

シミュレーション結果の具体例 案A

資料5-1

○ 参考資料1-2に掲載の住戸の家賃等の増減

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹エレベーター	経過年数	見直し案A						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	八条	S37 ~S41	5階	85.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	47	-0.1303	0.0184	0.8881	16,200	1,800	300	1,400	24,100	2,700	0.1500	0.0608	0.7892	
								EVのない3階以上			-0.1603	0.0184	0.8581	15,600	1,200	-200	1,400	23,300	1,900	0.1500	0.0608	0.7892	
2	楽只(10棟)	S38 ~H21	1~6階	77.9%	42.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	40	-0.1443	0.0581	0.9137	19,500	3,600	1,200	2,400	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
								EVのない3階以上			-0.1743	0.0581	0.8837	18,900	3,000	500	2,400	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
3	石田西	S45	5階	83.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	43	-0.1269	-0.0524	0.8207	15,300	800	400	300	22,700	1,100	0.1500	0.0696	0.7804	
								EVのない3階以上			-0.1569	-0.0524	0.7907	14,700	200	-100	300	21,900	300	0.1500	0.0696	0.7804	
4	洛西南福西	S55	5階	86.5%	58.7	シャワーなし	給湯器なし	EVのない1階	なし	33	-0.0783	-0.0474	0.8743	26,700	-200	-900	700	39,700	-300	0.0500	0.0689	0.8811	
								EVのない3階以上			-0.1083	-0.0474	0.8443	25,800	-1,100	-1,800	700	38,400	-1,600	0.0500	0.0689	0.8811	
5	向島8街区	S55 ~S56	11階	85.8%	56.6	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	33	-0.0783	-0.1022	0.8195	24,100	-1,600	-800	-800	35,900	-2,400	0.0500	0.0757	0.8743	
6	西大路	H1	4~10階	100.0%	59.3	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	24	-0.0706	0.0284	0.9578	30,800	2,100	-700	2,800	45,900	3,200	0.0500	0.0596	0.8904	
7	竹田	H6	7~9階	92.9%	69.3	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	19	-0.0263	-0.0287	0.9450	36,400	500	-1,000	1,400	54,200	700	0.0000	0.0666	0.9334	
8	勧修寺第一	H7 ~H9	3~6階	96.2%	61.9	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	18	-0.0254	-0.0439	0.9306	32,200	0	-900	800	47,900	0	0.0000	0.0685	0.9315	
								EVのない3階以上			-0.0554	-0.0439	0.9006	31,100	-1,100	-1,900	800	46,300	-1,600	0.0000	0.0685	0.9315	
9	三条(22棟)	S39 ~H22	5~10階	70.4%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	3	-0.0026	-0.0385	0.9589	38,800	1,100	-100	1,200	51,600	200	0.0000	0.0679	0.9321	

シミュレーション結果の具体例 案A

○ 浴室設置事業実施住戸(浴室の有無による家賃増減の比較)

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案A								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	勸修寺北	S42	5階	90.7%	33.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	46	-0.1294	-0.0391	0.8314	13,600	800	300	500	20,300	1,200	0.1500	0.0679	0.7821	
					33.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	46	-0.0594	-0.0391	0.9014	15,200	-500	-1,000	500	22,600	-800	0.0000	0.0679	0.9321	
2	鈴塚	S34~S44	4~5階	65.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1586	0.0190	0.8603	14,000	1,200	-100	1,300	20,800	1,700	0.1500	0.0608	0.7892	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0886	0.0190	0.9303	15,600	-100	-1,400	1,400	23,200	-300	0.0000	0.0608	0.9392	
3	川西	S43	5階	94.5%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1586	0.0814	0.9228	17,000	2,300	-200	2,500	25,400	3,500	0.1500	0.0531	0.7969	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0886	0.0814	0.9928	18,800	900	-1,700	2,600	28,000	1,300	0.0000	0.0531	0.9469	
4	檜原	S42~S43	3~5階	87.6%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1586	0.0209	0.8623	15,900	1,400	-100	1,500	23,700	2,000	0.1500	0.0605	0.7895	
					37.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0886	0.0209	0.9323	17,600	-100	-1,600	1,600	26,200	-200	0.0000	0.0605	0.9395	
5	西野山	S43~S44	4~5階	83.0%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	44	-0.1277	-0.0219	0.8503	15,800	1,300	500	900	23,500	1,800	0.1500	0.0658	0.7842	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVあり	なし	44	-0.0577	-0.0219	0.9203	17,800	-200	-1,100	900	26,500	-400	0.0000	0.0658	0.9342	
6	石田東	S45	4~5階	84.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	43	-0.1569	-0.0524	0.7907	13,000	200	-100	300	19,400	300	0.1500	0.0696	0.7804	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	43	-0.0869	-0.0524	0.8607	14,500	-1,200	-1,500	300	21,600	-1,700	0.0000	0.0696	0.9304	
7	深草	S43~S46	3~5階	86.8%	38.1	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	42	-0.1260	-0.0409	0.8330	15,700	900	400	500	23,500	1,500	0.1500	0.0681	0.7819	
					38.1	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	42	-0.0560	-0.0409	0.9030	17,500	-600	-1,100	500	26,100	-800	0.0000	0.0681	0.9319	

## シミュレーション結果の具体例 案A

○ 各補正值等最大, 最小住戸

公営住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレイカー	経過年数	見直し案A						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	七瀬川	S27~S30	平屋・4階	29.4%	33.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	61	-0.1923	-0.0146	0.7930	11,900	800	100	700	17,800	1,300	0.2000	0.0649	0.7351	設備補正最小 設備経年最大
2	大受	S48~S49	5~11階	82.5%	21.2	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	39	-0.1434	-0.0661	0.7905	8,400	600	600	0	12,600	1,000	0.2000	0.0712	0.7288	家賃最小 応益係数最小
3	際目	S61	3~4階	92.0%	61.1	シャワーなし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	27	-0.1031	-0.1804	0.7164	23,400	-4,900	-1,800	-3,100	34,900	-7,200	0.0500	0.0853	0.8647	家賃低下最大 立地補正最小 利便性係数最小
4	二条	H6	6階	100.0%	70.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	19	-0.0163	0.2008	1.1844	46,700	8,800	-700	9,400	69,500	13,100	0.0000	0.0384	0.9616	家賃上昇最大 立地補正最大 利便性係数最大
5	東天王町	H18	4~5階	90.4%	69.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	7	-0.0060	0.1771	1.1710	47,300	8,600	-300	8,800	70,400	12,800	0.0000	0.0413	0.9587	家賃最大 応益係数最大
6	山科	S46~S47	11階	72.7%	39.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	1	-0.0009	-0.0010	0.9981	21,000	1,200	-100	1,300	31,400	2,000	0.0000	0.0632	0.9368	設備補正最大 設備経年最小

