃水準		入居者		滞納戸数		
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数		3ヶ月以上		
11,200	43,100	0		0		
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上		10ヶ月以上		
281	1,080	8		0		

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	2,541	近傍家賃	11,637	～19年12月	1,491
建物減価償却費	14,367	駐車場家賃	630	～19年12月	0
管理費	2,032	収入合計	12,267	収入合計	1,491
費用合計	18,940			年間換算	2,237

・所在町(大手町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
755	672	452	389	354	535	337	321	334



人口は減少している。商業地域であり、市役所から徒歩で5分程度と、利便性は高い位置にあり、住宅以外の用途へのニーズも高いと思われる。地価も、丸亀市の中でも高い地域である。同町内に他の公営住宅はない。

権利関係の整理は難しいが、建物の水回りなどの大規模な修繕も遠い将来ではなく実施しなければならない。現在は募集停止の状況であるが、地権者の希望も聞きつつ、方針を策定する必要がある。

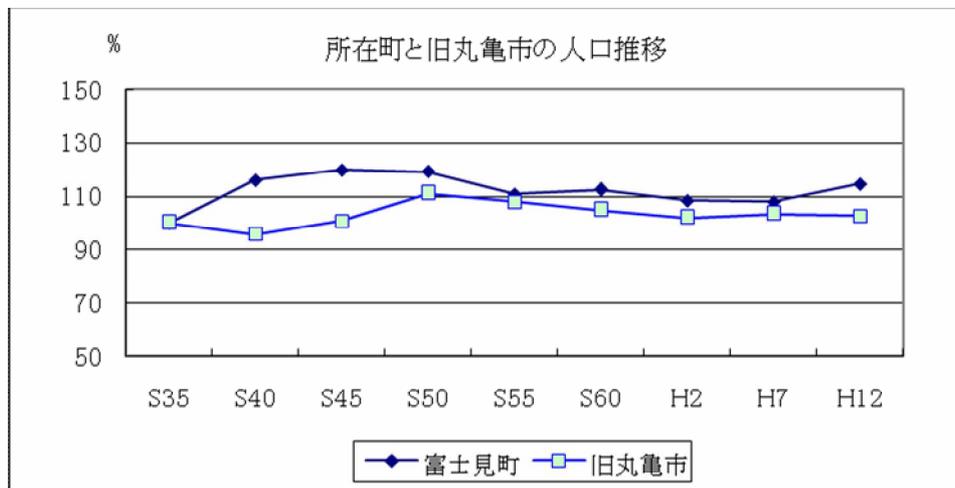
⑧富士見町住宅

住宅情報				1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	募集停止	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S47	木造平屋	H16	1,378	39.9	35,300	48,661
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
募集停止	中耐	10	8	137.8	79,770	431,000

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
4,700	16,500	1	0
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
118	414	5	0

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	2,920	近傍家賃	1,782	～19年12月	386
建物減価償却費	14,367	駐車場家賃	252	～19年12月	0
管理費	1,016	収入合計	2,034	収入合計	386
費用合計	18,302			年間換算	579



S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
932	1,081	1,117	1,111	1,032	1,047	1,009	1,005	1,067

同じ町内に、市営富士見団地 100 戸がある。

1戸建てであり、募集停止中であることから利用効率は極めて悪くなっており、早期の住替え、利用方法決定が望まれる。

⑨亀寿団地

この団地は、1～2階を市が運営する養護施設亀寿園が使用している。耐用年数は経過していないが、耐震性の問題と、亀寿園の敷地外民営化予定を受け、募集停止としている。



住宅情報				1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	募集停止	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S47	鉄筋コンクリート	H16	3,832	37.8	71,700	274,744
方針	状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
募集停止	中耐	20	13	191.6	-	121,120
家賃水準		入居者		滞納戸数		
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数		3ヶ月以上		
9,200	26,500	1		1		
㎡あたり家賃(円)		居住年数20年以上		10ヶ月以上		
243	701	8		0		

・損益計算(千円)

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	16,485	近傍家賃	5,724	～19年12月	1,105
建物減価償却費	4,037	駐車場家賃	504	～19年12月	0
管理費	1,651	収入合計	6,228	収入合計	1,105
費用合計	22,173			年間換算	1,657

