

家賃算定シミュレーション結果

		現行		見直し案C		見直し案F		見直し案G		見直し案G'		
利便性係数	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]		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】)		(0.6~1.2【最大幅0.6】)		(0.62~1.2【最大幅0.58】)		(0.6~1.2【最大幅0.6】)		(0.55~1.2【最大幅0.65】)		
	浴室設備	浴室あり	シャワーあり 給湯あり	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
			シャワーなし 給湯なし	0.05	-0.02	-0.02	-0.01	-0.03	-0.04			
	浴室なし	設置スペースあり	0.15	-0.06	-0.05	-0.08	-0.10	-0.12				
		設置スペースなし	0.20	-0.08	-0.06	-0.10	-0.15					
	給湯設備	給湯器あり	三点給湯	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				
	エレベーター	あり	給湯器なし	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02				
			なし	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
電気設備	主幹ブレーカーあり	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					
経過年数	主幹ブレーカーなし	あり	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
		なし	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01					
(設定幅)	-0.2 ~ 0.0【最大幅0.2】		-0.2 ~ 0【最大幅0.2】		-0.18 ~ 0【最大幅0.18】		-0.2 ~ 0【最大幅0.2】		-0.25 ~ 0【最大幅0.25】			
団地立地補正	計算方法	0.1 × (1-Ln/Lh)		0.2 × (Ln-La)/La (ただし, 0.2を上限とする。)		0.2 × (Ln-La)/La (ただし, 0.2を上限とする。)		0.2 × (Ln-La)/La (ただし, 0.2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		※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】		-0.2 ~ 0.2【最大幅0.4】		-0.2 ~ 0.2【最大幅0.4】		-0.2 ~ 0.2【最大幅0.4】		-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	公 営	改 良	公 営	改 良	
		0.9616 (二条)	0.944 (楽只)	1.1175 (二条)	1.0352 (楽只)	1.1175 (二条)	1.0352 (楽只)	1.1202 (二条)	1.0358 (楽只)	1.1202 (二条)	1.0359 (楽只)	
		最低値 (団地名)	0.7261 (上鳥羽口, 日ノ岡)	0.7195 (改進)	0.7765 (際目)	0.7230 (改進)	0.7765 (際目)	0.7430 (改進)	0.7804 (際目)	0.7202 (改進)	0.7405 (深草)	0.6702 (改進)
基本家賃	平均	平均家賃		(増減額)		(増減額)		(増減額)		(増減額)		
		分位1	23,763	20,083	270	1,419	726	2,201	662	1,650	384	762
		分位2	27,432	23,144	305	1,601	831	2,430	759	1,849	436	885
		分位3	31,294	26,276	369	1,587	950	2,284	874	1,832	513	956
		分位4	35,144	28,925	420	1,189	1,068	1,559	973	1,360	583	797
		分位5	39,801	33,901	485	1,857	1,151	2,749	1,081	2,097	685	1,038
		分位6	44,929	38,181	414	1,776	982	2,545	958	2,012	724	991
		分位7	49,477	43,280	477	1,480	960	1,841	915	1,631	755	919
	分位8	52,360	46,731	448	703	483	528	505	688	482	397	
	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)	45,200~67,300円 (唐橋第二)	41,700~62,100円 (楽只)	45,200~67,300円 (唐橋第二)	41,700~62,100円 (楽只)	45,300~67,500円 (唐橋第二)	41,700~62,000円 (楽只)	45,300~67,500円 (唐橋第二)	41,700~62,200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)	8,700~12,900円 (大受)	7,000~10,400円 (崇仁)	9,200~13,700円 (大受)	7,500~11,100円 (崇仁)	8,800~13,200円 (大受)	7,100~10,700円 (崇仁)	8,300~12,400円 (大受)	6,700~10,000円 (崇仁)	
増減	上昇最大(分位1~4) (団地名)	—	—	6,200~9,200円 (東天王町)	6,100~6,400円 (壬生東) (楽只)	6,200~9,200円 (東天王町)	7,600~8,000円 (壬生東) (辰巳)	6,200~9,300円 (二条, 東天王町)	6,500~7,500円 (壬生東) (楽只)	6,200~9,300円 (二条, 東天王町)	5,000~5,600円 (壬生東) (楽只)	
	低下最大(分位1~4) (団地名)	—	—	-2,900~-4,300円 (際目)	-2,800~-4,200円 (久世南)	-2,900~-4,300円 (際目)	-3,100~-4,700円 (久世南)	-2,800~-4,100円 (際目)	-2,700~-4,000円 (久世南)	-3,100~-4,600円 (際目)	-2,700~-4,200円 (久世南) (崇仁)	
へ家の賃影響入	経過措置5年間の場合 (1年目)	—		-約2,200万円		+約1,100万円		+約1,200万円		-約1,100万円		
	経過措置なしの場合	—		+約8,700万円		+約18,800万円		+約16,500万円		+約9,400万円		

