

## これまでの審議の振り返り

- 0 今回の諮問 . . . P 2
- 1 家賃制度のあり方の方向性 . . . P 4
- 2 立地 . . . P 11
- 3 従来設備 . . . P 17
- 4 新しい設備 . . . P 24



## 0 今回の諮問

1 家賃制度のあり方の方向性

2 立地

3 従来設備

4 新しい設備

## 諮問の趣旨

現行の家賃制度が平成18年度からスタートして以降、社会経済情勢の変化し、導入される住宅設備の技術水準にも進展がみられる。

特定の団地に応募が集中するなど、倍率に著しい差が生じている。

このような状況を踏まえ、住宅の利便性や入居者間の公平性の観点から、市営住宅の適正な家賃制度のあり方について諮問する。

(諮問書より抜粋)

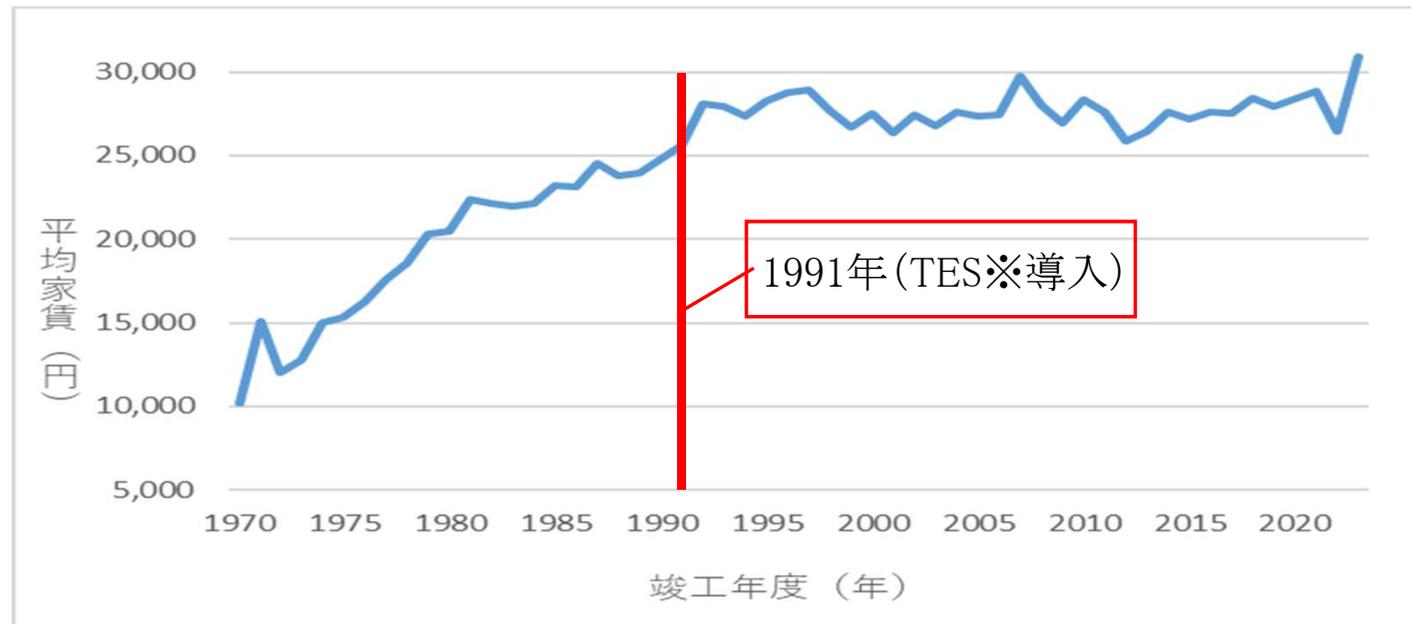
- 
- 0 今回の諮問
  - 1 家賃制度のあり方の方向性
  - 2 立地
  - 3 従来設備
  - 4 新しい設備

## これまでのご意見【家賃制度のあり方の方向性】

- ・ 建物の新旧、倍率の高低、駅からの距離の違いで、家賃差があまりない。
- ・ 古い団地の家賃はすでに十分安く、これ以上下げたとしても、家賃はそれほど差が出ないのではないか。
- ・ 現在の利便性係数では0.85あたりに集中しており、メリハリをつけられていないのではないか。