ここは、養護施設との土地面積按分が不明であるため、損益の状況には、本来は区分計算が必要である。建物価格は、18年度の資料によっている。ただし、土地面積が半分になったとしても採算はとれていない水準である。

地区及び対処については、城南荘と同様であるが、養護施設である亀寿園についても現地での運営は廃止することを検討しており、あわせて早期に計画を策定することが望まれる。

(資料 4 通常の市営住宅)

①原田団地

大規模団地であるが、現在使用されているものの中では比較的早く、住居の居住面積は狭いものの、一戸あたり土地面積は 100 m²弱と、広がっている。

駐車場は、従来は団地外の土地を借りて用意していたが、平成 17 年度で解約し、団地内に新設している。これにより、支払う賃貸料は減少したが、敷地内に駐車している入居者がいないか、注意が必要と思われる。

管理戸数	駐車場台数	使用中
250	178	126
100	71.2	70.8

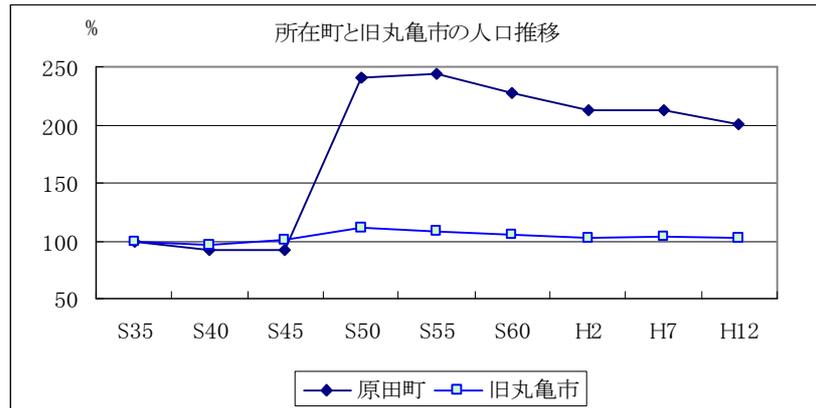
住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S45~49	補強CB造	24,469	43.8	31,200	763,420
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
簡易耐火平屋・2階	250	225	97.9	572,740	1,269,780
家賃水準		入居者	滞納戸数		
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上		
9,600	27,500	13	12		
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上		
219	628	97	5		

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	45,805	近傍家賃	74,250	~19年12月	16,732
建物減価償却費	42,326	駐車場家賃	6,480	~19年12月	2,949
管理費	28,575	収入合計	80,730	収入合計	19,681
費用合計	116,706			年間換算	29,522

・所在町(原田町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
619	572	570	1,495	1,514	1,413	1,317	1,317	1,241



高度成長期に人口が増加し、最近は遞減しているが、人口の割合を見ると、原田団地の建設による町人口の増加であったと推測される。なお、同町内に他の公営住宅はない。

②本島団地

島嶼部であり、本島住宅の項にあるように、人口が減少している。

住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S46～S61	CB造一部鉄骨	4,999	79.2	3,800	18,997
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
簡易耐火2階	24	22	208.3	237,490	427,060
家賃水準		入居者	滞納戸数		
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上		
16,500	46,100	3	0		
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上		
208	582	11	0		

・損益計算(千円)

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	1,140	近傍家賃	12,170	～19年12月	1,608
建物減価償却費	17,082	駐車場家賃	634	～19年12月	0
管理費	2,794	収入合計	12,804	収入合計	1,608
費用合計	21,016			年間換算	2,412

