

## 近傍同種の住宅の家賃の算定に関する要綱

(趣旨)

**第1条** この要綱は、西宮市営住宅条例（以下「条例」という。）第21条第3項等に規定する近傍同種の住宅の家賃の算定に関し必要な事項を定めるものとする。

(近傍同種の住宅の建設に要した費用)

**第2条** 近傍同種の住宅の建設に要した費用（以下「建設に要した費用」という。）は、その確定が困難であるときは、次の式により算定するものとする。

建設に要した費用＝（標準工事費／標準床面積）×戸当たり床面積×補正率

2 前項に規定する標準工事費、標準床面積、戸当たり床面積及び補正率は、次に定めるところによる。

(1) 標準工事費 公営住宅法（以下「法」という。）第7条第4項の規定により公営住宅の建設等に要する費用として通常必要な費用を基準として国土交通大臣が定める主体附帯工事費（当該住宅の構造区分が当該住宅と同一の住棟における他の住宅の構造区分と異なる場合にあっては、最上階の住宅に係る主体附帯工事費）

(2) 標準床面積 前号に規定する主体附帯工事費に係る標準床面積

(3) 戸当たり床面積 工事設計要領書作成要領（昭和50年4月17日建設省住建発第38号）第13条に定める方法により算定した当該住宅に係る床面積

(4) 補正率100分の120（公営住宅法の一部を改正する法律（平成8年法律第55号）による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）の規定により建設された住宅で、旧法第12条第1項に規定する工事費の額が標準工事費を相当程度超えるものとして別に定めるものにあつては、100分の130）

3 前項の場合において、当該住宅が、旧法第2条第4号に規定する第2種公営住宅（低層住宅を除く。）であるときにあっては同条第3号に規定する第1種公営住宅と、法附則第2項の規定により公営住宅とみなして管理する住宅であるときにあっては昭和26年に建設された住宅とみなす。

(敷地の時価)

**第3条** 敷地の時価は、当該住宅に係る戸当たり敷地面積に1平方メートル当たりの固定資産税評価額を乗じて得た額とする。

2 前項に規定する戸当たり敷地面積は、前条第2項第3号に規定する戸当たり床面積を容積率で除して得た面積とする。この場合において、容積率は、西宮市営住宅条例施行規則別表に規定する市営住宅ごと（特に必要があると認めるときにあっては、当該市営住宅における住棟の配置の状況を勘案して別に定める区分ごと）に、次の式により算定するものとする。

容積率＝総床面積／（総敷地面積－共同施設に係る敷地面積）

3 前項に規定する総床面積、総敷地面積及び共同施設に係る敷地面積は、次に定めるところによる。

- (1) 総床面積 前条第2項第3号に規定する戸当たり床面積を合計した面積
  - (2) 総敷地面積 西宮市公有財産規則第51条第1項第1号に規定する公有財産台帳又は工事設計図書等に基づく住宅の総敷地面積(当該敷地の状況を勘案して住宅の総敷地面積に含めることが適当でないとする部分を除く。)
  - (3) 共同施設に係る敷地面積法第2条第9号に規定する共同施設に係る敷地面積
- 4 前項第3号に規定する共同施設に係る敷地面積は、その確定が困難であるときは、低層住宅にあっては児童遊園、集会所、管理事務所及び通路に係る敷地面積並びにその他の施設の敷地面積の10分の2に相当する面積を合計した面積と、その他の住宅にあっては総敷地面積から住宅の建築面積を控除した面積の2分の1に相当する面積とする。
- 5 第1項に規定する1平方メートル当たりの固定資産税評価額は、当該住宅に係る近傍類似地の固定資産税評価額を勘案して、別に定める

(償却額)

**第4条** 償却額は、建設時からの経過年数が公営住宅法施行令第3条第2項に規定する期間を超える住宅にあっては、ないものとする。

(損害保険料)

**第5条** 損害保険料は、建設に要した費用に、住宅物件の等級(当該住宅を共済委託物件として加入する公益社団法人全国公営住宅火災共済機構による住宅火災共済事業における等級をいう。)に応じて、同機構が定める火災共済掛金率表に掲げる率を乗じて得た額とする。

(公課)

**第6条** 公課は、当該住宅に係る固定資産税及び都市計画税に相当する額を合計した額とする。この場合において、固定資産税に相当する額は課税標準額に100分の1.4を、都市計画税に相当する額は課税標準額に100分の0.3を乗じて算定するものとする。

2 前項に規定する課税標準額は、次に定めるとおりとする。

(1) 建物の課税標準額 公営住宅法施行規則第20条の規定により算定した複成価格に100分の60を乗じて得た額

(2) 土地の課税標準額 第3条第1項に規定する敷地の時価(地方税法第349条の3の2第2項に規定する小規模住宅用地に相当するものと認める場合は、当該敷地の時価に、固定資産税に相当する額の算定にあつては6分の1を、都市計画税に相当する額の算定にあつては3分の1を乗じて得た額)

3 建設時からの経過年数が5年(中高層耐火構造の住宅以外の住宅にあっては、3年)を超えない住宅に係る公課の額は、前2項の規定により算定した額から建物に係る固定資産税に相当する額のそれぞれ2分の1に相当する額を減じた額とする。

(補則)

**第7条** この要綱において別に定めることとされている事項及びこの要綱に定めるもののほか近傍

同種の住宅の家賃の算定に関し必要な事項は、都市局長が定める。

#### 付 則

この要綱は、令和元年 9月1日より実施する。