## 家賃の現状① 家賃の分布

(団地の竣工年度別の平均家賃 (収入分位1) )



※TES:ガス給湯暖房用熱源機

- 1990年以前の平均家賃は19,700円。
- 1991年以後の平均家賃は27,500円。

# 家賃の現状② 高倍率・低倍率の団地の家賃差

<第2回協議会資料より抜粋>

(倍率上位の団地)

倍率上位	5 年合計			家賃 (面積統一)		家賃 (面積 & 経過年数統一)	
	募集戸数	応募者数	倍率	分位 1	分位 6	分位 1	分位 6
1	53	12084	228.0	33,100	66,900	28,500	56,100
2	40	7866	196.6	31,300	62,000	26,400	51,800
3	3	253	84.3	29,600	58,400	26,800	52,600
4	1	79	79.0	27,300	53,500	25,100	49,400
5	12	787	65.5	30,500	60,400	25,100	49,200
6	15	902	60.1	28,600	56,600	24,900	48,900
7	4	240	60.0	28,400	56,700	25,000	49,100
8	4	239	59.7	30,500	61,400	25,400	49,900
9	17	948	55.7	25,000	50,900	25,000	50,200
10	92	5115	55.5	28,900	59,700	24,800	51,800
平均				29,320	58,650	25,700	50,900

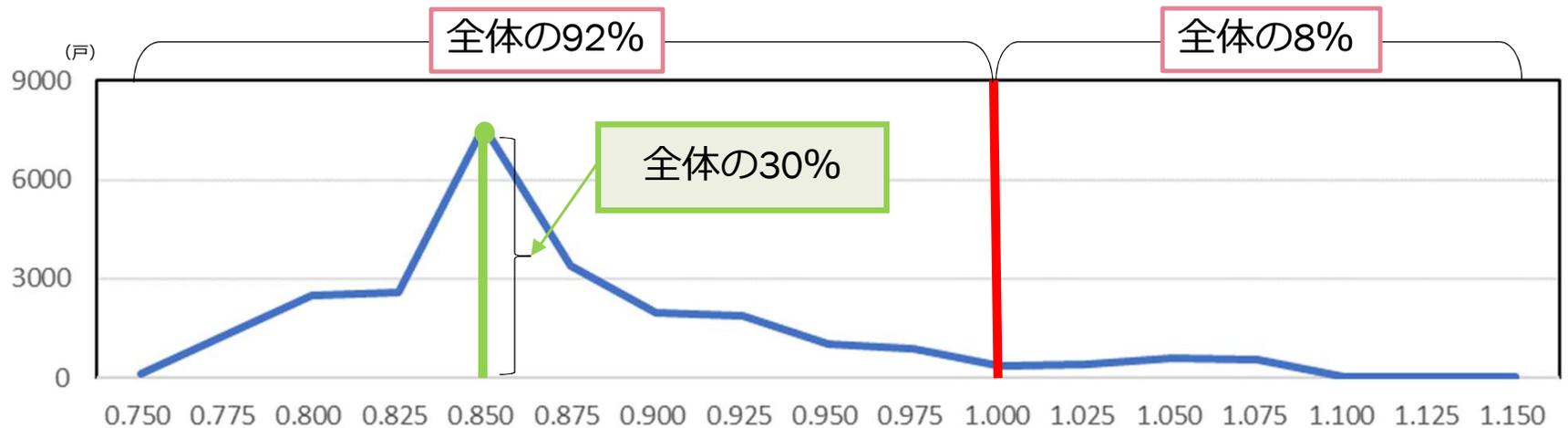
(倍率下位の団地)

倍率下位	5 年合計			家賃 (面積統一)		家賃 (面積 & 経過年数統一)	
	募集戸数	応募者数	倍率	分位 1	分位 6	分位 1	分位 6
10	93	189	2.0	18,500	39,700	21,500	43,500
9	17	33	1.9	20,100	42,500	21,600	45,100
8	33	57	1.7	20,300	41,500	21,500	43,300
7	62	100	1.6	20,000	41,000	21,600	43,500
6	74	104	1.4	29,100	57,900	24,400	48,000
5	10	10	1.0	20,400	41,100	21,600	43,500
4	155	149	0.9	20,500	42,500	22,000	44,000
3	11	8	0.7	23,000	46,900	22,000	44,300
2	15	10	0.6	20,800	43,600	21,500	43,200
1	2	0	0.0	21,700	43,600	22,000	44,300
平均				21,440	44,030	21,970	44,270