改良住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレイカー	経過年数	見直し案A						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	崇仁(5棟)	S34~H22	4~5階	65.2%	32.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	54	-0.1863	-0.1348	0.6789	10,300	-600	300	-800	14,600	0	0.2000	0.0797	0.7203	設備補正最小 設備経年最大
2	改進	S38~S50	2~11階	48.2%	29.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	50	-0.1829	-0.1411	0.6760	9,500	-600	300	-800	14,200	-800	0.2000	0.0805	0.7195	利便性係数最小
3	崇仁(26棟)	S34~H22	4~5階	65.2%	18.2	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	39	-0.1434	-0.1348	0.7217	6,600	0	500	-500	9,800	0	0.2000	0.0797	0.7203	家賃最小 応益係数最小
4	壬生東	S42~S56	4~5階	58.9%	59.8	浴室なし	給湯器なし	EVあり	なし	32	-0.1374	0.1257	0.9882	30,900	7,400	1,900	5,400	40,100	5,100	0.2000	0.0476	0.7524	家賃上昇最大 立地補正最大
5	久世南	H2	4階	94.4%	61.9	シャワーあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	23	-0.0797	-0.1211	0.7991	27,000	-4,100	-2,700	-1,400	40,200	-6,200	0.0000	0.0780	0.9220	家賃低下最大
6	楽只	S38~H21	1~6階	77.9%	69.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	4	-0.0034	0.0581	1.0546	42,500	4,500	-100	4,600	63,300	6,700	0.0000	0.0560	0.9440	家賃最大 利便性係数最大 応益係数最大
7	東岩本	H23	5階	98.7%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	2	-0.0017	-0.1526	0.8456	34,200	-3,000	-100	-2,900	51,000	-600	0.0000	0.0819	0.9181	立地補正最小 設備補正最大 設備経年最小

シミュレーション結果の具体例 案C

資料5-2

○ 参考資料1-2に掲載の住戸の家賃等の増減

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹エレベーター	経過年数	見直し案C								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	八条	S37 ~S41	5階	85.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	47	-0.1303	0.0123	0.8819	16,100	1,700	300	1,300	23,900	2,500	0.1500	0.0608	0.7892	
								EVのない3階以上			-0.1603	0.0123	0.8519	15,500	1,100	-200	1,300	23,100	1,700	0.1500	0.0608	0.7892	
2	楽只(10棟)	S38 ~H21	1~6階	77.9%	42.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	40	-0.1443	0.0387	0.8944	19,100	3,200	1,200	2,000	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
								EVのない3階以上			-0.1743	0.0387	0.8644	18,500	2,600	500	2,000	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
3	石田西	S45	5階	83.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	43	-0.1269	-0.0349	0.8382	15,600	1,100	400	700	23,200	1,600	0.1500	0.0696	0.7804	
								EVのない3階以上			-0.1569	-0.0349	0.8082	15,000	500	-100	700	22,400	800	0.1500	0.0696	0.7804	
4	洛西南福西	S55	5階	86.5%	58.7	シャワーなし	給湯器なし	EVのない1階	なし	33	-0.0783	-0.0316	0.8901	27,200	300	-900	1,100	40,400	400	0.0500	0.0689	0.8811	
								EVのない3階以上			-0.1083	-0.0316	0.8601	30,800	-800	-2,100	1,300	45,900	-1,200	0.0500	0.0689	0.8811	
5	向島8街区	S55 ~S56	11階	85.8%	56.6	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	33	-0.0783	-0.0681	0.8536	25,100	-600	-800	200	37,400	-900	0.0500	0.0757	0.8743	
6	西大路	H1	4~10階	100.0%	59.3	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	24	-0.0706	0.0190	0.9483	30,500	1,800	-700	2,500	45,500	2,800	0.0500	0.0596	0.8904	
7	竹田	H6	7~9階	92.9%	69.3	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	19	-0.0263	-0.0191	0.9545	36,800	900	-1,000	1,900	54,700	1,200	0.0000	0.0666	0.9334	
8	勧修寺第一	H7 ~H9	3~6階	96.2%	61.9	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	18	-0.0254	-0.0293	0.9452	32,700	500	-900	1,300	48,600	700	0.0000	0.0685	0.9315	
								EVのない3階以上			-0.0554	-0.0293	0.9152	31,600	-600	-1,900	1,300	47,100	-800	0.0000	0.0685	0.9315	
9	三条(22棟)	S39 ~H22	5~10階	70.4%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	3	-0.0026	-0.0257	0.9717	39,300	1,600	-100	1,700	51,600	200	0.0000	0.0679	0.9321	

シミュレーション結果の具体例 案C

○ 浴室設置事業実施住戸(浴室の有無による家賃増減の比較)

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案C								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	勸修寺北	S42	5階	90.7%	33.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	46	-0.1294	-0.0261	0.8445	13,800	1,000	300	700	20,600	1,500	0.1500	0.0679	0.7821	
					33.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	46	-0.0594	-0.0261	0.9145	15,400	-300	-1,000	700	22,900	-500	0.0000	0.0679	0.9321	
2	鈴塚	S34~S44	4~5階	65.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1586	0.0126	0.8540	13,900	1,100	-100	1,200	20,700	1,600	0.1500	0.0608	0.7892	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0886	0.0126	0.9240	15,500	-200	-1,400	1,300	23,100	-400	0.0000	0.0608	0.9392	
3	川西	S43	5階	94.5%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1586	0.0543	0.8957	16,500	1,800	-200	2,000	24,600	2,700	0.1500	0.0531	0.7969	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0886	0.0543	0.9657	18,300	400	-1,700	2,100	27,200	500	0.0000	0.0531	0.9469	
4	檜原	S42~S43	3~5階	87.6%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1586	0.0139	0.8553	15,700	1,200	-100	1,400	23,500	1,800	0.1500	0.0605	0.7895	
					37.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0886	0.0139	0.9253	17,500	-200	-1,600	1,400	26,000	-400	0.0000	0.0605	0.9395	
5	西野山	S43~S44	4~5階	83.0%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	44	-0.1277	-0.0146	0.8576	15,900	1,400	500	1,000	23,700	2,000	0.1500	0.0658	0.7842	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVあり	なし	44	-0.0577	-0.0146	0.9276	17,900	-100	-1,100	1,000	26,700	-200	0.0000	0.0658	0.9342	
6	石田東	S45	4~5階	84.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	43	-0.1569	-0.0349	0.8082	13,300	500	-100	600	19,800	700	0.1500	0.0696	0.7804	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	43	-0.0869	-0.0349	0.8782	14,800	-900	-1,500	600	22,000	-1,300	0.0000	0.0696	0.9304	
7	深草	S43~S46	3~5階	86.8%	38.1	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	42	-0.1260	-0.0273	0.8467	16,000	1,200	400	700	23,800	1,800	0.1500	0.0681	0.7819	
					38.1	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	42	-0.0560	-0.0273	0.9167	17,800	-300	-1,100	700	26,500	-400	0.0000	0.0681	0.9319	

