

公営住宅法施行規則に規定する国土交通大臣が定めることとされる地域別に定める率を定める件（案）について

平成18年8月
国土交通省住宅局

1. 制度概要

公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号。以下「規則」という。）第23条に規定する率（以下「規則第23条の率」という。）は、公営住宅の毎月の家賃の上限等の基準として用いる公営住宅法（昭和26年法律第193号）第16条第2項に規定する近傍同種の住宅の家賃の算定要素である、①建物部分の複成価格（規則第20条）、②修繕費及び管理事務費（公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第3条第3項）の積算要素である推定再建築費を算出する際等に必要となるもので、国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して、地域別、建築年別及び構造別に定めることとされています。

2. 告示案の内容

平成19年度における規則第23条の率について、別紙2のとおり定めることを予定しています。

3. 今後のスケジュール（予定）

告示日：平成18年9月下旬

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 (公営住宅法施行規則第23条の率) について

1. 公営住宅の家賃 応能応益家賃

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

・ただし、応能応益家賃が「近傍同種の住宅の家賃」を超えるときは、「**近傍同種の住宅の家賃**」が上限となる。

2. 近傍同種の住宅の家賃の算定と規則第23条の率

$$\text{(近傍同種の住宅の家賃)} = \{ \text{(複成価格)} \times \text{(利回り)} + \text{(償却額)} + \text{(修繕費)} \\ + \text{(管理事務費)} + \text{(損害保険料)} + \text{(公課)} + \text{(空家等引当金)} \} \div 12$$

※不動産鑑定評価基準における「積算法」による賃料鑑定評価の考え方に準拠

$$\text{(複成価格)} = \text{(建物部分の複成価格)} + \text{(土地部分の複成価格)} \\ = \{ \text{(推定再建築費)} - \text{(年平均減価額} \times \text{経過年数)} \} \\ + \text{(固定資産税評価額相当額)}$$

$$\text{(修繕費)} = \text{(推定再建築費)} \times \text{(修繕比率)}$$

$$\text{(管理事務費)} = \text{(推定再建築費)} \times \text{(管理事務费率)}$$

$$\text{* (推定再建築費)} \\ = \text{(当該近傍同種の住宅の建設に要する費用)} \times \text{(規則第23条の率)}$$

※ 規則23条の率は、ある年度に建てられた建築物と同等の建築物を現時点で建築するとすれば、当該年度で要した建設費を何倍に物価修正すればよいかを示す率。

(例) 耐火構造の住宅・関東地区・昭和40年度建設	4.66
" " " " " 昭和60年度建設	1.17
" " " " " 平成10年度建設	0.95

(備考) 近傍同種の住宅の家賃

- ・本来の入居者（低額所得者）について、公営住宅の毎月の家賃の上限となる（上記1）。
- ・収入超過者及び高額所得者の家賃算定の基礎となる。
- ・地方公共団体に対する家賃対策補助の額の算定の基礎となる。

3. 規則第23条の率の定め方等

- ・構造別（木造の住宅等、耐火構造・準耐火構造の住宅等の2区分）、地区別（北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国及び九州の9地区）、建設年度別（昭和21年度～平成18年度）ごとに率を設定
- ・具体的な率の数値は、標準建築費指数（建設工業経営研究会：総合政策局建設業課所管）をもとに算出

※ 標準建築費指数：標準的な費用構造を有する建物について、基準となる年度の建築費を100とすれば、比較の対象となる年度の建築費がいくらになるかを示すもの