	倍率上位	倍率下位	家賃差
面積統一	29,320円～58,650円 (分位1) (分位6)	21,440円～44,030円 (分位1) (分位6)	7,880円～14,620円 (分位1) (分位6)
面積 & 経過年数統一	25,700円～50,900円 (分位1) (分位6)	21,970円～44,270円 (分位1) (分位6)	3,730円～6,630円 (分位1) (分位6)

利便性係数のみの影響

## 本市における利便性係数の分布



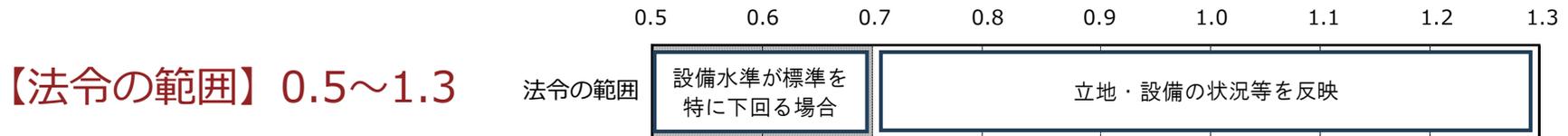
・ 係数0.85は家賃計算上15%の減額となり、分位1では家賃算定基礎額（※）より5,000円程度減額となる。

・ 係数1.0以上は全体26,486戸のうち約8%。

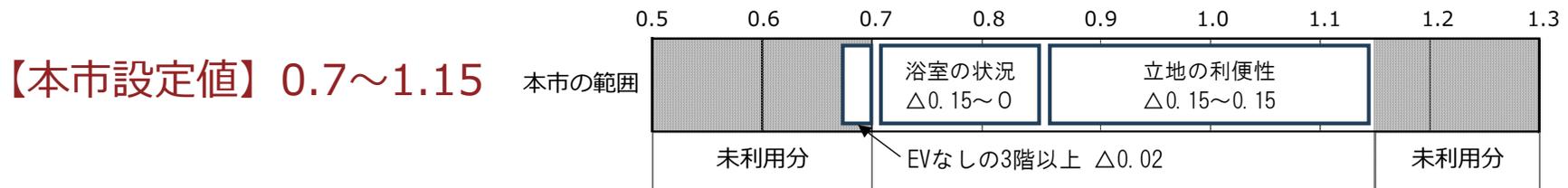
※家賃算定基礎額

入居者の収入に応じた負担能力（応能性）に基づいて設定される家賃算定の基本となる金額  
（分位1：34,400円～分位6：67,500円）

# 本市の利便性係数の現状



- ・設備水準が地域における標準を特に下回っている場合には、0.7を下回る適用が可能



## ○本市の範囲（利便性の要素）

- ・団地の立地性  
（固定資産税評価額相当額）
- ・住宅の設備水準（浴室）
- ・エレベーター設備

## <未利用部分について>

- ・下限⇒法令の考え方に合わせ、0.7未満は設定せず。
- ・上限⇒前回（H18年）家賃見直し時に、今後新たに追加すべき設備（要素）に対応した適用が可能となるような余地として0.15を残している。

## 本日は議論いただきたいポイント（その1）

- 見直しの必要性について

（見直すとした場合の方向性）

- ・ 見直す対象について（低い方の家賃又は高い方の家賃）
- ・ 札幌市の設定値について
- ・ 利便性係数が0.85辺りに多く分布している現状について

- 
- 0 今回の諮問
  - 1 家賃制度のあり方の方向性
  - 2 立地**
  - 3 従来の設備
  - 4 新しい設備

## これまでのご意見【立地】

- ・ 駅からの距離が応募倍率に影響しているようなので、近いところは家賃をあげてもいいのではないか。
- ・ 現在の計算方法（固定資産税評価額相当額）では、駅から近い団地と遠い団地との間で、家賃にあまり差がついていないのではないか。
- ・ 駅から近く便利なのに、立地の係数がマイナスになっているために家賃への反映が不十分のところは、是正が必要ではないか。

