

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C		
計算方法		1.0-[住戸設備補正]-[団地立地補正]		1.0+[住戸設備補正]+[団地立地補正]		1.0+[住戸設備補正]+[団地立地補正]		
(設定幅)		(0.7~1.0【最大幅0.3】)		(0.5~1.3【最大幅0.8】)		(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	
			浴室なし	シャワーなし	0.05	-0.02	-0.02	
		給湯設備	給湯器あり	設置スペースあり	0.15	-0.06	-0.06	
			給湯器なし	設置スペースなし	0.20	-0.08	-0.08	
		エレベーター	あり	三点給湯	0.00	0.00	0.00	
			なし	一点給湯, 二点給湯	0.00	-0.01	-0.01	
	電気設備	主幹ブレーカーあり		0.00	-0.02	-0.02		
		主幹ブレーカーなし		0.00	0.00	0.00		
	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。)	-0.01	-0.01
	(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】	
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。)		0.2×(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】		-0.2 ~ 0.2【最大幅0.4】		
例	最高値 (団地名) 最低値 (団地名)	公 営	改 良	公 営	改 良	公 営	改 良	
		0.9616 (二条)	0.944 (楽只)	1.1844 (二条)	1.0546 (楽只)	1.1175 (二条)	1.0352 (楽只)	
		0.7261 (上鳥羽口, 日ノ岡)	0.7195 (改進)	0.7164 (際目)	0.6760 (改進)	0.7765 (際目)	0.7230 (改進)	
基本家賃	平均	平均家賃		(増減額)		(増減額)		
		分位1	23,763	20,083	-108	824	270	1,419
		分位2	27,432	23,144	-124	933	305	1,601
		分位3	31,294	26,276	-109	896	369	1,587
		分位4	35,144	28,925	-103	632	420	1,189
		分位5	39,801	33,901	-64	954	485	1,857
		分位6	44,929	38,181	-123	813	414	1,776
		分位7	49,477	43,280	20	532	477	1,480
	分位8	52,360	46,731	318	228	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)	45,200~67,300円 (唐橋第二)	41,700~62,100円 (楽只)
最低(分位1~4) (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)	8,700~12,900円 (大受)	7,000~10,400円 (崇仁)	
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)	6,200~9,200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~-7,300円 (際目)	-4,100~-6,200円 (久世南)	-2,900~-4,300円 (際目)	-2,800~-4,200円 (久世南)	
へ家の賃影収響入	経過措置5年間の場合 (1年目)		—	-約10,000万円		-約2,200万円		
	経過措置なしの場合		—	+約300万円		+約8,700万円		

※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/㎡)

※利便性係数, 基本家賃の例は, 鳥谷団地, 橋向団地及び木造住宅を除く。

※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。

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] (0.6~1.2【最大幅0.6】)		
		公営	改良	公営	改良	公営	改良	
家賃増減	増減戸数	上昇戸数(分位1~4) (公営18,811戸, 改良4,555戸中)	—	—	8,020~8,142戸	2,983~2,081戸	8,932~8,722戸	3,943~2,595戸
		低下戸数(分位1~4)	—	—	10,267~9,465戸	1,445~935戸	9,024~8,391戸	590~586戸
		家賃が10%以上上昇する戸数	—	—	824戸 (4.4%)	1,443~764戸 (31.7%~16.8%)	995~955戸 (5.3%~5.1%)	1,942~1,140戸 (42.6%~25.0%)
		家賃が10%以上低下する戸数	—	—	204~136戸 (1.1%~0.7%)	72~153戸 (1.6%~3.6%)	19戸 (0.1%)	0~71戸 (0%~1.6%)
		家賃が15%以上上昇する戸数	—	—	231戸 (1.2%)	829~209戸 (18.2%~4.6%)	173戸 (0.9%)	747~189戸 (16.4%~4.1%)
		家賃が15%以上低下する戸数	—	—	19戸 (0.1%)	0~65戸 (0%~1.4%)	0戸	0~65戸 (0%~1.4%)
		家賃が20%以上上昇する戸数	—	—	104戸 (0.6%)	532~140戸 (11.7%~3.1%)	0戸	385~70戸 (8.5%~1.5%)
		家賃が20%以上低下する戸数	—	—	0戸	0戸	0戸	0戸
	家賃上昇割合最大	団地名(分位1~4) 固定資産税評価額	—	—	二条 176,382円	壬生東~岡崎 149,935円~115,363円	洛西北福西 104,804円	壬生東~岡崎 149,935円~115,363円
		最大上昇割合(分位1~4)	—	—	23.4%~23.2%	31.5%~36.4%	17.3%~16.7%	26.0%~35.2%
		上昇額(分位1~4)	—	—	6,900~13,100円	7,400~5,900円	1,800~2,600円	6,100~5,700円
		見直し後家賃(分位1~4)	—	—	36,400~69,500円	30,900~22,100円	12,200~18,200円	29,600~21,900円
	家賃低下割合最大	団地名(分位1~4) 固定資産税評価額	—	—	際目 42,119円	久世南~崇仁 63,005円~58,189円	際目 42,119円	久世南~崇仁 63,005円~58,189円
		最大低下割合(分位1~4)	—	—	-17.3%	-13.2%~-22.3%	-10.2%	-9.0%~-22.3%
低下額(分位1~4)		—	—	-4,900~-7,300円	-4,100~-4,200円	-2,900~-4,300円	-2,800~-4,200円	
見直し後家賃(分位1~4)		—	—	23,400~34,900円	27,000円~14,600円	25,400~37,800円	28,300~14,600円	

