平成 23 年 5 月 17 日制定
平成 24 年 7 月 30 日一部改正

機構の許可が必要な改造の考え方

Ⅰ　改造許可等

1　改造許可が必要な場合

実施要領第7の 3 の(3)の改造は、機構の所有する貸付施設等に構造上、機能上の毀損等が生ずる場合をいい、次のような場合が該当します。改造の工事（以下「改造工事」という。）は、機構がやむを得ないと認めたときに限り行うことができます。

(1)貸付施設等に毀損を伴う場合
（具体的な事例：構築物のよう壁、間仕切り等の撤去など）

(2)貸付施設等の価値又は効用等を減じるおそれがある場合
（具体的な事例：よう壁等の撤去により新たな施設の設置など）

(3)貸付施設等の間取り、構造等を変更する場合
（具体的な事例：構造等を変更するための間仕切り等の撤去、屋根等の設置など）

(4)設置した資材の変更を伴う修理、改修、資材等の交換等を行う場合
（具体的な事例：改修工事等により新たな資材・機械等の交換・設置など）

(5)貸付施設等に他の機械・施設等を付加する工事を伴うものであって、容易に分離ができない場合
（具体的な事例：堆肥置場にエアレーション設置のための溝きりなど）

2　改造許可の必要のない場合

(1)次に該当する場合は、借受者の判断と自己資金で既存の貸付施設等に追加の工事（以下「追加工事」という。）を行うことができます。

ア　既存の貸付施設等と境界が明確に区分でき、かつ、独立して管理ができる場合
（具体的な事例：エプロン、犬走りなどの拡張、通路の設置・舗装など）

イ　貸付施設等の効用及び価値を損傷せず、かつ、分離することも容易なものを設置する場合
（具体的な事例：防虫網、照明、雨よけ板のよう壁への設置など）

ウ　貸付施設等に損傷を与えない範囲で、当該施設のよう壁等を利用して外側に施設を増築する場合
（具体的な事例：資材等保管庫の増築、屋根の拡張など）

(2)次に掲げる場合は、そもそも改造に該当せず、むしろ、他の規定により処理すべき事項です。

ア　貸付施設等の劣化した部分を補修等する場合

（具体的な事例：よう壁等のひび割れの補修、劣化したビニール等の張替えなど）

これらの行為は、貸付施設の通常の管理行為の一環として当然に行うべき行為に属します。

イ　災害などで損傷した貸付施設を修理する際に従前の機能を維持するために工事を場合

（具体的な事例：地震で乾燥舎の地盤が不等沈下してレーンが損傷した場合に、レーン以上に沈下した作業用コンクリート通路のかさ上げなど）

このような行為は、補修工事の一部とみなされますので、事故報告書の提出があれば足ります。

Ⅱ　改造工事等の契約等について

1　改造工事等

(1)あらかじめ改造工事又は追加工事が貸付申請の計画段階で判明している場合、これらの工事と一体で行うことが効率的かつ合理的であるので、申請の段階で改造工事及び追加工事の内容を申請書に添付して申請を行うものとします。また、この場合、貸付施設等の工事と改造工事又は追加工事が図面等により明確に区分されていることが確認できるよう設計図書に記載するものとします。

(2)この場合の工事費については、貸付施設等の工事費と改造工事費及び追加工事費とが明確にアロケーション（面積割等による合理的な経費配分）等により区分されていることを書面により申請書に添付するものとします。

2　改造工事等の契約

(1)改造工事及び追加工事については、原則として、貸付施設等の見積書とは区分した別の見積書としますが、これが困難な場合は、貸付施設等、改造工事及び追加工事が明確に区分されて記載されている見積書に限ります。

(2)改造工事及び追加工事の契約については、当機構が販売業者等と締結する契約額には含めませんので、借受者が独自に販売業者等と締結してください。

Ⅲ　確認等

1　改造工事又は追加工事を貸付施設等の工事と一体で施工した場合、検収については、これらの工事についても検収の対象とし、貸付施設等と関連して行うものとします。なお、改造工事及び追加工事については、標識等で明確に区分ができるようになっていることを確認するとともに、写真撮影を行うものとします。

2　貸付施設等と一体で改造工事を行わない場合、受託団体等は、工事の終了後速やかに、申請どおりの工事が施工されたことを確認するものとします。

一体施工に係る工事費のアロケーション計算表

施設名

一体施工 工事種目	合計工事費	配分の考え方	貸付施設等施設 基準内配分工事費	追加（改造）工事 配分工事費
堆肥保管施設 屋根　259 ㎡	800,000 円	基準内外で区分（面積割）	234 ㎡ 722,780 円	25 ㎡　77,220 円
犬走り　49 ㎡	500,000 円	基準内外で区分（面積割）	21 ㎡ 214,286 円	28 ㎡ 285,714 円
壁工事費　5m （共用部分）	250,000 円	身替建設費方式	25/35 178,571 円	10/35　71,429 円
上記以外の工事	一式 2,410,000 円		2,410,000 円	0 円
資材置場 （除共用部分）	一式　500,000 円	全額自己負担	0 円	500,000 円
防虫網	一式　500,000 円	全額自己負担	0 円	500,000 円
合計	4,960,000 円		3,525,637 円	1,434,363 円

