

## 別記様式第1

平成 年改良住宅等家賃算出表

## 1 概要

事業別	地区別	竣工年月日	構造別	戸数	戸当たり床面積	家賃決定月額
計						

## 2 算定基準額

## (1) 建設工事費

区 分		主体工事費		附帯工事費		土地取得造成費	
a	建設工事費	a1		a2		a3	
b	補助額(国及び都道府県) 及び無利子貸付額(国)	b1		b2		b3	
c	施行者負担額(a - b)	c1		c2		c3	
備 考							

## (2) 附帯事務費

区 分		主体工事分		附帯工事分		土地取得造成分	
d	附帯事務費	d1		d2		d3	
e	補助額(国及び都道府県) 及び無利子貸付額(国)	e1		e2		e3	
f	施行者負担額(d - e)	f1		f2		f3	
備 考							

## 3 償却費の乗率

償却期間	年	乗	率	r
------	---	---	---	---

## 4 家賃月額の算定

費 目	算 出 基 礎	月額
A 償 却 費	$(c1 + c2 + f1 + f2)$	
B 修 繕 費	$(a1 + a2 + d1 + d2) \times (\text{改良住宅等管理要領第4第1項第2号に規定する率}) \times 1 / 12$	
C 管 理 事 務 費	同上	
D 損 害 保 険 料	年間保険料 $\times 1 / 12$	

E	地代相当額	{(改良住宅等管理要領第4第1項第4号の規定により算出した額) + f3 × 6 / 100} × 1 / 12	
F	市町村交付金	固定資産の価格 × 1.4 / 100 × 2 / 10 × 1 / 12	
改良住宅等管理要領第3第1項の規定による限度額		A + B + C + D + E + F	
家賃月額決定額			
備考			

(記入要領)

1 1の(1)建設工事費の表については、主体工事費、附帯工事費及び土地取得造成費別に補助額及び無利子貸付額並びに施行者負担額を記入する。建設工事費及び附帯事務費に対する国庫補助額及び無利子貸付額は、「補助金精算調書」に記載したそれぞれの「精算補助金額」とする。建設工事費に属する主体工事費、附帯工事費及び土地取得造成費に対するそれぞれの国庫補助額及び無利子貸付額は、建設工事費に対する国庫補助額及び無利子貸付額を主体工事費(a1)、附帯工事費(a2)、土地取得造成費(a3)の額により比例配分した額とする。

(2)附帯事務費の表についても、(1)と同様に記入する。附帯工事費及び国庫補助額及び無利子貸付額は、当該年度の附帯事務費及びその国庫補助額及び無利子貸付額の総額を地区別、構造別の建設工事費の額により比例配分し、これを戸数で除して、一戸当たりの額を算出する。主体工事分、附帯工事分及び土地取得造成分の附帯事務費及びその国庫補助額及び無利子貸付額は、前記により算出した額をそれぞれ主体工事費(a1)、附帯工事費(a2)、土地取得造成費(a3)の額により比例配分した額とする。なお、比例配分する場合は、円未満を四捨五入する。

**主体工事費** 建築主体工事費、屋内設備工事費又は店舗等を併存させる改良住宅等の建築主体工事費、屋内設備工事費をいう。

**附帯工事費** 整地工事費、道路工事費、給水工事費、排水工事費、電気工事費、ガス工事費、境界垣及び植栽工事費、緑地整備工事費、物干設備工事費等をいう。

ただし、給水工事、排水工事、電気工事、ガス工事、又は道路工事等でそれぞれの管理を他に移管する部分に要する費用の負担額を除く。

土地取得造成費 用地買収費、借地権の取得に要する費用、造成費、地代及び給水工事費、排水工事費、電気工事、ガス工事、又は道路工事等でそれぞれの管理を他に移管する部分に要する費用の負担額をいう。

附帯事務費 改良住宅等の建設に必要な事務費(国庫補助対象及び無利子貸付対象となるものに限る。)をいう。

2 土地取得造成費の記入は、借地の場合は地代及び借地権取得費並びにそれらの補助額及び無利子貸付額について、手持用地の場合は、固定資産税評価額相当額及び助成補助額及び無利子貸付額についてそれぞれ記入し、備考欄にその旨明記する。なお、固定資産税評価額相当額による場合は、別記様式第6の3の資料を添附すること。

3 償却額の月額を算出するための乗率は、次のように定める。すなわち、半年(一期)の償却費乗率aは、年利率R、償却年数nとすれば

$$a = \frac{R/2(1+R/2)}{(1+R/2) - 1}$$

により求められ、従って償却額の月額を求めるための乗率rは

$$r = a \times 1/6$$

により求められる。これにより改良住宅等管理要領第4第1項第1号に定める償却期間に対するa及びrを求めると、下表のとおりである。ただし、年利率は6分である。

償却期間及び乗率は下表の償却期間欄及び欄の当該数値を記入する。

区 分	償却期間	a	r
耐火構造の住宅	70年	0.03049	0.00508
準耐火構造の住宅	45年	0.03226	0.00538
木造住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)	30年	0.03613	0.00602