## シミュレーション結果の具体例 案C

○ 各補正值等最大, 最小住戸

公営住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレイカー	経過年数	見直し案C							(参考)25年度利便性係数			備考		
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃 (分位4)	増減額	設備補正		立地補正	利便性係数
1	七瀬川	S27 ~S30	平屋 ・4階	29.4%	33.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	61	-0.1923	-0.0098	0.7979	12,000	900	100	800	17,900	1,400	0.2000	0.0649	0.7351	設備補正最小 設備経年最大
2	大受	S48~ S49	5~11 階	82.5%	21.2	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	39	-0.1434	-0.0440	0.8125	8,700	900	600	200	12,900	1,300	0.2000	0.0712	0.7288	家賃最小 応益係数最小
3	際目	S61	3~4階	92.0%	61.1	シャワーなし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	27	-0.1031	-0.1203	0.7765	25,400	-2,900	-1,800	-1,200	37,800	-4,300	0.0500	0.0853	0.8647	家賃低下最大 立地補正最小 利便性係数最小
4	二条	H6	6階	100.0%	70.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	19	-0.0163	0.1181	1.1017	44,900	6,200	-300	6,400	66,800	9,200	0.0000	0.0384	0.9616	立地補正最大 利便性係数最大
5	東天王町	H18	4~5階	90.4%	69.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	7	-0.0060	0.1181	1.1120	44,900	6,200	-300	6,400	66,800	9,200	0.0000	0.0413	0.9587	家賃上昇最大
6	唐橋第二	H12	6階	100.0%	69.1	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	13	-0.0111	0.0031	0.9919	45,200	2,500	-500	3,000	67,300	3,700	0.0000	0.0625	0.9375	家賃最大 応益係数最大
7	山科	S46 ~S47	11階	72.7%	39.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	1	-0.0009	-0.0007	0.9984	21,100	1,300	-100	1,300	31,400	2,000	0.0000	0.0632	0.9368	設備補正最大 設備経年最小

優良住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレイカー	経過年数	見直し案C							(参考)25年度利便性係数			備考		
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃 (分位4)	増減額	設備補正		立地補正	利便性係数
1	崇仁(5棟)	S34 ~H22	4~5階	65.2%	32.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	54	-0.1863	-0.0899	0.7238	11,000	100	300	-100	14,600	0	0.2000	0.0797	0.7203	設備補正最小 設備経年最大
2	改進	S38 ~S50	2~11階	48.2%	29.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	50	-0.1829	-0.0940	0.7230	10,200	100	300	-200	15,000	0	0.2000	0.0805	0.7195	利便性係数最小
3	崇仁(26棟)	S34 ~H22	4~5階	65.2%	18.2	浴室なし	給湯器なし	EVのない 1階	なし	39	-0.1434	-0.0899	0.7667	7,000	400	500	-100	10,400	600	0.2000	0.0797	0.7203	家賃最小 応益係数最小
4	壬生東	S42 ~S56	4~5階	58.9%	59.8	浴室なし	給湯器なし	EVあり	なし	32	-0.1374	0.0838	0.9463	29,600	6,100	1,900	4,100	40,100	5,100	0.2000	0.0476	0.7524	家賃上昇最大 立地補正最大
5	久世南	H2	4階	94.4%	61.9	シャワーあり	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	23	-0.0797	-0.0807	0.8395	28,300	-2,800	-2,700	-100	42,200	-4,200	0.0000	0.0780	0.9220	家賃低下最大
6	楽只	S38 ~H21	1~6階	77.9%	69.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	4	-0.0034	0.0387	1.0352	41,700	3,700	-100	3,900	62,100	5,500	0.0000	0.0560	0.9440	家賃最大 利便性係数最大 応益係数最大
7	東岩本	H23	5階	98.7%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	2	-0.0017	-0.1018	0.8965	36,300	-900	-100	-800	51,600	0	0.0000	0.0819	0.9181	立地補正最小 設備補正最大 設備経年最小

シミュレーション結果の具体例 案D

資料5-3

○ 参考資料1-2に掲載の住戸の家賃等の増減

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹エレベーター	経過年数	見直し案D								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	八条	S37 ~S41	5階	85.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	47	-0.0903	0.0184	0.9281	16,900	2,500	1,100	1,400	25,200	3,800	0.1500	0.0608	0.7892	
								EVのない3階以上			-0.1503	0.0184	0.8681	15,800	1,400	0	1,400	23,600	2,200	0.1500	0.0608	0.7892	
2	楽只(10棟)	S38 ~H21	1~6階	77.9%	42.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	40	-0.0943	0.0581	0.9637	20,600	4,700	2,200	2,400	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
								EVのない3階以上			-0.1543	0.0581	0.9037	19,300	3,400	1,000	2,400	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
3	石田西	S45	5階	83.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	43	-0.0869	-0.0524	0.8607	16,000	1,500	1,200	300	23,900	2,300	0.1500	0.0696	0.7804	
								EVのない3階以上			-0.1469	-0.0524	0.8007	14,900	400	100	300	22,200	600	0.1500	0.0696	0.7804	
4	洛西南福西	S55	5階	86.5%	58.7	シャワーなし	給湯器なし	EVのない1階	なし	33	-0.0483	-0.0474	0.9043	27,600	700	0	700	41,100	1,100	0.0500	0.0689	0.8811	
								EVのない3階以上			-0.1083	-0.0474	0.8443	25,800	-1,100	-1,800	700	38,400	-1,600	0.0500	0.0689	0.8811	
5	向島8街区	S55 ~S56	11階	85.8%	56.6	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	33	-0.0483	-0.1022	0.8495	25,000	-700	100	-800	37,200	-1,100	0.0500	0.0757	0.8743	
6	西大路	H1	4~10階	100.0%	59.3	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	24	-0.0406	0.0284	0.9878	31,800	3,100	300	2,800	47,400	4,700	0.0500	0.0596	0.8904	
7	竹田	H6	7~9階	92.9%	69.3	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	19	-0.0163	-0.0287	0.9550	36,800	900	-600	1,500	54,800	1,300	0.0000	0.0666	0.9334	
8	勧修寺第一	H7 ~H9	3~6階	96.2%	61.9	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	18	-0.0154	-0.0439	0.9406	32,500	300	-500	800	48,400	500	0.0000	0.0685	0.9315	
								EVのない3階以上			-0.0754	-0.0439	0.8806	30,400	-1,800	-2,600	800	45,300	-2,600	0.0000	0.0685	0.9315	
9	三条(22棟)	S39 ~H22	5~10階	70.4%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	3	-0.0026	-0.0385	0.9589	38,800	1,100	-100	1,200	51,600	200	0.0000	0.0679	0.9321	