※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。

		現行		見直し案C		見直し案F		見直し案G		見直し案G'	
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]		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】)		(0.6 ~ 1.2 【最大幅 0.6】)		(0.62 ~ 1.2 【最大幅 0.58】)		(0.6 ~ 1.2 【最大幅 0.6】)		(0.55 ~ 1.2 【最大幅 0.65】)	
		公 営	改 良	公 営	改 良	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)	—	—	8,932~8,722戸	3,943~2,595戸	15,078~14,341戸	3,965~2,582戸	15,469~14,739戸	3,894~2,594戸	12,039~11,412戸	3,434~2,574戸
	低下戸数(分位1~4)	—	—	9,024~8,391戸	590~586戸	3,726~3,118戸	584~636戸	3,237~2,628戸	590~612戸	5,693~5,532戸	1,080~616戸
	家賃が10%以上上昇する戸数	—	—	995~955戸 (5.3%~5.1%)	1,942~1,140戸 (42.6%~25.0%)	2,302~2,290戸 (12.2%)	3,011~1,457戸 (66.1%~32.0%)	1,384~1,375戸 (7.4%)	2,090~1,134戸 (45.9%~24.9%)	173戸 (0.9%)	631~366戸 (13.9%~8.0%)
	家賃が10%以上低下する戸数	—	—	19戸 (0.1%)	0~71戸 (0%~1.6%)	19戸 (0.1%)	8~149戸 (0.2%~3.3%)	0戸	0~71戸 (0.2%~1.6%)	19戸 (0.1%)	0~71戸 (1.6%)
	家賃が15%以上上昇する戸数	—	—	173戸 (0.9%)	747~189戸 (16.4%~4.1%)	832~797戸 (4.4%~4.2%)	1,996~913戸 (43.8%~20.0%)	437戸 (2.3%)	1,065~459戸 (23.4%~10.0%)	92戸 (0.5%)	324~139戸 (7.1%~3.1%)
	家賃が15%以上低下する戸数	—	—	0戸	0~65戸 (0%~1.4%)	0戸	0~129戸 (0%~2.8%)	0戸	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	—	—	0戸	385~70戸 (8.5%~1.5%)	289~260戸 (1.5%~1.4%)	948~391戸 (20.8%~8.6%)	12戸 (0.06%)	546~115戸 (12.0%~2.5%)	0戸	111~24戸 (2.4%~0.5%)
	家賃が20%以上低下する戸数	—	—	0戸	0戸	0戸	0~23戸 (0%~0.5%)	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	—	—	洛西北福西 104,804円	壬生東~岡崎 149,935円~115,363円	三宅 125,354円	壬生東~岡崎 149,935円~115,363円	三宅 125,354円	壬生東~岡崎 149,935円~115,363円	二条 176,382円	壬生東~岡崎 149,935円~115,363円
	家賃上昇割合最大										
	最大上昇割合(分位1~4)	—	—	17.3%~16.7%	26.0%~35.2%	24.2%~24.3%	32.3%~40.1%	20.1%~20.3%	27.7%~37.7%	16.6%	21.3%~30.2%
	上昇額(分位1~4)	—	—	1,800~2,600円	6,100~5,700円	3,600~5,400円	7,600~6,500円	3,000~4,500円	6,500~6,100円	4,900~7,300円	5,000~4,900円
	見直し後家賃(分位1~4)	—	—	12,200~18,200円	29,600~21,900円	18,500~27,600円	31,100~22,700円	17,900~26,700円	30,000~22,300円	34,400~51,300円	28,500~21,100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	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)	—	—	-10.2%	-9.0%~-22.3%	-10.2%	-10.0%~-22.3%	-9.9%~-9.7%	-8.7%~-22.3%	-11.0%~-10.9%	-8.7%~-22.3%	
低下額(分位1~4)	—	—	-2,900~-4,300円	-2,800~-4,200円	-2,900~-4,300円	-3,100~-4,200円	-2,800~-4,100円	-2,700~-4,200円	-3,100~-4,600円	-2,700~-4,200円	
見直し後家賃(分位1~4)	—	—	25,400~37,800円	28,300~14,600円	25,400~37,800円	28,000~14,600円	25,500~38,000円	28,400~14,600円	25,200~37,500円	28,400~14,600円	