

見直し案の団地立地補正の考え方

1 算定方法の見直しの背景

現在本市は、団地の立地条件を利便性係数に反映させるに当たって、以下の式により算出した値を1.0から引き算している。

【団地立地補正】

$$0.1 \times (1 - L_n / L_h)$$

L_n ：当該団地の敷地の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

※ただし、0.1を超える場合は0.1とする。

本市が家賃算定に応能応益制度を導入した当時は、利便性係数が0.7～1.0の範囲に規定されていた。当該算定方法は、団地の立地条件について全てマイナスの補正を行うことになるため、一定の合理性が認められる。

しかし、その後の制度の改正に伴い、以下に述べる点を考慮すると、当該算定方法は現在の公営住宅の家賃制度に合致しているとは言えず、算定方法の見直しを行う必要がある。

- ・ 平成16年3月31日に「公営住宅法施行令の一部を改正する政令（政令第86号）」が施行され、事業主体が設定できる利便性係数の範囲が0.5～1.3に拡大された。
- ・ 平成19年12月27日付け通知「公営住宅法施行令の一部を改正する政令等について（国住備第87号）」が、事業主体が利便性係数を設定するに当たって留意すべき事項として、「(前略) 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。」と定めている。
- ・ 本市は1.0を超える利便性係数を設定しておらず、平成19年12月27日付け通知で定める「地域における標準を超える便益を供している公営住宅」について適切に家賃を反映させていないと考えられる。

2 見直し案の考え方について

見直し案は、市内住宅地の固定資産税評価額の平均を基準とし、以下の式により団地立地補正を算出し、利便性係数に加えている。

【団地立地補正】

$$R \times (L_n - L_a) / L_a$$

R：任意の数（固定値）

L_n：当該団地の敷地の1㎡当たりの固定資産税評価額相当額

L_a：市内住宅地の1㎡当たりの固定資産税評価額の平均

以下、上記の算出式の考え方について述べる。

(1) 平成19年12月27日付け通知（国住備第87号）に定める「地域における標準」をどこに置くか。

平成17年9月26日に社会資本整備審議会（国土交通大臣の諮問機関）が、「公営住宅の家賃負担水準については、民間賃貸住宅における家賃の実態を踏まえると、入居者・非入居者間で著しく公平性を欠く状況も生じている。このような公営住宅家賃の適正化を図る観点から、（中略）立地条件、規模等に応じた係数（応益部分）の見直しを行うべきである。」旨の答申をしている。

上記の答申を受けて、平成19年12月27日に公営住宅法施行令が改正されていることから、政令改正の背景や趣旨を鑑みて「入居者・非入居者間」の公平性を是正することに重きを置き、民間の住宅も含めた「市内住宅地の平均」を「地域における標準」とする。

(2) 「地域における標準」との便益の差をいかなる算定式で反映させるか。

- ・ 平成9年1月29日の京都市住宅審議会の答申を踏まえて、住宅環境や立地条件が固定資産税評価額に反映されているという考えを前提とする。
- ・ 団地立地補正を算出するに当たっては、①当該団地と標準の固定資産税評価額との差を求め、②その差を、標準の固定資産税評価額を基準として相対的な値に置き換える。
- ・ ②の作業を行う妥当性は、以下のとおりである。

(i) 固定資産税評価額は経済情勢等により変動するため、便益の差を適切に家賃に反映させるために、固定資産税評価額の差の価値変動を考慮するべきである。

(ii) 市内住宅地の平均は、市内住宅地全体の評価額の平均的な推移を表しており、相対的な差異を算定するための基準として適当である。