シミュレーション結果の具体例 案D

○ 浴室設置事業実施住戸(浴室の有無による家賃増減の比較)

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案D								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	勸修寺北	S42	5階	90.7%	33.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	46	-0.0894	-0.0391	0.8714	14,300	1,500	1,000	500	21,200	2,100	0.1500	0.0679	0.7821	
					33.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	46	-0.0394	-0.0391	0.9214	15,500	-200	-700	500	23,100	-300	0.0000	0.0679	0.9321	
2	鈴塚	S34~S44	4~5階	65.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1486	0.0190	0.8703	14,100	1,300	0	1,300	21,100	2,000	0.1500	0.0608	0.7892	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0986	0.0190	0.9203	15,400	-300	-1,600	1,400	23,000	-500	0.0000	0.0608	0.9392	
3	川西	S43	5階	94.5%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1486	0.0814	0.9328	17,200	2,500	0	2,500	25,700	3,800	0.1500	0.0531	0.7969	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0986	0.0814	0.9828	18,600	700	-1,800	2,600	27,700	1,000	0.0000	0.0531	0.9469	
4	檜原	S42~S43	3~5階	87.6%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1486	0.0209	0.8723	16,100	1,600	100	1,500	23,900	2,200	0.1500	0.0605	0.7895	
					37.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0986	0.0209	0.9223	17,400	-300	-1,800	1,600	25,900	-500	0.0000	0.0605	0.9395	
5	西野山	S43~S44	4~5階	83.0%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	44	-0.0877	-0.0219	0.8903	16,500	2,000	1,200	900	24,600	2,900	0.1500	0.0658	0.7842	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVあり	なし	44	-0.0377	-0.0219	0.9403	18,200	200	-700	900	27,000	100	0.0000	0.0658	0.9342	
6	石田東	S45	4~5階	84.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	43	-0.1469	-0.0524	0.8007	13,100	300	100	300	19,600	500	0.1500	0.0696	0.7804	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	43	-0.0969	-0.0524	0.8507	14,300	-1,400	-1,700	300	21,300	-2,000	0.0000	0.0696	0.9304	
7	深草	S43~S46	3~5階	86.8%	38.1	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	42	-0.0860	-0.0409	0.8730	16,500	1,700	1,200	500	24,600	2,600	0.1500	0.0681	0.7819	
					38.1	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	42	-0.0360	-0.0409	0.9230	17,900	-200	-700	500	26,600	-300	0.0000	0.0681	0.9319	

シミュレーション結果の具体例 案D

○ 各補正值等最大, 最小住戸

公営住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案D								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	七瀬川	S27~S30	平屋・4階	29.4%	33.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	61	-0.1723	-0.0146	0.8130	12,200	1,100	400	700	18,300	1,800	0.2000	0.0649	0.7351	設備補正最小 設備経年最大
2	大受	S48~S49	5~11階	82.5%	21.2	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	39	-0.0934	-0.0661	0.8405	9,000	1,200	1,100	0	13,300	1,700	0.2000	0.0712	0.7288	家賃最小 応益係数最小
3	際目	S61	3~4階	92.0%	61.1	シャワーなし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	27	-0.1031	-0.1804	0.7164	23,400	-4,900	-1,800	-3,100	34,900	-7,200	0.0500	0.0853	0.8647	家賃低下最大 立地補正最小 利便性係数最小
4	二条	H6	6階	100.0%	70.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	19	-0.0163	0.2008	1.1844	46,700	8,800	-700	9,400	69,500	13,100	0.0000	0.0384	0.9616	家賃上昇最大 立地補正最大 利便性係数最大
5	東天王町	H18	4~5階	90.4%	69.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	7	-0.0060	0.1771	1.1710	47,300	8,600	-300	8,800	70,400	12,800	0.0000	0.0413	0.9587	家賃最大 応益係数最大
6	山科	S46~S47	11階	72.7%	39.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	1	-0.0009	-0.0010	0.9981	21,000	1,200	-100	1,300	31,400	2,000	0.0000	0.0632	0.9368	設備補正最大 設備経年最小

改良住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案D								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	崇仁(5棟)	S34~H22	4~5階	65.2%	32.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	54	-0.1663	-0.1348	0.6989	10,600	-300	600	-800	14,600	0	0.2000	0.0797	0.7203	設備補正最小 設備経年最大
2	改進	S38~S50	2~11階	48.2%	29.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	50	-0.1629	-0.1411	0.6960	9,800	-300	500	-800	14,600	-400	0.2000	0.0805	0.7195	利便性係数最小
3	崇仁(26棟)	S34~H22	4~5階	65.2%	18.2	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	39	-0.0934	-0.1348	0.7717	7,000	400	1,000	-500	10,500	700	0.2000	0.0797	0.7203	家賃最小 応益係数最小
4	壬生東	S42~S56	4~5階	58.9%	59.8	浴室なし	給湯器なし	EVあり	なし	32	-0.0874	0.1257	1.0382	32,400	8,900	3,500	5,400	40,100	5,100	0.2000	0.0476	0.7524	家賃上昇最大 立地補正最大
5	久世南	H2	4階	94.4%	61.9	シャワーあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	23	-0.0897	-0.1211	0.7891	26,600	-4,500	-3,000	-1,400	39,700	-6,700	0.0000	0.0780	0.9220	家賃低下最大
6	楽只	S38~H21	1~6階	77.9%	69.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	4	-0.0034	0.0581	1.0546	42,500	4,500	-100	4,600	63,300	6,700	0.0000	0.0560	0.9440	家賃最大 利便性係数最大 応益係数最大
7	東岩本	H23	5階	98.7%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	2	-0.0017	-0.1526	0.8456	34,200	-3,000	-100	-2,900	51,000	-600	0.0000	0.0819	0.9181	立地補正最小 設備補正最大 設備経年最小