## 倍率と距離の関係

家賃は、面積65㎡・経過年数36年で統一。

倍率上位	倍率 (5か年)	築年数 (管理開始)	距離		家賃 (分位1)
			徒歩	最寄駅	
1	228.0	2008	5分以内	地下鉄南北線	28,500
2	196.6	2013	5分以内	地下鉄東西線	26,400
3	84.3	1997	15分以内	地下鉄東豊線	26,800
4	79.0	1993	10分以内	J R 駅	25,100
5	65.5	2019	20分以内	地下鉄東豊線	25,100
6	60.1	2005	20分超	J R 駅	24,900
7	60.0	2002	20分超	地下鉄南北線	25,000
8	59.7	2016	15分以内	J R 駅	25,400
9	55.7	1987	10分以内	地下鉄南北線	25,000
10	55.5	2002	5分以内～20分以内	地下鉄東西線	24,800
平均					25,700

倍率下位	倍率 (5か年)	築年数 (管理開始)	距離		家賃 (分位1)
			徒歩	最寄駅	
10	2.0	1977	15分以内	J R 駅	21,500
9	1.9	1982	20分超	地下鉄東豊線	21,600
8	1.7	1983	20分以内	地下鉄南北線	21,500
7	1.6	1982	20分超	地下鉄東豊線	21,600
6	1.4	2014	20分超	地下鉄東豊線	24,400
5	1.0	1983	15分以内	J R 駅	21,600
4	0.9	1982	10分以内・15分以内	J R 駅	22,000
3	0.7	1990	15分以内	J R 駅	22,000
2	0.6	1985	15分以内	J R 駅	21,500
1	0.0	1986	10分以内	J R 駅	22,000
平均					21,970

- ★倍率上位の団地は、駅に近いところが多い。
- ★倍率下位の団地は、駅から遠いところが多い。
- ★倍率上位と倍率下位との間で、家賃差は3,730円。

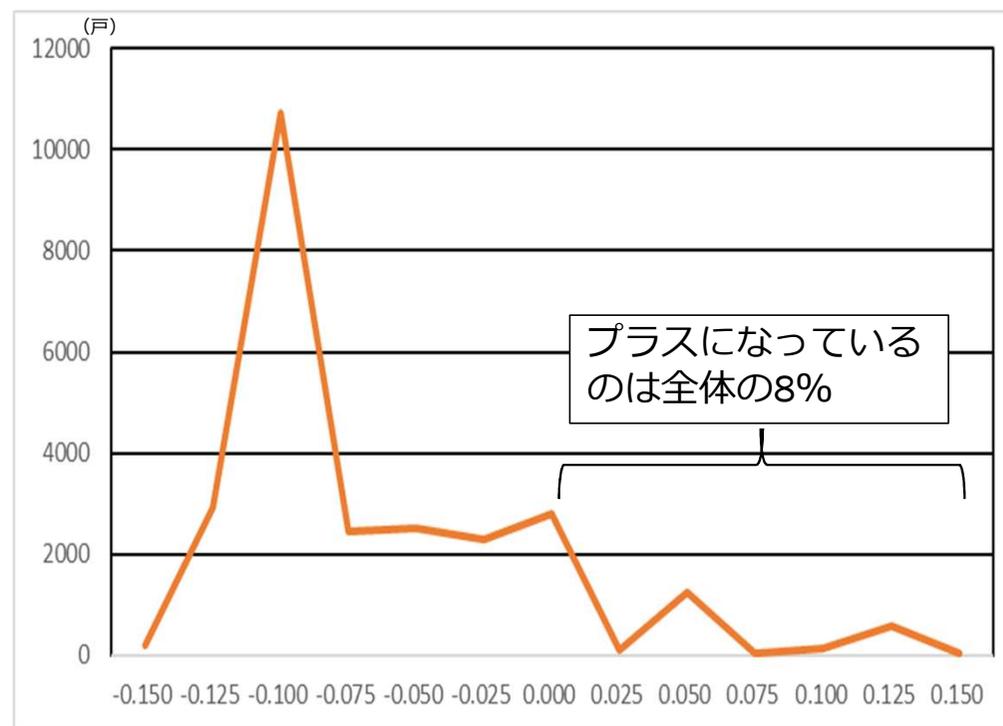
# 立地（固定資産税評価額相当額）と利便性係数の関係

(立地と利便性係数の関係と家賃例)