家賃算定シミュレーション結果

		現行		見直し案D		見直し案F		
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] (0.52~1.3【最大幅0.78】)		1.0+[住戸設備補正]+[団地立地補正] (0.62~1.2【最大幅0.58】)		
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 給湯あり	0.00	0.00	0.00	
			浴室あり	シャワーなし 給湯なし	0.00	-0.01	-0.01	
		浴室なし	シャワーなし 設置スペースあり	0.05	-0.02	-0.02		
			シャワーなし 設置スペースなし	0.15	-0.05	-0.05		
		給湯設備	給湯器あり	三点給湯 一点給湯, 二点給湯				
	エレベーター	あり			0.00	0.00		
		なし	1・2階 3階以上		0.00	0.00		
	電気設備	主幹ブレーカーあり 主幹ブレーカーなし						
	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。)		
	(設定幅)		-0.2 ~ 0.0【最大幅0.2】		-0.18 ~ 0【最大幅0.18】		-0.18 ~ 0【最大幅0.18】	
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。)		0.2×(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】		-0.2 ~ 0.2【最大幅0.4】	
例	最高値 (団地名)	公 営	改 良	公 営	改 良	公 営	改 良	
		0.9616 (二条)	0.944 (楽只)	1.1844 (二条)	1.0546 (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)	0.6960 (改進)	0.7765 (際目)	0.7430 (改進)	
基本家賃	平均	平均家賃		(増減額)		(増減額)		
		分位1	23,763	20,083	364	1,604	726	2,201
		分位2	27,432	23,144	415	1,773	831	2,430
		分位3	31,294	26,276	495	1,626	950	2,284
		分位4	35,144	28,925	569	1,070	1,068	1,559
		分位5	39,801	33,901	613	1,859	1,151	2,749
		分位6	44,929	38,181	508	1,692	982	2,545
		分位7	49,477	43,280	573	1,094	960	1,841
	分位8	52,360	46,731	442	153	483	528	
	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)	45,200~67,300円 (唐橋第二)	41,700~62,100円 (楽只)
最低(分位1~4) (団地名)		7,800~11,600円 (大受)	6,600~9,800円 (崇仁)	9,000~13,300円 (大受)	7,000~10,500円 (崇仁)	9,200~13,700円 (大受)	7,500~11,100円 (崇仁)	
増減	上昇最大(分位1~4) (団地名)	—	—	8,800~13,100円 (二条)	8,900~6,800円 (壬生東) (辰巳)	6,200~9,200円 (東天王町)	7,600~8,000円 (壬生東) (辰巳)	
	低下最大(分位1~4) (団地名)	—	—	-4,900~-7,300円 (際目)	-4,500~-6,700円 (久世南)	-2,900~-4,300円 (際目)	-3,100~-4,700円 (久世南)	
へ家の賃影収入	経過措置5年間の場合 (1年目)	—	—	-約4,000万円		+約1,100万円		
	経過措置なしの場合	—	—	+約10,600万円		+約18,800万円		

※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/㎡)