③川西団地



改良住宅であり、2戸で1棟の住宅が散在している。

2戸で1棟とはいえ、それぞれがかなり独立した一戸建てに近い作りになっている。

他の住宅に比べ、収入超過者、滞納者の比率ともに高くなっており、収入超過であるにもかかわらず滞納しているケースもある。

近傍家賃の水準が高く、地価が安いいため、近傍家賃による場合、損益は黒字化する。

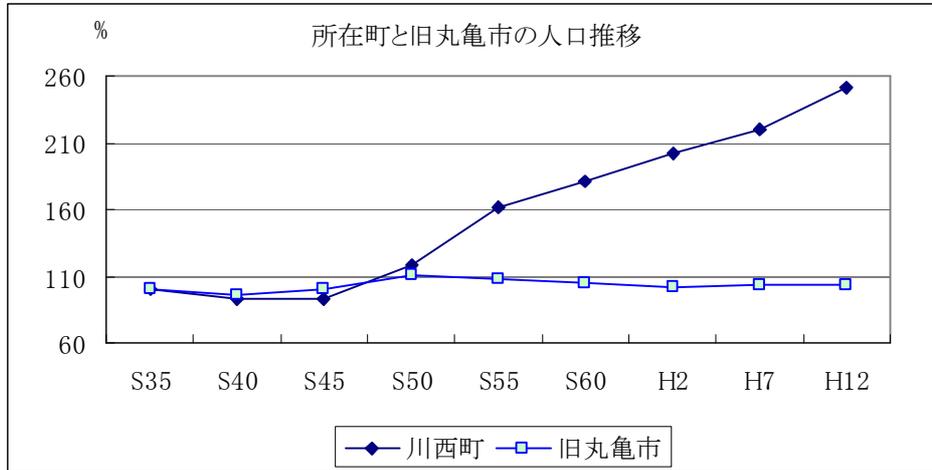
住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S46～H1	CB造一部鉄骨	7,255	79.7	17,900	129,865
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
簡易耐火平屋・2階	42	39	172.7	298,710	500,380
家賃水準		入居者		滞納戸数	
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数		3ヶ月以上	
17,300	68,400	5		6	
㎡あたり家賃(円)		居住年数20年以上		10ヶ月以上	
217	858	22		8	

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	7,792	近傍家賃	32,011	～19年12月	2,702
建物減価償却費	20,015	駐車場家賃	1,123	～19年12月	0
管理費	4,953	収入合計	33,134	収入合計	2,702
費用合計	32,760			年間換算	4,053

・所在町(川西町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
2,707	2,523	2,524	3,206	4,370	4,911	5,468	5,944	6,814



なお、他に川西町内に、他に公営住宅はない。

④二軒茶屋団地

他の住宅に比べ、収入超過者、滞納者の比率ともに高くなっており、収入超過であるにもかかわらず滞納しているケースもある。

住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S48～S59	CB造一部鉄骨	11,024	79.3	27,900	307,573
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
簡易耐火2階	48	36	229.7	390,390	678,950

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
18,000	84,400	3	5
㎡あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
227	1,064	23	7

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	18,454	近傍家賃	36,461	～19年12月	2,372
建物減価償却費	27,158	駐車場家賃	1,037	～19年12月	0
管理費	4,572	収入合計	37,498	収入合計	2,372
費用合計	50,184			年間換算	3,558

所在町(土器町)は人口増加地域である。

⑤今津団地



・駐車場

管理戸数	台数	使用中
176	124	111
100	70.5	89.5

住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S49～S55	鉄筋コンクリート	11,501	51.1	39,200	450,821
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
中耐4階	176	163	65.3	873,300	1,501,440

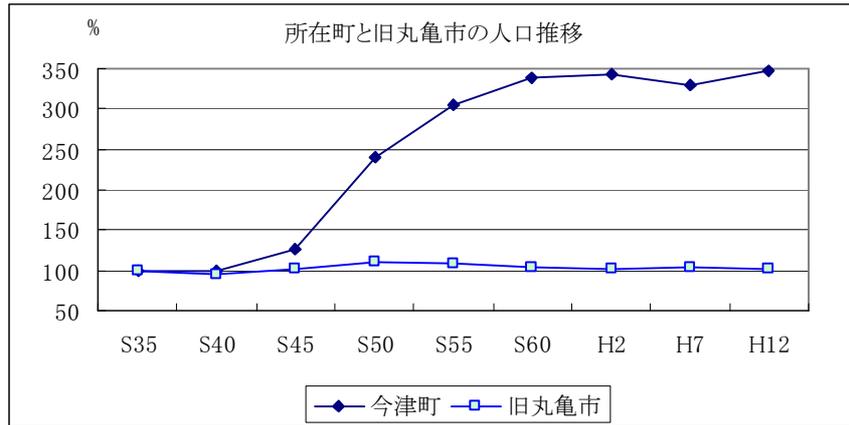
家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
11,800	35,400	20	9
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
231	693	75	1