団地名	固定資産税 評価額相当額	立地係数	駅からの 徒歩時間	最寄り駅	家賃例※
光星 (7,8号棟)	163,500	0.15	5分以内	地下鉄東区役所前駅	32,300
幌北 (3~6号棟)	102,600	0.0322	5分以内	地下鉄北24条駅	29,000
二十四軒	81,400	-0.0088	5分以内	地下鉄二十四軒駅	27,800
新さっぽろ	61,300	-0.0476	5分以内	地下鉄新さっぽろ駅	26,700
星置駅前	24,700	-0.1184	5分以内	JR星置駅	24,700
豊平橋南	83,300	-0.0051	10分以内	地下鉄学園前駅	27,900
発寒8条	50,800	-0.0679	10分以内	JR発寒中央駅	26,200
青葉B	49,600	-0.0703	10分以内	地下鉄ひばりが丘駅	26,100
拓北	15,000	-0.1372	10分以内	JR拓北駅	24,200
北30条	75,100	-0.0209	15分以内	地下鉄北34条駅	27,500
月寒G	69,400	-0.032	15分以内	地下鉄月寒中央駅	27,200
発寒	43,200	-0.0826	15分以内	JR発寒駅	25,800
グリーンピア篠路北	12,200	-0.1426	15分以内	JR拓北駅	24,100
桑園北	58,700	-0.0527	20分超	地下鉄北24条駅	26,600
菊水上町	33,900	-0.1006	20分超	JR苗穂駅	25,200
もみじ台W	26,800	-0.1144	20分超	地下鉄新さっぽろ駅	24,900
藤野	8,400	-0.15	20分超	地下鉄真駒内駅	23,900

※分位1で築年数（市営住宅全体の平均36年）、床面積（65㎡）、設備の利便性係数（減額なし）は統一。

(立地係数の分布)



- 立地係数の差が最大の団地間でも、家賃差は8,400円。
- 団地の多くが立地係数はマイナス。

## 政令指定都市及び北海道における立地の利便性係数の 主な算定要素

固定資産税評価額相当額	16都市＋北海道
駅からの距離	2都市

## 本日は議論いただきたいポイント（その2）

- 駅からの距離が近い団地と、駅からの距離が遠い団地の家賃差について
- 駅から近い団地の立地係数がマイナスになっていることについて

- 
- 0 今回の諮問
  - 1 家賃制度のあり方の方向性
  - 2 立地
  - 3 従来の設備**
  - 4 新しい設備

## これまでの意見等

- ・古い団地のリースの浴槽と、新しい団地のユニットバスとでは、使い勝手に違いを感じたが、適切に減額されているのか。
- ・築古の団地では、初期コストが発生することがあるが、それを加味して減額されているのか。
- ・民間賃貸では、眺望の良い高層階の住戸は人気が高いと考えるのが一般的だが、市営住宅ではどうか。
- ・入居者が高齢化する中、エレベーターの有無はどのくらい家賃に反映されているのか。

## 利便性係数の適用状況（浴室）

整備区分	利便性係数 A	家賃算定 基礎額 B (円)	利便性係数に よる減額分 C (円) = A×B	減額後家賃 D (円) = B-C	最終的な家賃 (※) E (円)	管理戸数 (戸)	割合
ア 本市が浴槽及び風呂釜を設置	0	34400 (分位1)	0	34,400	27,400	8,942	34%
イ 本市が風呂釜のみ設置、浴槽は入居者負担	-0.024		900	33,500	16,500	6,102	23%
ウ 本市が浴槽のみ設置、風呂釜は入居者負担	-0.059		2,100	32,300	24,600	2,144	8%
エ 風呂釜・浴槽ともに入居者の負担	-0.083		2,900	31,500	21,200	9,037	34%
オ 浴室なし	-0.15		5,200	29,200	10,100	261	1%
						26,486	100%