※利便性係数, 基本家賃の例は, 鳥谷団地, 橋向団地及び木造住宅を除く。

※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。

家賃算定シミュレーション結果

		現行		見直し案D		見直し案F		
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] (0.52~1.3【最大幅0.78】)		1.0+[住戸設備補正]+[団地立地補正] (0.62~1.2【最大幅0.58】)		
		公営	改良	公営	改良	公営	改良	
家賃増減	増減戸数							
	上昇戸数(分位1~4) (公営18,811戸, 改良4,555戸中)	—	—	9,639~9,533戸	3,872~2,519戸	15,078~14,341戸	3,965~2,582戸	
	低下戸数(分位1~4)	—	—	8,183~7,673戸	967~850戸	3,726~3,118戸	584~636戸	
	家賃が10%以上上昇する戸数	—	—	2,622~2,707戸 (13.9%~14.4%)	2,159~1,253戸 (47.4%~27.5%)	2,302~2,290戸 (12.2%)	3,011~1,457戸 (66.1%~32.0%)	
	家賃が10%以上低下する戸数	—	—	246戸 (1.3%)	72~149戸 (1.6%~3.3%)	19戸 (0.1%)	8~149戸 (0.2%~3.3%)	
	家賃が15%以上上昇する戸数	—	—	887~844戸 (4.7%~4.5%)	1,484~765戸 (32.6%~16.8%)	832~797戸 (4.4%~4.2%)	1,996~913戸 (43.8%~20.0%)	
	家賃が15%以上低下する戸数	—	—	19戸 (0.1%)	0~129戸 (0%~2.8%)	0戸	0~129戸 (0%~2.8%)	
	家賃が20%以上上昇する戸数	—	—	265戸~208戸 (1.4%~1.1%)	757~116戸 (16.6%~2.5%)	289~260戸 (1.5%~1.4%)	948~391戸 (20.8%~8.6%)	
	家賃が20%以上低下する戸数	—	—	0戸	0~23戸 (0%~0.5%)	0戸	0~23戸 (0%~0.5%)	
	家賃上昇割合最大	団地名(分位1~4) 固定資産税評価額	—	—	三宅 125,354円	壬生東~岡崎 149,935~115,363円	三宅 125,354円	壬生東~岡崎 149,935~115,363円
		最大上昇割合(分位1~4)	—	—	26.8%~27.0%	38.0%~40.1%	24.2%~24.3%	32.3%~40.1%
		上昇額(分位1~4)	—	—	4,000~6,000円	8,900~6,500円	3,600~5,400円	7,600~6,500円
		見直し後家賃(分位1~4)	—	—	18,900~28,200円	32,300~22,700円	18,500~27,600円	31,100~22,700円
	家賃低下割合最大	団地名(分位1~4) 固定資産税評価額	—	—	際目 42,119円	久世南~崇仁 63,005円~58,189円	際目 42,119円	久世南~崇仁 63,005円~58,189円
	最大低下割合(分位1~4)	—	—	-17.3%	-14.5%~22.3%	-10.2%	-10.0%~-22.3%	
	低下額(分位1~4)	—	—	-4,900~-7,300円	-4,500~-4,200円	-2,900~-4,300円	-3,100~-4,200円	
	見直し後家賃(分位1~4)	—	—	23,400~34,900円	26,600~14,600円	25,400~37,800円	28,000~14,600円	

家賃算定シミュレーション結果

		現行		見直し案E		見直し案G		
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] (0.6~1.2【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 給湯あり	0.00	0.00	0.00	
			浴室あり	シャワーなし 給湯なし	0.00	-0.01	-0.01	
		浴室なし	シャワーなし 設置スペースあり	0.05	-0.03	-0.03		
			シャワーなし 設置スペースなし	0.15	-0.08	-0.08		
		給湯設備	給湯器あり	三点給湯 一点給湯, 二点給湯				
	エレベーター	あり			0.00	0.00		
		なし	1・2階 3階以上		0.00	0.00		
	電気設備	主幹ブレーカーあり 主幹ブレーカーなし						
	経過年数				-0.05×(竣工時からの経過年数/70) (ただし, -0.05を下限とする。)	-0.05×(竣工時からの経過年数/70) (ただし, -0.05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】	
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。)		0.2×(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】		-0.2 ~ 0.2【最大幅0.4】	
例	最高値 (団地名)	公 営 0.9616 (二条)	改 良 0.944 (楽只)	公 営 1.1872 (二条)	改 良 1.0552 (楽只)	公 営 1.1202 (二条)	改 良 1.0358 (楽只)	
	最低値 (団地名)	0.7261 (上鳥羽口, 日ノ岡)	0.7195 (改進)	0.7202 (際目)	0.6732 (改進)	0.7804 (際目)	0.7202 (改進)	
基本家賃	平均	平均家賃		(増減額)		(増減額)		
		分位1	23,763	20,083	296	1,051	662	1,650
		分位2	27,432	23,144	343	1,234	759	1,849
		分位3	31,294	26,276	409	1,418	874	1,832
		分位4	35,144	28,925	471	1,646	973	1,360
		分位5	39,801	33,901	550	1,656	1,081	2,097
		分位6	44,929	38,181	480	1,916	958	2,012
		分位7	49,477	43,280	522	1,896	915	1,631
	分位8	52,360	46,731	459	1,884	505	688	
	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)	45,300~67,500円 (唐橋第二)	41,700~62,000円 (楽只)
最低(分位1~4) (団地名)		7,800~11,600円 (大受)	6,600~9,800円 (崇仁)	8,600~12,800円 (大受)	6,700~10,000円 (崇仁)	8,800~13,200円 (大受)	7,100~10,700円 (崇仁)	
増減	上昇最大(分位1~4) (団地名)	—	—	8,900~13,300円 (二条)	7,800~6,700円 (壬生東) (楽只)	6,200~9,300円 (二条, 東天王町)	6,500~7,500円 (壬生東) (楽只)	
	低下最大(分位1~4) (団地名)	—	—	-4,800~-7,000円 (際目)	-4,000~-6,100円 (久世南)	-2,800~-4,100円 (際目)	-2,700~-4,000円 (久世南)	
へ家の賃影収響入	経過措置5年間の場合 (1年目)	—	—	-約4,600万円		+約1,200万円		
	経過措置なしの場合	—	—	+約8,100万円		+約16,500万円		