シミュレーション結果の具体例 案E

資料5-4

○ 参考資料1-2に掲載の住戸の家賃等の増減

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹エレベーター	経過年数	見直し案E						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	八条	S37 ~S41	5階	85.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	47	-0.1136	0.0184	0.9048	16,500	2,100	600	1,400	24,600	3,200	0.1500	0.0608	0.7892	
								EVのない3階以上			-0.1636	0.0184	0.8548	15,600	1,200	-300	1,400	23,200	1,800	0.1500	0.0608	0.7892	
2	楽只(10棟)	S38 ~H21	1~6階	77.9%	42.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	40	-0.1286	0.0581	0.9294	19,900	4,000	1,500	2,400	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
								EVのない3階以上			-0.1786	0.0581	0.8794	18,800	2,900	400	2,400	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
3	石田西	S45	5階	83.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	43	-0.1107	-0.0524	0.8369	15,600	1,100	700	300	23,200	1,600	0.1500	0.0696	0.7804	
								EVのない3階以上			-0.1607	-0.0524	0.7869	14,600	100	-200	300	21,800	200	0.1500	0.0696	0.7804	
4	洛西南福西	S55	5階	86.5%	58.7	シャワーなし	給湯器なし	EVのない1階	なし	33	-0.0536	-0.0474	0.8990	27,400	500	-100	600	40,800	800	0.0500	0.0689	0.8811	
								EVのない3階以上			-0.1036	-0.0474	0.8490	25,900	-1,000	-1,700	600	38,600	-1,400	0.0500	0.0689	0.8811	
5	向島8街区	S55 ~S56	11階	85.8%	56.6	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	33	-0.0536	-0.1022	0.8442	24,800	-900	-100	-800	37,000	-1,300	0.0500	0.0757	0.8743	
6	西大路	H1	4~10階	100.0%	59.3	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	24	-0.0471	0.0284	0.9813	31,600	2,900	0	2,800	47,000	4,300	0.0500	0.0596	0.8904	
7	竹田	H6	7~9階	92.9%	69.3	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	19	-0.0136	-0.0287	0.9577	36,900	1,000	-500	1,500	54,900	1,400	0.0000	0.0666	0.9334	
8	勧修寺第一	H7 ~H9	3~6階	96.2%	61.9	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	18	-0.0129	-0.0439	0.9432	32,600	400	-500	800	48,500	600	0.0000	0.0685	0.9315	
								EVのない3階以上			-0.0629	-0.0439	0.8932	30,900	-1,300	-2,200	800	46,000	-1,900	0.0000	0.0685	0.9315	
9	三条(22棟)	S39 ~H22	5~10階	70.4%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	3	-0.0021	-0.0385	0.9593	38,800	1,100	-100	1,200	51,600	200	0.0000	0.0679	0.9321	

シミュレーション結果の具体例 案E

○ 浴室設置事業実施住戸(浴室の有無による家賃増減の比較)

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案E						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	勸修寺北	S42	5階	90.7%	33.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	46	-0.1129	-0.0391	0.8480	13,900	1,100	600	500	20,700	1,600	0.1500	0.0679	0.7821	
					33.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	46	-0.0329	-0.0391	0.9280	15,600	-100	-600	500	23,300	-100	0.0000	0.0679	0.9321	
2	鈴塚	S34~S44	4~5階	65.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1621	0.0190	0.8568	13,900	1,100	-200	1,300	20,800	1,700	0.1500	0.0608	0.7892	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0821	0.0190	0.9368	15,700	0	-1,300	1,400	23,400	-100	0.0000	0.0608	0.9392	
3	川西	S43	5階	94.5%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1621	0.0814	0.9192	17,000	2,300	-200	2,500	25,300	3,400	0.1500	0.0531	0.7969	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0821	0.0814	0.9992	18,900	1,000	-1,500	2,600	28,200	1,500	0.0000	0.0531	0.9469	
4	檜原	S42~S43	3~5階	87.6%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1621	0.0209	0.8587	15,800	1,300	-200	1,500	23,600	1,900	0.1500	0.0605	0.7895	
					37.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0821	0.0209	0.9387	17,700	0	-1,500	1,600	26,400	0	0.0000	0.0605	0.9395	
5	西野山	S43~S44	4~5階	83.0%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	44	-0.1114	-0.0219	0.8666	16,100	1,600	800	900	24,000	2,300	0.1500	0.0658	0.7842	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVあり	なし	44	-0.0314	-0.0219	0.9466	18,300	300	-600	900	27,200	300	0.0000	0.0658	0.9342	
6	石田東	S45	4~5階	84.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	43	-0.1607	-0.0524	0.7869	12,900	100	-200	300	19,300	200	0.1500	0.0696	0.7804	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	43	-0.0807	-0.0524	0.8669	14,600	-1,100	-1,400	300	21,700	-1,600	0.0000	0.0696	0.9304	
7	深草	S43~S46	3~5階	86.8%	38.1	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	42	-0.1100	-0.0409	0.8490	16,000	1,200	700	500	23,900	1,900	0.1500	0.0681	0.7819	
					38.1	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	42	-0.0300	-0.0409	0.9290	18,000	-100	-600	500	26,800	-100	0.0000	0.0681	0.9319	

## シミュレーション結果の具体例 案E

○ 各補正值等最大, 最小住戸

公営住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案E						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃 (分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	七瀬川	S27 ~S30	平屋 ・4階	29.4%	33.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	61	-0.1936	-0.0146	0.7917	11,900	800	100	700	17,800	1,300	0.2000	0.0649	0.7351	設備補正最小 設備経年最大
2	大受	S48~ S49	5~11 階	82.5%	21.2	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	39	-0.1279	-0.0661	0.8060	8,600	800	700	0	12,800	1,200	0.2000	0.0712	0.7288	家賃最小 応益係数最小
3	際目	S61	3~4階	92.0%	61.1	シャワーなし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	27	-0.0993	-0.1804	0.7202	23,500	-4,800	-1,600	-3,100	35,100	-7,000	0.0500	0.0853	0.8647	家賃低下最大 立地補正最小 利便性係数最小
4	二条	H6	6階	100.0%	70.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	19	-0.0136	0.2008	1.1872	46,800	8,900	-500	9,400	69,700	13,300	0.0000	0.0384	0.9616	家賃上昇最大 立地補正最大 利便性係数最大
5	東天王町	H18	4~5階	90.4%	69.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	7	-0.0050	0.1771	1.1720	47,300	8,600	-200	8,800	70,400	12,800	0.0000	0.0413	0.9587	家賃最大 応益係数最大
6	山科	S46 ~S47	11階	72.7%	39.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	1	-0.0007	-0.0010	0.9982	21,100	1,300	-100	1,300	31,400	2,000	0.0000	0.0632	0.9368	設備補正最大 設備経年最小