※経過年数係数や規模係数等は、各整備区分の平均を利用。

## 政令指定都市及び北海道における設備の利便性係数の 主な算定要素

(重複あり)

浴室設備	全20都市＋北海道
エレベーター	10都市＋北海道
トイレ（水洗化）	6都市＋北海道

## R5年度定期募集・階層別の倍率

EVあり

	募集戸数	応募者数	倍率
1 F	36	754	20.9
2 F	33	955	28.9
3 F	35	1440	41.1
4 F	31	1425	46.0
5 F	26	933	35.9
6 F	14	404	28.9
7 F	9	355	39.4
8 F	6	175	29.2
9 F	7	35	5.0
1 0 F	5	97	19.4
1 1 F	6	861	143.5
1 2 F	1	145	145.0
1 3 F	2	286	143.0
1 4 F	3	221	73.7

EVあり（新さっぽろ団地、幌北団地除く）

	募集戸数	応募者数	倍率
1 F	33	557	16.9
2 F	30	533	17.8
3 F	28	685	24.5
4 F	24	335	14.0
5 F	24	476	19.8
6 F	12	128	10.7
7 F	8	172	21.5
8 F	5	113	22.6
9 F	7	35	5.0
1 0 F	4	69	17.3
1 1 F	0	0	-
1 2 F	0	0	-
1 3 F	0	0	-
1 4 F	1	15	15.0

EVなし

	募集戸数	応募者数	倍率
1 F	82	628	7.7
2 F	60	386	6.4
3 F	73	223	3.1
4 F	59	119	2.0
5 F	59	21	0.4

- ★民間賃貸のような「眺望が良い高層階 = 人気がある = 家賃に反映」という関係は見られない。
- ★エレベーターなしの団地で比較すると、「上層階 = 倍率が低い」という関係がはっきりと出ている。

## エレベーターの設置状況

設置状況	利便性係数	管理戸数	割合
なし (3F以上)	-0.02	9,468	36%
なし (1,2F)	0	7,239	27%
あり (3F以上)		7,356	28%
あり (1,2F)		2,423	9%
		26,486	100%

### ★家賃の減額例

※分位1で、規模係数や経過年数係数は「なし (3F以上)」の平均を利用。

$$\text{減額前家賃}23,400\text{円} \times (1.00 - \underline{0.02}) \div \underline{\quad} = 22,900\text{円}$$