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	27,049	近傍家賃	69,242	～19年12月	22,144
建物減価償却費	50,048	駐車場家賃	4,694	～19年12月	2,666
管理費	20,701	収入合計	73,937	収入合計	24,810
費用合計	97,798			年間換算	37,215

・所在町(今津町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
771	758	980	1,846	2,361	2,604	2,640	2,536	2,679



人口は増加しているが、当市営住宅の建設が一要因になっていると思われる。
 近傍家賃でも採算がとれていない。
 鉄筋集合住宅であるため、土地効率は悪くないが、近傍家賃でも採算はとれない水準である。

⑥長友団地



住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(㎡)	住居(㎡)	路線価(円/㎡)	評価額
S50～S51	CB	4,718	50.4	34,900	164,661
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(㎡)	建物保険金額	建物再調達価格
簡易耐火2階	53	49	89.0	220,810	419,430

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
12,000	34,600	3	3
㎡あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
238	687	24	3

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	9,880	近傍家賃	20,345	～19年12月	4,937
建物減価償却費	16,777	駐車場家賃	1,411	～19年12月	0
管理費	6,223	収入合計	21,756	収入合計	4,937
費用合計	32,880			年間換算	7,406

所在の土器町は、人口増加地域であり、土地は有効活用されている状況ではない。

⑦城南団地

住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S52	鉄筋コンクリート	1,397	51.1	71,100	99,280
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
中耐4階	32	31	43.6	159,910	285,970

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
13,300	39,100	2	2
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
260	765	19	2

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	5,957	近傍家賃	14,545	～19年12月	3,429
建物減価償却費	9,532	駐車場家賃	893	～19年12月	0
管理費	3,937	収入合計	15,438	収入合計	3,429
費用合計	19,426			年間換算	5,144



⑧外浜団地



県営塩屋団地

住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S54~60	鉄筋コンクリート	15,770	52.6	39,100	616,591
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
中耐4階	232	219	68.0	1,645,820	2,386,040

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
13,300	37,800	16	13
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
253	719	89	10

・損益計算

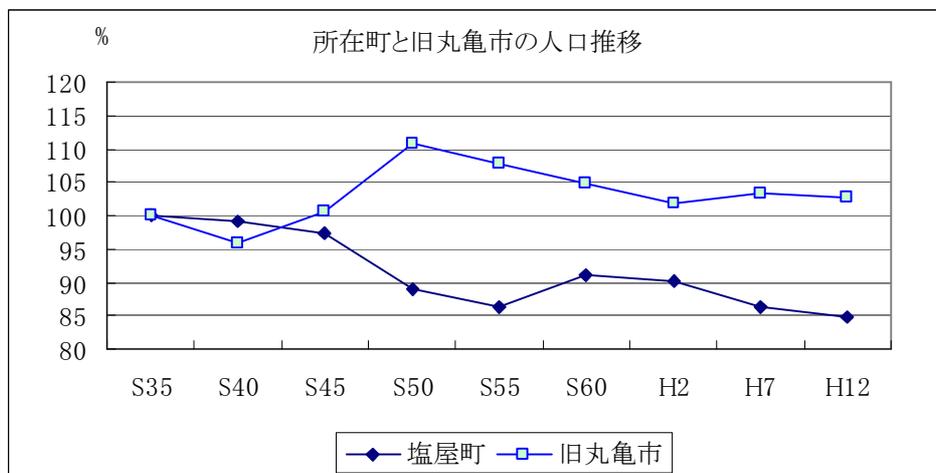
損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	36,995	近傍家賃	99,338	~19年12月	30,256
建物減価償却費	79,535	駐車場家賃	6,307	~19年12月	3,580
管理費	27,813	収入合計	105,646	収入合計	33,836
費用合計	144,343			年間換算	50,754