改良住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案E						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃 (分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	崇仁(5棟)	S34 ~H22	4~5階	65.2%	32.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	54	-0.1886	-0.1348	0.6766	10,300	-600	200	-800	14,600	0	0.2000	0.0797	0.7203	設備補正最小 設備経年最大
2	改進	S38 ~S50	2~11階	48.2%	29.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	50	-0.1857	-0.1411	0.6732	9,500	-600	200	-800	14,100	-900	0.2000	0.0805	0.7195	利便性係数最小
3	崇仁(26棟)	S34 ~H22	4~5階	65.2%	18.2	浴室なし	給湯器なし	EVのない 1階	なし	39	-0.1279	-0.1348	0.7373	6,700	100	600	-500	10,000	200	0.2000	0.0797	0.7203	家賃最小 応益係数最小
4	壬生東	S42 ~S56	4~5階	58.9%	59.8	浴室なし	給湯器なし	EVあり	なし	32	-0.1229	0.1257	1.0028	31,300	7,800	2,400	5,400	40,100	5,100	0.2000	0.0476	0.7524	家賃上昇最大 立地補正最大
5	久世南	H2	4階	94.4%	61.9	シャワーあり	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	23	-0.0764	-0.1211	0.8024	27,100	-4,000	-2,600	-1,400	40,300	-6,100	0.0000	0.0780	0.9220	家賃低下最大
6	楽只	S38 ~H21	1~6階	77.9%	69.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	4	-0.0029	0.0581	1.0552	42,500	4,500	-100	4,600	63,300	6,700	0.0000	0.0560	0.9440	家賃最大 利便性係数最大 応益係数最大
7	東岩本	H23	5階	98.7%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	2	-0.0014	-0.1526	0.8459	34,300	-2,900	-100	-2,900	51,000	-600	0.0000	0.0819	0.9181	立地補正最小 設備補正最大 設備経年最小

## シミュレーション結果の具体例 案F

資料5-5

○ 参考資料1-2に掲載の住戸の家賃等の増減

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹エレベーター	経過年数	見直し案F								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	八条	S37 ~S41	5階	85.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	47	-0.0903	0.0123	0.9219	16,800	2,400	1,100	1,300	25,000	3,600	0.1500	0.0608	0.7892	
								EVのない3階以上			-0.1503	0.0123	0.8619	15,700	1,300	0	1,300	23,400	2,000	0.1500	0.0608	0.7892	
2	楽只(10棟)	S38 ~H21	1~6階	77.9%	42.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	40	-0.0943	0.0387	0.9444	20,200	4,300	2,200	2,000	23,700	100	0.2000	0.0560	0.7440	
								EVのない3階以上			-0.1543	0.0387	0.8844	18,900	3,000	1,000	2,000	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
3	石田西	S45	5階	83.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	43	-0.0869	-0.0349	0.8782	16,300	1,800	1,200	700	24,300	2,700	0.1500	0.0696	0.7804	
								EVのない3階以上			-0.1469	-0.0349	0.8182	15,200	700	100	700	22,700	1,100	0.1500	0.0696	0.7804	
4	洛西南福西	S55	5階	86.5%	58.7	シャワーなし	給湯器なし	EVのない1階	なし	33	-0.0483	-0.0316	0.9201	28,100	1,200	0	1,100	41,800	1,800	0.0500	0.0689	0.8811	
								EVのない3階以上			-0.1083	-0.0316	0.8601	26,200	-700	-1,800	1,100	39,100	-900	0.0500	0.0689	0.8811	
5	向島8街区	S55 ~S56	11階	85.8%	56.6	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	33	-0.0483	-0.0681	0.8836	26,000	300	100	200	38,700	400	0.0500	0.0757	0.8743	
6	西大路	H1	4~10階	100.0%	59.3	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	24	-0.0406	0.0190	0.9783	31,500	2,800	300	2,500	46,900	4,200	0.0500	0.0596	0.8904	
7	竹田	H6	7~9階	92.9%	69.3	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	19	-0.0163	-0.0191	0.9645	37,100	1,200	-600	1,900	55,300	1,800	0.0000	0.0666	0.9334	
8	勧修寺第一	H7 ~H9	3~6階	96.2%	61.9	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	18	-0.0154	-0.0293	0.9552	33,000	800	-500	1,300	49,200	1,300	0.0000	0.0685	0.9315	
								EVのない3階以上			-0.0754	-0.0293	0.8952	30,900	-1,300	-2,600	1,300	46,100	-1,800	0.0000	0.0685	0.9315	
9	三条(22棟)	S39 ~H22	5~10階	70.4%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	3	-0.0026	-0.0257	0.9717	39,300	1,600	-100	1,700	51,600	200	0.0000	0.0679	0.9321	

シミュレーション結果の具体例 案F

○ 浴室設置事業実施住戸(浴室の有無による家賃増減の比較)

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案F								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	勸修寺北	S42	5階	90.7%	33.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	46	-0.0894	-0.0261	0.8845	14,500	1,700	1,000	700	21,600	2,500	0.1500	0.0679	0.7821	
					33.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	46	-0.0394	-0.0261	0.9345	15,700	0	-700	700	23,500	100	0.0000	0.0679	0.9321	
2	鈴塚	S34~S44	4~5階	65.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1486	0.0126	0.8640	14,000	1,200	0	1,200	20,900	1,800	0.1500	0.0608	0.7892	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0986	0.0126	0.9140	15,300	-400	-1,600	1,300	22,800	-700	0.0000	0.0608	0.9392	
3	川西	S43	5階	94.5%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1486	0.0543	0.9057	16,700	2,000	0	2,000	24,900	3,000	0.1500	0.0531	0.7969	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0986	0.0543	0.9557	18,100	200	-1,800	2,100	2,700	300	0.0000	0.0531	0.9469	
4	檜原	S42~S43	3~5階	87.6%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1486	0.0139	0.8653	15,900	1,400	100	1,400	23,700	2,000	0.1500	0.0605	0.7895	
					37.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0986	0.0139	0.9153	17,300	-400	-1,800	1,400	25,700	-700	0.0000	0.0605	0.9395	
5	西野山	S43~S44	4~5階	83.0%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	44	-0.0877	-0.0146	0.8976	16,700	2,200	1,200	1,000	24,800	3,100	0.1500	0.0658	0.7842	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVあり	なし	44	-0.0377	-0.0146	0.9476	18,300	300	-700	1,000	27,300	400	0.0000	0.0658	0.9342	
6	石田東	S45	4~5階	84.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	43	-0.1469	-0.0349	0.8182	13,400	600	100	600	20,000	900	0.1500	0.0696	0.7804	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	43	-0.0969	-0.0349	0.8682	14,600	-1,100	-1,700	600	21,800	-1,500	0.0000	0.0696	0.9304	
7	深草	S43~S46	3~5階	86.8%	38.1	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	42	-0.0860	-0.0273	0.8867	16,800	2,000	1,200	700	25,000	3,000	0.1500	0.0681	0.7819	
					38.1	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	42	-0.0360	-0.0273	0.9367	18,100	0	-700	700	27,000	100	0.0000	0.0681	0.9319	