約500円

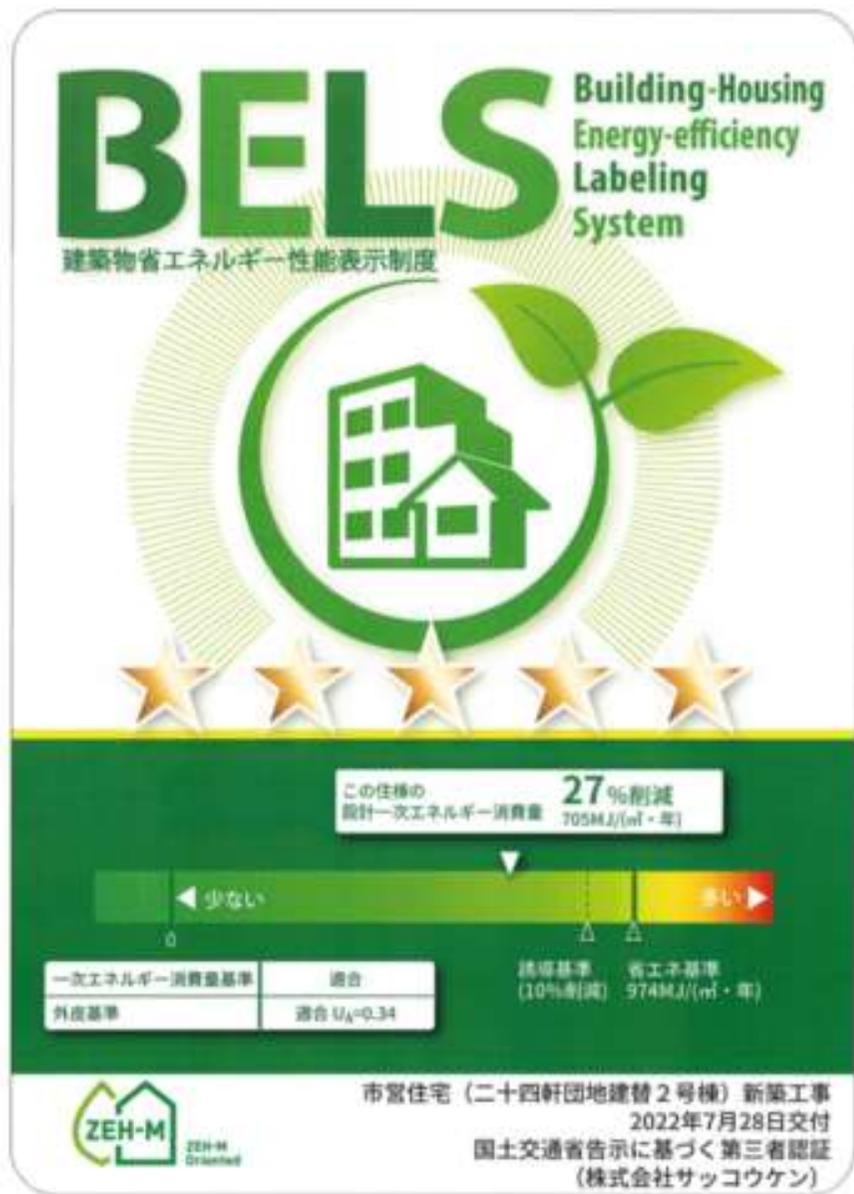
## 本日は議論いただきたいポイント（その3）

- 現状の係数（浴室、EV）の適用状況や減額状況の妥当性について
- 民間賃貸のような、眺望の良い高層階の住戸に対する人気の反映について

- 
- 0 今回の諮問
  - 1 家賃制度のあり方の方向性
  - 2 立地
  - 3 従来の設備
  - 4 **新しい設備**

## これまでのご意見【新しい設備】

- ・ ZEH基準の住戸は、他の市営住宅のみならず、民間賃貸と比較しても最新の設備が導入されており、他の団地よりも快適に暮らせるのではないかと。
- ・ ZEH基準の市営住宅が今後建設されていくのであれば、今回の見直しにおいて家賃算定方法で考慮すべきではないかと。



## ZEH（ゼッチ）水準

Net Zero Energy Houseの略語で「エネルギー収支をゼロ以下にする家」の意。

強化外皮基準を満たし、かつ、再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減となる省エネ性能の基準。

公営住宅の整備もZEH水準を満たすよう国が通知している。

<第2・3回協議会資料より抜粋>

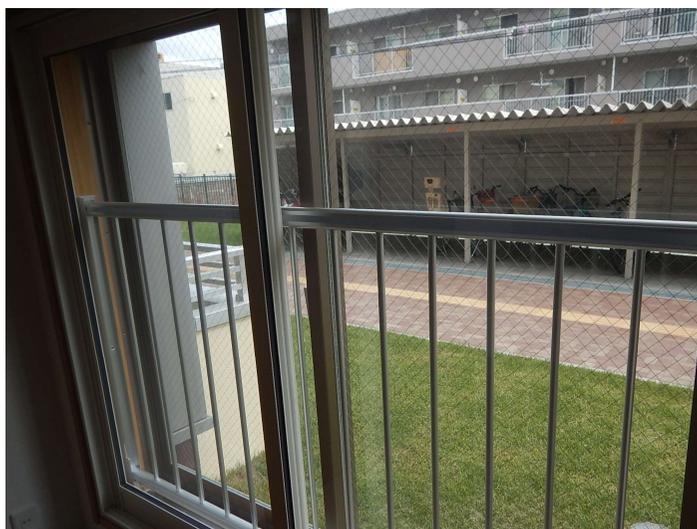
## <活用している設備例>

全熱交換型換気機器 (ex.ロスナイ)



三菱電機HPより

複層ガラス窓



ガス潜熱回収型給湯温水暖房機  
(ex.エコジョーズ)



外壁の断熱 (外断熱)



## 本日はご議論いただきたいポイント（その4）

- ZEH基準の団地の利便性について