

家賃算定シミュレーション結果

				現行		見直し案A		見直し案B		見直し案C	
計算方法 (設定幅)				1.0-[住戸設備補正]-[団地立地補正] (0.7~1.0【最大幅0.3】)		1.0+[住戸設備補正]+[団地立地補正] (0.5~1.3【最大幅0.8】)		1.0+[住戸設備補正]+[団地立地補正] (0.5~1.3【最大幅0.8】)		1.0+[住戸設備補正]+[団地立地補正] (0.6~1.2【最大幅0.6】)	
利便性係数	住戸設備補正	浴室設備	浴室あり	シャワーあり	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			浴室あり	シャワーなし	0.05	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	
		浴室なし	設置スペースあり	0.15	-0.06	-0.06	-0.06	-0.06	-0.06		
			設置スペースなし	0.20	-0.08	-0.08	-0.08	-0.08	-0.08		
	給湯設備	給湯機あり	三点給湯	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
			一点給湯, 二点給湯	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01		
		給湯器なし	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02			
	エレベーター	あり	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
		なし	1・2階	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
			3階以上	-0.03	-0.03	-0.03	-0.03	-0.03	-0.03		
電気設備	主幹ブレーカーあり	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
	主幹ブレーカーなし	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01				
経過年数				-0.06×(竣工時からの経過年数/70) (ただし、-0.06を下限とする。)	-0.06×(竣工時からの経過年数/70) (ただし、-0.06を下限とする。)	-0.06×(竣工時からの経過年数/70) (ただし、-0.06を下限とする。)	-0.06×(竣工時からの経過年数/70) (ただし、-0.06を下限とする。)				
(設定幅)				-0.2 ~ 0.0【最大幅0.2】		-0.2 ~ 0【最大幅0.2】		-0.2 ~ 0【最大幅0.2】		-0.2 ~ 0【最大幅0.2】	
団地立地補正	計算方法	0.1×(1-Ln/Lh)		0.3×(Ln-La)/La (ただし、0.3を上限とする。)		0.3×(Ln-LA)/LA (ただし、0.3を上限とする。)		0.2×(Ln-La)/La (ただし、0.2を上限とする。)			
		※最高地点に対する比率		※市内の平均地点(105,664)に対する比率		※市営住宅団地の平均地点(92,108)に対する比率		※市内の平均地点(105,664)に対する比率			
	(設定幅)				-0.1 ~ 0.0【最大幅0.1】		-0.3 ~ 0.3【最大幅0.6】		-0.3 ~ 0.3【最大幅0.6】		-0.2 ~ 0.2【最大幅0.4】
例		公営	改良	公営	改良	公営	改良	公営	改良		
		最高値 (団地名)	0.9616 (二条)	0.944 (楽只)	1.1844 (二条)	1.0546 (楽只)	1.2581 (二条)	1.1073 (楽只)	1.1175 (二条)	1.0352 (楽只)	
		最低値 (団地名)	0.7261 (上鳥羽口, 日ノ岡)	0.7195 (改進)	0.7164 (際目)	0.6760 (改進)	0.7340 (際目)	0.6994 (改進)	0.7765 (日ノ岡)	0.7230 (改進)	
基本家賃	平均	平均家賃		(増減額)		(増減額)		(増減額)			
		分位1	23,763	20,083	-108	824	922	1,673	270	1,419	
		分位2	27,432	23,144	-124	933	1,051	1,864	305	1,601	
		分位3	31,294	26,276	-109	896	1,210	1,677	369	1,587	
		分位4	35,144	28,925	-103	632	1,345	1,237	420	1,189	
		分位5	39,801	33,901	-64	954	1,438	2,024	485	1,857	
		分位6	44,929	38,181	-123	813	1,264	1,869	414	1,776	
		分位7	49,477	43,280	20	532	1,093	1,493	477	1,480	
	分位8	52,360	46,731	318	228	823	643	448	703		
	最高・最低	最高(分位1~4) (団地名)	42,700~63,600円 (唐橋第二)	38,000~56,600円 (楽只, 錦林)	47,300~70,400円 (東天王町)	42,500~63,300円 (楽只)	50,100~74,600円 (東天王町)	44,600~66,500円 (楽只)	45,000~67,300円 (唐橋第二)	41,700~62,100円 (楽只)	
最低(分位1~4)※木造除く (団地名)		7,800~11,600円 (大受)	6,600~9,800円 (崇仁)	8,400~12,600円 (大受)	6,600~9,800円 (崇仁)	8,800~13,100円 (大受)	6,800~10,200円 (崇仁)	8,700~12,900円 (大受)	7,000~10,400円 (崇仁)		
最低(分位1~4)※木造含む (団地名)		4,500~6,700円 (高野)	—	5,300~7,800円 (上鳥羽口)	—	5,500~8,200円 (上鳥羽口)	—	5,400~8,100円 (高野)	—		
増減	上昇最大(分位1~4) (団地名)	—	—	8,800~13,100円 (二条)	7,400~6,700円 (壬生東) (楽只)	11,700~17,400円 (二条)	9,300~9,900円 (壬生東) (楽只)	6,100~9,100円 (東天王町)	6,100~6,400円 (壬生東) (楽只)		
	低下最大(分位1~4) (団地名)	—	—	-4,900~-7,200円 (際目)	-4,100~-6,200円 (久世南)	-4,300~-6,400円 (際目)	-3,200~-4,900円 (久世南)	-3,100~-4,500円 (際目)	-2,800~-4,200円 (久世南)		

※団地立地補正

Ln : 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

Lh : 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相当額 (286,040円/㎡)

La : 市内住宅地における1㎡当たりの固定資産税評価額相当額の平均 (105,664円/㎡)

LA : 市営住宅団地における1㎡当たりの固定資産税評価額相当額の平均 (92,108円/㎡)

※利便性係数, 基本家賃の例は, 鳥谷団地・橋向団地を除く。

※経過年数は, 全面的改善事業を実施した場合は, 改善事業完了年度からの経過年数とする。