シミュレーション結果の具体例 案F

○ 各補正值等最大, 最小住戸

公営住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブ レー カー	経過 年数	見直し案F						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性 係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補 正による 増減額	立地補 正による 増減額	家賃 (分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性 係数
1	七瀬川	S27 ~S30	平屋 ・4階	29.4%	33.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	61	-0.1723	-0.0098	0.8179	12,300	1,200	400	800	18,400	1,900	0.2000	0.0649	0.7351	設備補正最小 設備経年最大
2	大受	S48~ S49	5~11 階	82.5%	21.2	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	39	-0.0934	-0.0440	0.8405	9,200	1,400	1,100	200	13,700	2,100	0.2000	0.0712	0.7288	家賃最小 応益係数最小
3	際目	S61	3~4階	92.0%	61.1	シャワーなし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	27	-0.1031	-0.1203	0.7765	25,400	-2,900	-1,800	-1,700	37,800	-4,300	0.0500	0.0853	0.8647	家賃低下最大 立地補正最小 利便性係数最小
4	二条	H6	6階	100.0%	70.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	19	-0.0163	0.1339	1.1175	44,000	6,100	-700	10,100	65,600	9,200	0.0000	0.0384	0.9616	立地補正最大 利便性係数最大
5	東天王町	H18	4~5階	90.4%	69.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	7	-0.0060	0.1181	1.1120	44,900	6,200	-300	6,400	66,800	9,200	0.0000	0.0413	0.9587	家賃上昇最大
6	唐橋第二	H12	6階	100.0%	69.1	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	13	-0.0111	0.0031	0.9919	45,200	2,500	-500	3,000	67,300	3,700	0.0000	0.0625	0.9375	家賃最大 応益係数最大
7	山科	S46 ~S47	11階	72.7%	39.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	1	-0.0009	-0.0007	0.9984	21,100	1,300	-100	1,300	31,400	2,000	0.0000	0.0632	0.9368	設備補正最大 設備経年最小

改良住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブ レー カー	経過 年数	見直し案F						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性 係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補 正による 増減額	立地補 正による 増減額	家賃 (分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性 係数
1	崇仁(5棟)	S34 ~H22	4~5階	65.2%	32.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	54	-0.1663	-0.0899	0.7438	11,300	400	600	-100	14,600	0	0.2000	0.0797	0.7203	設備補正最小 設備経年最大
2	改進	S38 ~S50	2~11階	48.2%	29.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	50	-0.1629	-0.0940	0.7430	10,400	300	500	-200	15,000	0	0.2000	0.0805	0.7195	利便性係数最小
3	崇仁(26棟)	S34 ~H22	4~5階	65.2%	18.2	浴室なし	給湯器なし	EVのない 1階	なし	39	-0.0934	-0.0899	0.8167	7,500	900	1,000	-100	11,100	1,300	0.2000	0.0797	0.7203	家賃最小 応益係数最小
4	壬生東	S42 ~S56	4~5階	58.9%	59.8	浴室なし	給湯器なし	EVあり	なし	32	-0.0874	0.0838	0.9963	31,100	7,600	3,500	4,100	40,100	5,100	0.2000	0.0476	0.7524	家賃上昇最大 立地補正最大
5	久世南	H2	4階	94.4%	61.9	シャワーあり	給湯器なし	EVのない 3階以上	なし	23	-0.0897	-0.0807	0.8295	28,000	-3,100	-3,000	-100	41,700	-4,700	0.0000	0.0780	0.9220	家賃低下最大
6	楽只	S38 ~H21	1~6階	77.9%	69.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	4	-0.0034	0.0387	1.0352	41,700	3,700	-100	3,900	62,100	5,500	0.0000	0.0560	0.9440	家賃最大 利便性係数最大 応益係数最大
7	東岩本	H23	5階	98.7%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	2	-0.0017	-0.1018	0.8965	36,300	-900	-100	-800	51,600	0	0.0000	0.0819	0.9181	立地補正最小 設備補正最大 設備経年最小

シミュレーション結果の具体例 案G

資料5-6

○ 参考資料1-2に掲載の住戸の家賃等の増減

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹エレベーター	経過年数	見直し案G							(参考)25年度利便性係数			備考		
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正		立地補正	利便性係数
1	八条	S37 ~S41	5階	85.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	47	-0.1136	0.0123	0.8986	16,400	2,000	600	1,300	24,400	3,000	0.1500	0.0608	0.7892	
								EVのない3階以上			-0.1636	0.0123	0.8486	15,500	1,100	-300	1,300	23,000	1,600	0.1500	0.0608	0.7892	
2	楽只(10棟)	S38 ~H21	1~6階	77.9%	42.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	40	-0.1286	0.0387	0.9101	19,400	3,500	1,500	2,000	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
								EVのない3階以上			-0.1786	0.0387	0.8601	18,400	2,500	400	2,000	23,800	100	0.2000	0.0560	0.7440	
3	石田西	S45	5階	83.8%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	43	-0.1107	-0.0349	0.8543	15,900	1,400	700	700	23,700	2,100	0.1500	0.0696	0.7804	
								EVのない3階以上			-0.1607	-0.0349	0.8043	15,000	500	-200	700	22,300	700	0.1500	0.0696	0.7804	
4	洛西南福西	S55	5階	86.5%	58.7	シャワーなし	給湯器なし	EVのない1階	なし	33	-0.0536	-0.0316	0.9148	27,900	1,000	-100	1,100	41,600	1,600	0.0500	0.0689	0.8811	
								EVのない3階以上			-0.1036	-0.0316	0.8648	26,400	-500	-1,700	1,100	39,300	-700	0.0500	0.0689	0.8811	
5	向島8街区	S55 ~S56	11階	85.8%	56.6	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	33	-0.0536	-0.0681	0.8783	25,800	100	-100	200	38,500	200	0.0500	0.0757	0.8743	
6	西大路	H1	4~10階	100.0%	59.3	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	24	-0.0471	0.0190	0.9718	31,300	2,600	0	2,500	46,600	3,900	0.0500	0.0596	0.8904	
7	竹田	H6	7~9階	92.9%	69.3	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	19	-0.0136	-0.0191	0.9672	37,300	1,400	-500	1,900	55,500	2,000	0.0000	0.0666	0.9334	
8	勧修寺第一	H7 ~H9	3~6階	96.2%	61.9	シャワーあり	二点給湯	EVあり	あり	18	-0.0129	-0.0293	0.9578	33,100	900	-500	1,300	49,300	1,400	0.0000	0.0685	0.9315	
								EVのない3階以上			-0.0629	-0.0293	0.9078	31,400	-800	-2,200	1,300	46,700	-1,200	0.0000	0.0685	0.9315	
9	三条(22棟)	S39 ~H22	5~10階	70.4%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	3	-0.0021	-0.0257	0.9721	39,300	1,600	-100	1,700	51,600	200	0.0000	0.0679	0.9321	

シミュレーション結果の具体例 案G

○ 浴室設置事業実施住戸(浴室の有無による家賃増減の比較)

