

見直しに向けての検討

1 利便性に反映させる要素として考えられる事項

(国通知や他都市の事例から考えられるものの例)

(1) 住戸設備

- ・ 浴室、浴槽、給湯設備の有無
- ・ エレベーターの有無、階数
- ・ バリアフリーの状況（住戸内、共用部分）
- ・ 建設年度（年代による設備状況を包括的に反映する指標として）
- ・ 共同施設の状況

など

※その他の他都市の例 … トイレの水洗化、物置・専用庭・バルコニーの有無

(2) 立地条件

- ・ 地価（固定資産税評価額、路線価、公示価格等）
- ・ 公共交通機関までの距離
- ・ 都市計画区域（市街化区域、市街化調整区域）、用途地域

など

2 利便性係数の設定範囲及び住戸設備と立地条件の係数

(1) 利便性係数の設定範囲の拡大

設定可能な範囲 0.5～1.3（現行 0.7～1.0）

(2) 住戸設備と立地条件の係数の見直し

住戸設備補正と団地立地補正の拡大

現在の設定方法

$$\text{利便性係数} = 1.0 - \left[\text{住戸設備補正} \right] - \left[\text{団地立地補正} \right]$$

(最大0.2) (最大0.1)

[住戸設備補正]

設備水準の区分		数 値	(参考)
浴室あり	シャワーあり	0	(概ね昭和 60 年以降建設)
	シャワーなし	0.05	(概ね昭和 45～59 年建設)
浴室なし	設置スペースあり	0.15	(概ね昭和 36～44 年建設)
	設置スペースなし	0.2	(概ね昭和 35 年以前建設)

[団地立地補正]

$$\text{団地立地補正} = 0.1 \times (1 - L_n / L_h)$$

L_n：当該住戸の属する団地敷地における 1㎡当たりの固定資産税評価額相当額L_h：市内住宅地における最高地点の 1㎡当たりの固定資産税評価額

【参考】「公営住宅法施行令の一部を改正する政令の施行等について」(平成 19 年 12 月 27 日国通知)(抜粋)

(三) 利便性係数

- ④ 利便性係数は、不動産鑑定評価基準(平成 2 年 10 月 26 日土地鑑定委員会答申・平成 14 年 7 月 3 日全部改正)に定める土地及び建物に関する個別的要因を参考として定めることを基本とするものであり、個々の立地条件や、エレベータ、共用部分、共同施設、バリアフリー等の設計・設備の状況等を反映させるものであること。したがって、地域における標準を超える便益を供している公営住宅については、1.0 を超える利便性係数を設定することが望ましいこと。一方、設備水準が地域における標準を特に下回る公営住宅については、上記のとおり 0.7 を下回る係数の適用を可能としたことから、その便益を適切に評価したうえで設定するよう特段の配慮をすること。