※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/㎡)

※利便性係数, 基本家賃の例は, 鳥谷団地, 橋向団地及び木造住宅を除く。

※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。

家賃算定シミュレーション結果

		現行		見直し案E		見直し案G		
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] (0.6~1.2【最大幅0.6】)		
		公営	改良	公営	改良	公営	改良	
家賃増減	増減戸数							
	上昇戸数(分位1~4) (公営18,811戸, 改良4,555戸中)	—	—	9,263~9,091戸	3,407~2,406戸	15,469~14,739戸	3,894~2,594戸	
	低下戸数(分位1~4)	—	—	8,480~8,472戸	1,050~895戸	3,237~2,628戸	590~612戸	
	家賃が10%以上上昇する戸数	—	—	1,672~1,668戸 (8.9%)	1,710~1,213戸 (37.5%~26.6%)	1,384~1,375戸 (7.4%)	2,090~1,134戸 (45.9%~24.9%)	
	家賃が10%以上低下する戸数	—	—	136戸 (0.7%)	8~79戸 (0.2%~1.7%)	0戸	0~71戸 (0.2%~1.6%)	
	家賃が15%以上上昇する戸数	—	—	572~517戸 (3.0%~2.7%)	847~189戸 (18.6%~4.1%)	437戸 (2.3%)	1,065~459戸 (23.4%~10.0%)	
	家賃が15%以上低下する戸数	—	—	19戸 (0.1%)	0~65戸 (0%~1.4%)	0戸	0~65戸 (0%~1.4%)	
	家賃が20%以上上昇する戸数	—	—	141~104戸 (0.7%~0.6%)	587~116戸 (12.9%~2.5%)	12戸 (0.06%)	546~115戸 (12.0%~2.5%)	
	家賃が20%以上低下する戸数	—	—	0戸	0~23戸 (0%~0.5%)	0戸	0~23戸 (0%~0.5%)	
	団地名(分位1~4) 固定資産税評価額	—	—	二条 176,382円	壬生東~岡崎 149,935~115,363円	三宅 125,354円	壬生東~岡崎 149,935~115,363円	
	家賃上昇割合最大	最大上昇割合(分位1~4)	—	—	23.7%~23.6%	33.3%~38.9%	20.1%~20.3%	27.7%~37.7%
	上昇額(分位1~4)	—	—	7,000~13,300円	7,800~6,300円	3,000~4,500円	6,500~6,100円	
	見直し後家賃(分位1~4)	—	—	36,500~69,700円	31,200~22,500円	17,900~26,700円	30,000~22,300円	
	家賃低下割合最大	団地名(分位1~4) 固定資産税評価額	—	—	際目 42,119円	久世南~崇仁 63,005円~58,189円	際目 42,119円	久世南~崇仁 63,005円~58,189円
最大低下割合(分位1~4)	—	—	—	-17.0%~-16.8%	-12.9%~-22.3%	-9.9%~-9.7%	-8.7%~-22.3%	
低下額(分位1~4)	—	—	—	-4,800~-7,100円	-4,000~-4,200円	-2,800~-4,100円	-2,700~-4,200円	
見直し後家賃(分位1~4)	—	—	—	23,500~35,100円	27,100~14,600円	25,500~38,000円	28,400~14,600円	