

## 利便性係数の見直し案について

## 1 見直しの背景

- 現行の利便性係数は、年代による住戸設備の差を代表するものとして浴室設備の状況に基づき平成9年に設定しているが、平成24年度から、建築年度の古い住宅にも順次浴室を設置しており、浴室設備の状況だけで住宅設備の水準を表すことが適当とは言えなくなってきた。
- 今後、住宅ストック改善事業を進めるに当たり、エレベーター設備の有無など、住戸間の設備の違いを家賃に的確に反映させる必要がある。
- 民間賃貸住宅の市場家賃は、立地利便による差が大きいが、現行の利便性係数の算出式は、団地立地補正の幅が小さいことにより、立地による利便の差が家賃に反映されにくい。
- 平成16年の政令改正により、事業主体が設定できる利便性係数の範囲が0.5～1.3に拡大されたが、本市は平成9年当時に設定した0.7～1.0の範囲のまま見直しを行っていない。

## 2 見直しの考え方

## (1) 住戸設備補正について

- 浴室以外の設備についても、利便に差があり、家賃に反映することが適当な設備については利便性係数の算出式に組み込む。
- 個別に家賃に差を設けることが困難であると思われる設備についてはまとめて家賃に反映させるなどの方法を検討する。

## (2) 立地補正について

- 現行の算出方法は最高地点に対する比率により補正を行っているため、マイナスの補正のみであるが、市内の標準よりも立地の良い住棟についてはプラスの補正を行うことができる方法に変更する。
- 立地による利便の差をより家賃に反映させるため、補正の幅を大きくする。

## (3) 住戸設備補正と立地補正の重みづけについて

- 公営住宅の入居者・非入居者間の不公平感の是正の観点から、民間賃貸住宅における市場家賃の考え方を導入する。
- 民間賃貸住宅は立地による家賃の差が大きいと考えられることから、立地補正の重みづけを現行の算定式よりも大きくする。

### 3 審議会における主な意見

#### ① 住戸設備補正について

(補正の考え方)

- (a) 入居者の利便性にかかわる設備が、本来あるべき水準に達していない住戸の家賃は、その分家賃を下げるべきである。

(利便性係数に組み込む設備等)

- (b) 浴室以外に家賃に反映することが合理的であると考えられる設備は、エレベーター、給湯設備、電気設備である。
- (c) 住宅の性能として、断熱性能や遮音性能は重要である。
- (d) 追い炊き機能やインターホンの有無は、民間では要望が多い。
- (e) 民間と比べて市営住宅はバリアフリー化が進んでおり、バリアフリーが実施されている住戸はプラスの補正をしても良いのではないか。
- (f) 建物全体の経過年数が包括的な設備や性能の水準を表していると考えられる。
- (g) 断熱性能や遮音性能など、新しい団地ほど水準が高いものは、経過年数により反映する方法が考えられる。
- (h) 事務の効率化や今後の改定を考え、ほかの項目にまとめられるものはまとめたほうが良い。  
⇒ 今回の見直しの前提は、現在1つしかない設備の指標を、より事細かに反映させようというものであり、矛盾していないか。
- (i) 電気設備は経過年数に、給湯設備は浴室設備に含めても良い。

(各設備の数値や重みづけ)

- (j) 利用者の立場を考えると浴室の有無は入居者の利便性の差が大きい。  
⇒ 浴室とエレベーターは同程度の重みづけで良いように思う。
- (k) エレベーターの補正幅が0.03では小さいように思う。
- (l) 設備の設置費用等の経費を割り戻し、数値を決定する方法もある。

#### ② 立地補正について

- (m) 制度の見直しは、民間賃貸住宅事情と合わせて考えるべきであり、市内全体の平均値から相対的に市営住宅の立地を考えるべきである。
- (n) 固定資産税評価額は、駅からの距離等の利便性や、街の人気度と相関性があるように見て取れる。