修繕費(B)、管理事務費(C)を算定するための乗率は下表のとおりであるが、月額を算定するためにそれぞれに12分の1を乗ずる。損害保険料は、改良住宅等管理要領第4第1項第3号の規定に基づいて、全国公営住宅共済会、全国市有物件災害共済会及び全国自治協会等実際に加入した団体の損害保険料率によって算出し、備考欄にその名称を記入すること。

費目	構造	耐火構造の住宅	準耐火構造の住宅	木造の住宅 (耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)
	B 修繕費		100分の1.2	100分の1.5
C 管理事務費		100分の0.15	100分の0.2	100分の0.31

4 地代相当額(E)は、改良住宅等管理要領第4第1項第4号に定めるところにより、下表の区分に応じて、それぞれの算式の右辺により算出し、これに月額を算定するため12分の1を乗ずる。

取得地	通常の場合	$(\text{取得造成費} \times 0.06) - (\text{取得造成費補助額及び無利子貸付額} \times 0.06) = (\text{取得造成費} - \text{取得造成費補助額及び無利子貸付額}) \times 0.06$
	有利な条件による場合	$(\text{通常}の取得造成費 \times 0.06) - \{ (\text{通常}の取得造成費 - \text{実際}の取得造成費) \times 0.06 - \text{取得造成費補助額及び無利子貸付額} \times 0.06 \} = (\text{実際}の取得造成費 - \text{取得造成費補助額及び無利子貸付額}) \times 0.06$
借地	通常の場合	$(\text{地代} + \text{借地権取得費の償却額} + \text{造成費} \times 0.06) - (\text{地代補助額及び無利子貸付額} + \text{借地権取得費補助額及び無利子貸付額の償却額} + \text{造成費補助額及び無利子貸付額} \times 0.06) = (\text{地代} - \text{地代補助額及び無利子貸付額}) + (\text{借地権取得費} - \text{借地権取得費補助額及び無利子貸付額}) の償却額 + (\text{造成費} - \text{造成費補助額及び無利子貸付額}) \times 0.06$
	有利な条件による場合	$(\text{通常}の地代 + \text{通常}の借地権取得費の償却額 + \text{造成費} \times 0.06) - \{ (\text{通常}の地代 - \text{実際}の地代) + \text{地代補助額及び無利子貸付額} + \{ (\text{通常}の借地権取得費 - \text{実際}の借地権取得費) + \text{借地権取得費補助額及び無利子貸付額} \} の償却額 + \text{造成費補助額及び無利子貸付額} \times 0.06 \} = (\text{実際}の地代 - \text{地代補助額及び無利子貸付額}) + (\text{実際}の借地権取得費 - \text{借地権取得費補助額及び無利子貸付額}) の償却額 + (\text{造成費} - \text{造成費補助額及び無利子貸付額}) \times 0.06$
手持用地		$(\text{固定資産税評価額相当額} \times 0.06) - (\text{造成費補助額及び無利子貸付額} \times 0.06) = (\text{固定資産税評価額相当額} - \text{造成費補助額及び無利子貸付額}) \times 0.06$

(注)(1) 償却額とは、改良住宅等管理要領第4第1項第1号の期間の例により、年率6分で毎年元利金等に償却するものとして算出した額をいう。

(2) 固定資産税評価額相当額とは、近傍類似の土地の固定資産税評価額に相当する額をいう。なお、近傍類似の土地を選ぶ場合には、その土地の固定資産税評価額の基準年度の賦課期日以降にその土地について宅地造成されたことのないも

のを選ぶこと

5 市町村交付金(F)とは、固定資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律(昭和31年法律第28号)により交付する固定資産等所在市町村交付金をいう。同交付金は、第16条及び第17条により、交付金相当額又は繰入金相当額(交付金相当額を特別会計から一般会計に繰入れた場合)を改良住宅の家賃限度額に加算することができることになっている。

算定基礎のうち、固定資産の価格とは、同法第3条第3項により「地方公共団体がその所有する財産について備える台帳に記載された当該固定資産の価格」とされている。100分の1.4という乗率は同法第3条第1項に定められており、10分の2という率は同法第4条及び同法施行令により、改良住宅は10分の2とされている。なお月額を算定するため12分の1を乗ずる。

別添

固定資産税評価額相当額に関する資料

1 固定資産税評価額相当額

評価対象総面積	平方米	1戸当たり面積	平方米
3.3平方米当たり 評価額相当額	円	1戸当たり評価額 相当額	円

2 近傍類似の土地

所在地	1 2		
類似の理由			
3.3平方米当 たり固定資 産税評価額	1 2		円 円

3 評価額相当額の評価法

評価年月日	年月日	評価額相当額 決定年月日	年月日
評価員 (又は調査員)	氏名職業		
評価額相当額の算出基礎			