↓　　↓

リース対象金額　　自己負担

（見積書に記載すべき金額）

↓

費用対効果分析における

「総事業費」の金額

1　上記は、次の仮定事例に基づく積算です。

10m×15m（150 ㎡）の堆肥保管施設

屋根は 1.5m（基準）でエプロン上（巾 10m）のみ 4m（改造工事・一体施工）、犬走りは基準の倍の 1m（追加工事・一体施工）を設置する。他の工事種類は基準仕様による。

堆肥保管施設の壁面のうち５メートルを利用して、その外に５メートル×５メートルの資材置き場（追加工事・一体施工）を設置する。三方が壁面で、そのうち一面は堆肥舎の壁を利用する。（壁の共用部分を除く総工事費 50 万円、うち共用部分を除く壁 2 面の工事費 20 万円）。

他に防虫網（一式 500,000 円。追加工事・一体施工）を設置する。

2　これによるアローケーションは、次の通りとなります。

（1）　屋根

総面積は 259 ㎡で、うち基準部分は 234 ㎡、改造工事部分は 25 ㎡になります。この面積比率で工事費を配分すると、基準部分は 722,780 円、改造工事部分は 77,220 円となります。

（2）　犬走り

総面積は 49 ㎡で、うち基準部分は 21 ㎡、改造工事部分は 28 ㎡となります。この面積比率で工事費を配分すると、基準部分は 214,286 円、改造工事部分は 285,714 円となります。

（3）資材置き場については、共用する壁の部分については、いわゆる「身替建設費」方式により経費を配分します。（身替建設費方式については別紙を参考にしてください。別紙のやり方で計算した結果を本表に記入し、計算根拠や計算過程は別紙で添付してください。）

（4）防虫網（追加工事）は、全額が追加工事部分となります。

3　その結果、基準部分の工事費は 3,525,637 円となり、これが貸付申請に係る見積書に記載すべき価額となり、貸付決定後は、取得価額を算定する基準となります。また、費用対効果分析を行う場合の「総事業費」となります。

本事例の場合、面積当たり工事費は 23,504 円であるので、コスト分析基準額をクリアーしています。

4　アロケーションは、一体施工をする場合の経費配分の方法なので、一体施工をする場合以外（堆肥保管施設の検収終了後に別途資材倉庫を施工する場合）は、アロケーションをする必要はありません。

（別紙）アロケーションの原則

２つ以上の事業（本件事例でいえば「堆肥保管施設設置事業（補助事業）」と「資材置場設置事業（自己負担事業）」以下「A 事業」及び「B 事業」とする。）を同時施工する場合の経費配分（アロケーション）については、「分離費用・身替建設費方式」により行うのが原則です。この方式の基本的考え方は次の通りです。

（なお、以下で説明する方式はかなり簡略化していますが、本事業の場合、この程度の分析で充分と思われます。）

1　アロケーションの基本的なルール

（1）アロケーションの場合、「総経費」（A 事業、B 事業の両事業を行うのに要する経費）を「分離費用」と「共通費用」に分けて考えます。

（2）「分離費用」とは、A 事業、B 事業それぞれの事業に固有の経費（その事業のためだけにしか使われない経費）で、この部分はそれぞれの事業が負担します。つまり、「共通経費」以外の経費は、その事業のためにしか使われないので、それぞれの事業が負担することになります。

（3）「共通経費」とは、A 事業、B 事業双方の事業に共通して使われる経費です。本件の場合、共通で使われる部分の壁を設置する経費がこれに当たります。この部分については、「身替建設費」割りでそれぞれの事業が経費を負担することになります。

（4）「身替建設費」とは、仮に A 事業、B 事業両事業を全く別の建物（共有部分を有しない）として施工したと仮定した場合に共用部分を建設するのに要することとなる経費です。A 事業、B 事業両事業についてそれそれこの身替建設費を計算し、その比率に応じて共通経費を配分します。

2　具体的な計算方法

（1）　身替建設費の計算

ア　堆肥保管施設

堆肥保管施設は、仮にこの部分（5m 分）を共用しないで単独に建設したとしても、壁の他の部分と同じ構造（強度）を持つ必要があるので、コストは同じと考えられます。従って、共用部分の身替建設費は、250,000 万円となります。

イ　資材倉庫

自己負担の資材倉庫の場合、堆肥保管施設ほどの構造（強度）を要しません。本件の場合も、共用部分以外の壁については、100,000 円／5m で設計されています。従って、堆肥保管施設と壁面を共有しないで本施設を建設しようとすると共用部分に相当する壁の建設費は 100,000 円で済むことになります。従って、資材倉庫の側における共用部分の身替建設費は、100,000 円ということになります。

（２）共通経費のアロケーション（経費配分）

上記の計算から、共用部分に係る経費のアロケーションは、堆肥保管施設と資材倉庫が 250,000 対 100,000 の比率で負担することとなります。具体的な計算は、次のようになります。

ア　堆肥保管施設

250,000 円（共通経費）×25／（25＋10）＝178,571 円

イ　資材倉庫

250,000 円（共通経費）×10／（25＋10）＝71,429 円

（３）最終的なアロケーション（経費配分）

（２）の計算でアロケーションを行った共通経費と「分離費用」との合計額がその事業が負担する経費となります。

（注）双方の形状や位置関係によっては、犬走りや屋根等についても共用部分となり、この計算を行う必要がある場合も考えられます。