#### ③ 住戸設備補正と立地補正の重みづけについて

- (o) 入居者間や入居者・非入居者間の不公平感を是正するために、民間の市場家賃の考え方を導入し、設備よりも立地をより大きく家賃に反映させるべきではないか。

④ その他

- (p) 居住の安定性を考えると、家賃の急激な増加は望ましくない。
- (q) 今回の見直しで目標まで到達しなくても、1つ段階を踏んで次回に見直す際に最終目標までたどり着ければ良いという考え方もある。

#### 4 各見直し案の説明

<前提>

- 住戸設備については、「利便性」の要素のみを反映させる。
- 家賃に反映させる設備や標準的な設備の基準については、条例で定める市営住宅の整備基準を用いる。
- 標準よりも設備が劣る住戸については、マイナスの補正をする。
- 追い炊き機能やインターホンは、整備基準に盛り込まれている設備ではないため、家賃には反映させない。
- バリアフリーは、主として基本的な安全性に影響するものであることから、利便性係数の算定式に組み込むことに適しない。
- 断熱性能や遮音性能など設備の性能水準を包括的に捉える指標として、経過年数を家賃に反映させる。
- 立地については、民間賃貸住宅も含めた市内住宅地における固定資産税評価額の平均を標準とする。
- 利便性係数の最大幅を使うと、急激に家賃が増加することとなる。3の(p)及び(q)の意見を取り入れるため、今回の見直しでは利便性係数の最大幅を使わない。

<見直し案C>

- 浴室設備、経過年数、エレベーター、給湯設備、電気設備を家賃に反映させる。
- 浴室設備は、外出する時間と労力や入浴料の負担があるため、家賃に最も大きな差を設ける。
- 経過年数は、住戸内での設備の使い勝手に差があり、住戸外の設備であるエレベーターと比べて使用頻度が高いこと等から、エレベーターよりも家賃に差を設ける。
- 給湯設備と電気設備は、浴室設備やエレベーターと比較すると利用者の負担の差が小さく、補正幅を最小に設定する。

<見直し案F>

- 給湯設備は浴室設備に組み入れ、電気設備は経過年数にまとめる。
- 浴室設備、経過年数、エレベーターを家賃に反映させる。

- 各設備は全て入居者にとって重要な設備であることから、同等の差を設ける。

<見直し案G>

- 給湯設備は浴室設備に組み入れ、電気設備は経過年数にまとめる。
- 浴室設備、経過年数、エレベーターを家賃に反映させる。
- 浴室設備は、外出する時間と労力や入浴料の負担があるため、家賃に最も大きな差を設ける。
- 経過年数、エレベーターについては同等の差を設ける。

5 新たに作成した見直し案について

- ・ 今回、案Gをベースにして一部を変更した案G'を新たに作成した。

【見直し案Gをベースにした理由】

- 3の(h)の意見を取り入れて、家賃に反映させる設備をまとめる。シミュレーション結果では、設備をまとめる前とまとめた後で家賃にほとんど差がなく、設備をまとめることによる影響は少ない。
- 浴室設備がなければ、銭湯に通うために外出する必要があるため、時間や労力の負担が大きく、また入浴料の支払いによる経済的な負担も大きいことから、最も差を設けるべき設備であると考えます。

【見直し案Gからの変更点とその理由】

- 案Gは、浴室がない住戸の家賃が非常に上がってしまうという欠点がある。これは「居住の安定を考えると急激な家賃変動は望ましくない。」という意見に合致しない。
- 案Gで浴室がない住戸の家賃が非常に上がる理由は、浴室設備のマイナスの補正幅を現行の-0.2~0から、-0.1~0に縮小したためである。そこで、案G'は、案Gよりも浴室設備の補正幅を大きく取り、-0.15~0に設定した。

(1,000円超の家賃上昇がある住戸数と浴室なし住戸全体に占める割合)

	公営住宅	改良住宅
案G	1,882戸 (約64%)	2,924戸 (約80%)
案G'	541戸 (約19%)	1,280戸 (約35%)

※ 収入分位1のシミュレーション結果による