	団地名	竣工年度	構造	入居率(H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案G								(参考)25年度利便性係数			備考	
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃(分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃(分位4)	増減額	設備補正	立地補正		利便性係数
1	勸修寺北	S42	5階	90.7%	33.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	46	-0.1129	-0.0261	0.8610	14,100	1,300	600	700	21,000	1,900	0.1500	0.0679	0.7821	
					33.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	46	-0.0329	-0.0261	0.9410	15,900	200	-600	700	23,600	200	0.0000	0.0679	0.9321	
2	鈴塚	S34~S44	4~5階	65.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1621	0.0126	0.8504	13,800	1,000	-200	1,200	20,600	1,500	0.1500	0.0608	0.7892	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0821	0.0126	0.9304	15,600	-100	-1,300	1,300	23,200	-300	0.0000	0.0608	0.9392	
3	川西	S43	5階	94.5%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1621	0.0543	0.8921	16,500	1,800	-200	2,000	24,500	2,600	0.1500	0.0531	0.7969	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0821	0.0543	0.9721	18,400	500	-1,500	2,100	27,400	700	0.0000	0.0531	0.9469	
4	檜原	S42~S43	3~5階	87.6%	37.7	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	45	-0.1621	0.0139	0.8517	15,700	1,200	-200	1,400	23,400	1,700	0.1500	0.0605	0.7895	
					37.7	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	45	-0.0821	0.0139	0.9317	17,600	-100	-1,500	1,400	26,200	-200	0.0000	0.0605	0.9395	
5	西野山	S43~S44	4~5階	83.0%	37.8	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	44	-0.1114	-0.0146	0.8739	16,200	1,700	800	1,000	24,200	2,500	0.1500	0.0658	0.7842	
					37.8	シャワーあり	一点給湯	EVあり	なし	44	-0.0314	-0.0146	0.9539	18,400	400	-600	1,000	27,400	500	0.0000	0.0658	0.9342	
6	石田東	S45	4~5階	84.9%	33.3	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	43	-0.1607	-0.0349	0.8043	13,200	400	-200	600	19,700	600	0.1500	0.0696	0.7804	
					33.3	シャワーあり	一点給湯	EVのない3階以上	なし	43	-0.0807	-0.0349	0.8843	14,900	-800	-1,400	600	22,200	-1,100	0.0000	0.0696	0.9304	
7	深草	S43~S46	3~5階	86.8%	38.1	浴室スペースあり	給湯器なし	EVのない1階	なし	42	-0.1100	-0.0273	0.8627	16,300	1,500	700	700	24,300	2,300	0.1500	0.0681	0.7819	
					38.1	シャワーあり	一点給湯	EVのない1階	なし	42	-0.0300	-0.0273	0.9427	18,300	200	-600	700	27,200	300	0.0000	0.0681	0.9319	

シミュレーション結果の具体例 案G

○ 各補正值等最大, 最小住戸

公営住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案G						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃 (分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	七瀬川	S27~S30	平屋・4階	29.4%	33.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	61	-0.1936	-0.0098	0.7966	12,000	900	100	800	17,900	1,400	0.2000	0.0649	0.7351	設備補正最小 設備経年最大
2	大受	S48~S49	5~11階	82.5%	21.2	シャワーなし	給湯器なし	EVあり	なし	39	-0.1279	-0.0440	0.8281	8,800	1,000	700	200	13,200	1,600	0.2000	0.0712	0.7288	家賃最小 応益係数最小
3	際目	S61	3~4階	92.0%	61.1	シャワーなし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	27	-0.0993	-0.1203	0.7804	25,500	-2,800	-1,600	-1,200	38,000	-4,100	0.0500	0.0853	0.8647	家賃低下最大 立地補正最小 利便性係数最小
4	二条	H6	6階	100.0%	70.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	19	-0.0136	0.1339	1.1202	44,100	6,200	-500	6,800	65,700	9,300	0.0000	0.0384	0.9616	家賃上昇最大 立地補正最大 利便性係数最大
5	東天王町	H18	4~5階	90.4%	69.9	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	7	-0.0050	0.1181	1.1130	44,900	6,200	-200	6,400	66,900	9,300	0.0000	0.0413	0.9587	家賃上昇最大
6	唐橋第二	H12	6階	100.0%	69.1	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	13	-0.0093	0.0031	0.9938	45,300	2,600	-400	3,000	67,500	3,900	0.0000	0.0625	0.9375	家賃最大 応益係数最大
7	山科	S46~S47	11階	72.7%	39.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	1	-0.0007	-0.0007	0.9985	21,100	1,300	-100	1,300	31,400	2,000	0.0000	0.0632	0.9368	設備補正最大 設備経年最小

改良住宅

	団地名	竣工年度	構造	入居率 (H25.1.1)	住戸面積	浴室	給湯	エレベーター	主幹ブレーカー	経過年数	見直し案G						(参考)25年度利便性係数			備考			
											設備補正	立地補正	利便性係数	家賃 (分位1)	増減額	設備補正による増減額	立地補正による増減額	家賃 (分位4)	増減額		設備補正	立地補正	利便性係数
1	崇仁(5棟)	S34~H22	4~5階	65.2%	32.7	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	54	-0.1886	-0.0899	0.7215	11,000	100	200	-100	14,600	0	0.2000	0.0797	0.7203	設備補正最小 設備経年最大
2	改進	S38~S50	2~11階	48.2%	29.6	浴室なし	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	50	-0.1857	-0.0940	0.7202	10,100	0	200	-200	15,000	0	0.2000	0.0805	0.7195	利便性係数最小
3	崇仁(26棟)	S34~H22	4~5階	65.2%	18.2	浴室なし	給湯器なし	EVのない1階	なし	39	-0.1279	-0.0899	0.7822	7,100	500	600	-100	10,700	900	0.2000	0.0797	0.7203	家賃最小 応益係数最小
4	壬生東	S42~S56	4~5階	58.9%	59.8	浴室なし	給湯器なし	EVあり	なし	32	-0.1229	0.0838	0.9609	30,000	6,500	2,400	4,100	40,100	5,100	0.2000	0.0476	0.7524	家賃上昇最大 立地補正最大
5	久世南	H2	4階	94.4%	61.9	シャワーあり	給湯器なし	EVのない3階以上	なし	23	-0.0764	-0.0807	0.8428	28,400	-2,700	-2,600	-100	42,400	-4,000	0.0000	0.0780	0.9220	家賃低下最大
6	楽只	S38~H21	1~6階	77.9%	69.6	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	4	-0.0029	0.0387	1.0358	41,700	3,700	-100	3,900	62,200	5,600	0.0000	0.0560	0.9440	家賃最大 利便性係数最大 応益係数最大
7	東岩本	H23	5階	98.7%	69.8	シャワーあり	三点給湯	EVあり	あり	2	-0.0014	-0.1018	0.8968	36,300	-900	-100	-800	51,600	0	0.0000	0.0819	0.9181	立地補正最小 設備補正最大 設備経年最小