・駐車場

管理戸数	台数	使用中
232	168	146
100	72.4	86.9

・所在町(塩屋町)の過去の人口推移

S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
5,771	5,726	5,623	5,135	4,976	5,259	5,197	4,976	4,901



・町内にある公営住宅

市営住宅		県営住宅		合計
外浜団地	232	丸亀塩屋	15	247

人口は減少している地域である。

⑨旭ヶ丘団地

住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S54~61	CB造一部鉄骨	5,366	80.0	13,600	72,983
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
簡易耐火2階	16	13	335.4	-	-
家賃水準		入居者	滞納戸数		
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上		
18,500	62,900	1	2		
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上		
231	786	7	5		

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	4,379	近隣家賃	9,812	~19年12月	1,526
建物減価償却費	-	駐車場家賃	374	~19年12月	0
管理費	1,651	収入合計	10,187	収入合計	1,526
費用合計	6,030			年間換算	2,289

建物の再調達価格が不明であるので、それを除いて計算しているため、費用額は少なく計上されている。

⑩十番丁団地



住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
S62~63	鉄筋コンクリート造	6,049	62.6	63,800	385,926
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
中耐4階・5階	54	53	112.0	454,380	572,160

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
19,400	59,100	2	2
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
310	944	26	2

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	23,156	近傍家賃	37,588	~19年12月	8,298
建物減価償却費	22,886	駐車場家賃	1,526	~19年12月	777
管理費	6,731	収入合計	39,114	収入合計	9,075
費用合計	52,773			年間換算	13,612

・駐車場

管理戸数	台数	使用中
54	42	30
100	77.8	71.4

⑪平山ハイツ



住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)		滞納戸数
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額	3ヶ月以上
S63	鉄筋コンクリート造	1,687	51.1	49,400	83,357	1
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格	10ヶ月以上
中耐4階・5階	16	11	105.5	170,400	206,160	0

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	5,001	近傍家賃	7,260	～19年12月	4,277
建物減価償却費	8,246	駐車場家賃	317	～19年12月	184
管理費	1,397	収入合計	7,577	収入合計	4,460
費用合計	14,645			年間換算	6,691

管理戸数	台数	使用中
16	16	8

平山ハイツは、一定の賃借料を徴収する住宅であり、住宅困窮者を対象としていない。
 この団地で、損益がマイナスであることは、市が運営する意義を問われる。
 市の単独事業であり、民間への譲渡や管理委託、転用などの多方面からの検討が必要と思われる。

⑫城東団地



住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
H2~3	鉄筋コンクリート造	3,980	63.4	60,600	241,198
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
中耐4階	40	39	99.5	461,710	486,260

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
21,600	75,400	2	3
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
341	1,189	7	2

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	14,472	近傍家賃	35,287	~19年12月	7,601
建物減価償却費	19,450	駐車場家賃	1,123	~19年12月	747
管理費	4,953	収入合計	36,410	収入合計	8,349
費用合計	38,875			年間換算	12,523

・駐車場

管理戸数	台数	使用中
40	40	30
100	100.0	75.0

⑬富士見団地

住宅情報			1戸あたり面積	時価情報(単位:千円)	
建設年度	構造	面積(m ²)	住居(m ²)	路線価(円/m ²)	評価額
H6～H8	鉄筋コンクリート造	11,496	66.2	60,600	696,628
状況	管理戸数	居住戸数	敷地(m ²)	建物保険金額	建物再調達価格
中耐4階	100	92	115.0	1,599,920	1,599,920

家賃水準		入居者	滞納戸数
1分位家賃(円)	近傍家賃(円)	収入超過戸数	3ヶ月以上
22,100	95,900	3	2
m ² あたり家賃(円)		居住年数20年以上	10ヶ月以上
334	1,448	16	1

・損益計算

損益計算・費用		損益計算・収益		収入額	
土地資本コスト	41,798	近傍家賃	105,874	～19年12月	17,737
建物減価償却費	63,997	駐車場家賃	2,650	～19年12月	1,575
管理費	11,684	収入合計	108,523	収入合計	19,313
費用合計	117,478			年間換算	28,969

管理戸数	台数	使用中
100	72	66
100	72.0	91.7

