

紫波町町営住宅建替整備事業(第 I 期)
借上げ初年度の近傍同種の住宅の家賃の算出方法

近傍同種の住宅の家賃 =
(複成価格×利回り+償却額+修繕費+管理事務費+損害保険料+引当金+公課) /12

1 複成価格

(1) 建物部分の複成価格： $\boxed{\text{推定再建築費} - (\text{年平均減価額} \times \text{経過年数})}$

ア 推定再建築費： $\boxed{\text{戸当たり建設費}^{\ast 1} \times \text{公営住宅法施行規則第 23 条の率}}$

(ア) 公営住宅法施行規則第 23 条の率

国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して地域別に定める率をいい、借上げ初年度は 1.0 とする。

イ 年平均減価額： $\boxed{(\text{推定再建築費} \times \text{年平均減価率}) / \text{耐用年数}}$

(イ) 年平均減価率

| 構造 | 年平均減価率 |
|--------------------------|--------|
| 耐火構造又は準耐火構造 | 0.8 |
| 木造(耐火構造又は準耐火構造を除く。以下同じ。) | 0.9 |

(イ) 耐用年数

| 構造 | 耐用年数 |
|-------|------|
| 耐火構造 | 70 年 |
| 準耐火構造 | 45 年 |
| 木造 | 30 年 |

ウ 経過年数

借上げ初年度は 0 とする。

(2) 土地部分の複成価格： $\boxed{\text{固定資産税評価額相当額}^{\ast 2} \times \text{戸当たり敷地面積}}$

ア 戸当たり敷地面積： $\boxed{\text{一戸当たりの床面積}^{\ast 3} / \text{容積率}}$

(ア) 容積率： $\boxed{\text{住宅の総床面積}^{\ast 4} / \text{総敷地面積}^{\ast 5}}$

※1 共同施設の工事費は含まない。以下同じ。なお、共同施設とは、児童遊園、共同浴場、集会所、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場をいう。

※2 全国地価マップ(一般財団法人資産評価システム研究センター)等を参照。

<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal>

※3 住戸専用面積と共用部分(バルコニーを除く。)の面積の戸当たりの数値との合計に、バルコニー面積の 1/3 を加えたもの。

※4 住戸専用面積と共用部分(バルコニーを除く。)の面積の合計に、バルコニー面積の 1/3 を加えたもの。

※5 共同施設の敷地に相当する部分は敷地面積に含まない。

2 利回り

| 区分 | 利回り |
|----|-----|
| 建物 | 3% |
| 土地 | 1% |

3 償却額： $(\text{戸当たり建設費} - \text{残存価額}) / \text{耐用年数}$

(1) 残存価額： $\text{戸当たり建設費} \times \text{残存係数}$

ア 残存係数

| 構造 | 残存係数 |
|-------------|------|
| 耐火構造又は準耐火構造 | 0.2 |
| 木造 | 0.1 |

4 修繕費： $\text{推定再建築費} \times \text{修繕費の率}$

(1) 修繕費の率

| 構造 | 修繕費の率 |
|-------|---------|
| 耐火構造 | 1.2/100 |
| 準耐火構造 | 1.5/100 |
| 木造 | 2.2/100 |

5 管理事務費： $\text{推定再建築費} \times \text{管理事務費の率}$

(1) 管理事務費の率

| 構造 | 管理事務費の率 |
|-------|----------|
| 耐火構造 | 0.15/100 |
| 準耐火構造 | 0.2/100 |
| 木造 | 0.31/100 |

6 損害保険料： $\text{推定再建築費} \times \text{掛金率}$

(1) 掛金率

| 構造 | 掛金率 |
|-------|-----------|
| 耐火構造 | 0.11/1000 |
| 準耐火構造 | 0.2/1000 |
| 木造 | 0.29/1000 |

7 引当金

事業者にとって空家による損失が生じないため計上しない。

8 公課

(1) 建物の公課： $\text{建物部分の複成価格} \times 0.6 \times 1.4\%$

新築された住宅に対する固定資産税の減額措置^{※6}が適用になる場合は、当該措置を考慮する。

(2) 土地の公課： $\text{固定資産税評価額相当額} \times \text{戸当たり敷地面積} \times 1.4\%$

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例^{※7}が適用になる場合は、当該特例を考慮する。

※6 新築された住宅に対する固定資産税の減額措置

| 住宅の区分 | | 減額期間 | 面積要件 | 減額割合 | 備考 |
|-----------------|-----------------|------|----------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|
| 長期優良住宅 | 3階建以上の耐火・準耐火建築物 | 7年度分 | 40㎡以上 240㎡以下 (共同住宅等の共用部は、その部分の床面積を、独立的に区画された各部分の床面積で按分して算入する。) | 1/2 | 減額措置は120㎡相当分までを限度とする。 |
| | 上記以外 | 5年度分 | | | |
| 3階建以上の耐火・準耐火建築物 | | 5年度分 | | | |
| 上記以外 | | 3年度分 | | | |

※7 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

| 土地の区分 | 面積要件 | 減額割合 |
|---------|------------|---------------------------------|
| 小規模住宅用地 | 200㎡/戸以下 | 1/6 |
| 一般住宅用地 | 200㎡/戸を超える | 200㎡以下の部分は1/6 200㎡を超える部分は1/3 |