

改良住宅の家賃限度額の変更に適用される（旧）公営住宅法第13条第3項に規定する率及び（旧）公営住宅法施行規則第6条に規定する率を定める件（案）について

平成18年9月
国土交通省住宅局

1. 制度の概要

（旧）公営住宅法（昭和24年法律第193号）第13条第3項に規定する率及び（旧）公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第6条に規定する率は、改良住宅の家賃変更の場合における家賃限度額の算定要素である、①償却費相当額、②修繕費及び管理事務費の積算要素である推定再建築費を算出する際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、建築年度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（旧）公営住宅法第13条第3項に規定する率について、別紙2のとおり定めることを予定しています。

なお、（旧）公営住宅法施行規則第6条に規定する率については、公営住宅法施行規則第23条に規定している率を用います。

3. 今後のスケジュール（予定）

告示日：平成18年9月下旬

平成18年11月から平成19年10月までの間に行われる家賃の変更
に係る(旧)公営住宅法第13条第3項に規定する率(案)

建設 年 度	北海道以外の地域に適用される率		北海道の地域に適用される率	
	木造の住宅(準耐火構造の住宅を除く。)及び簡易耐火構造の住宅で平家建てのもの	簡易耐火構造の住宅で二階建てのもの、準耐火構造の住宅、特殊耐火構造の住宅及び耐火構造の住宅	木造の住宅(準耐火構造の住宅を除く。)及び簡易耐火構造の住宅で平家建てのもの	簡易耐火構造の住宅で二階建てのもの、準耐火構造の住宅、特殊耐火構造の住宅及び耐火構造の住宅
35	3.3	2.8	3.1	2.5
36	2.8	2.5	2.7	2.3
37	2.6	2.4	2.6	2.3
38	2.6	2.4	2.6	2.2
39	2.5	2.3	2.3	2.1
40	2.4	2.2	2.3	2.0
41	2.3	2.1	2.3	2.0
42	2.1	1.9	2.2	1.9
43	2.0	1.9	2.0	1.8
44	1.9	1.8	1.9	1.7
45	1.8	1.7	1.8	1.6
46	1.7	1.7	1.7	1.6
47	1.7	1.6	1.7	1.6
48	1.4	1.4	1.4	1.4
49	1.2	1.2	1.2	1.2
50	1.2	1.2	1.2	1.2
51	1.2	1.2	1.2	1.2
52	1.2	1.2	1.2	1.2
53	1.2	1.2	1.2	1.1
54	1.1	1.1	1.1	1.1
55	1.1	1.1	1.1	1.0
56	1.1	1.1	1.1	1.0
57	1.1	1.1	1.1	1.0
58	1.1	1.1	1.1	1.0
59	1.1	1.1	1.1	1.0
60	1.1	1.1	1.1	1.0
61	1.1	1.1	1.1	1.1
62	1.1	1.1	1.1	1.0
63	1.0	1.0	1.1	1.0
平成元	1.0	1.0	1.0	1.0
2	1.0	1.0	1.0	1.0
3	1.0	1.0	1.0	0.9
4	1.0	1.0	1.0	0.9
5	1.0	1.0	1.0	1.0
6	1.0	1.0	1.0	1.0
7	1.0	1.0	1.0	1.0
8	1.0	1.0	1.0	1.0
9	1.0	1.0	1.0	1.0
10	1.0	1.0	1.0	1.0
11	1.0	1.0	1.0	1.0
12	1.0	1.0	1.0	1.0
13	1.0	1.0	1.0	1.0
14	1.0	1.0	1.0	1.0
15	1.0	1.0	1.0	1.0
16	1.0	1.0	1.0	1.0
17	1.0	1.0	1.0	1.0
18	1.0	1.0	1.0	1.0

**改良住宅の家賃限度額の変更に適用される
(旧) 公営住宅法第13条第3項に規定する率及び
(旧) 公営住宅法施行規則第6条に規定する率について**

**1. 改良住宅の家賃
法定限度額家賃**

$$\text{限度額} = \text{償却額} + \text{修繕費及び管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{地代相当額等}$$

※上記により家賃の法定限度額は算定され、実際の家賃は原則としてこの限度額以下で決定されることとなる。

2. 家賃変更の法定限度額と(旧) 公営住宅法第13条第3項及び(旧) 公営住宅法施行規則第6条の率

$$\text{限度額} = \text{償却額} + \text{修繕費及び管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{地代相当額等}$$

国土交通大臣が定める率(推定再建築費)で算定
 (旧公営住宅法施行規則第6条)

固定資産税評価額
 ↓

↑
 工事費に国土交通大臣が定める率を乗じて修正
 (旧公営住宅法第13条第3項)

↑
 代表的損害保険料で修正

※(旧) 公営住宅法施行規則第6条の率は、公営住宅法施行規則第23条に規定している率を用いる。

3. (旧) 公営住宅法第13条第3項の率の定め方等

- ・構造別(木造の住宅等、耐火構造・準耐火の住宅等の2区分)、地区別(北海道と北海道以外(東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国及び九州)の地域の2区分)、建設年度別(昭和35年度～平成18年度)ごとに率を設定
- ・住宅の老朽化、機能低下等を勘案して建築物価の1/3を建設当初の建築費に加えるものとして算出することとされている。

$$\text{旧公営住宅法第13条第3項に係る率} = 1 + \frac{(\text{建築物価の上昇率} - 1)}{3}$$

(小数点第2を四捨五入する)

※「建築物価の上昇率」は、公営住宅法施行規則第23条に基づき、国土交通大臣が毎年地域別、建設年度別に定める率を用いて計算している。

※北海道以外の地域の「建築物価の上昇率」は8地区の単純平均した率を用いる。