

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 (案)

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： $\text{推定再建築費} - (\text{年平均減価額} \times \text{経過年数})$

ア 推定再建築費： $\text{戸当たり建設費}^{\ast 1} \times 1.0$

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

(ア) 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： $\text{固定資産税評価額相当額}^{\ast 2} \times \text{戸当たり敷地面積}$

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

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

※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	耐用年数
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