

函館市借上市営住宅借上料算定基準

(趣旨)

第1条 借上市営住宅の借上料の算定については、この基準の定めるところによるものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅の建設に要した費用 借上市営住宅の建設に要した主体附帯工事費（共同施設整備費を除く。）の合計額をいう。
- (2) 住宅の標準建設費 別表1の1戸当たりの主体附帯工事費に住宅の戸数を乗じて得た額に、特殊基礎工事費（当該工事に要した費用で別表1の限度額以内の額とする。以下同じ。）を加えた額をいう。ただし、借上市営住宅の1戸当たりの平均床面積が別表1の1戸当たりの標準床面積未満の場合は、以下の算式により得られる建設費とする。（端数切り捨て。以下、特記なき限り同じ。）

平均床面積が標準床面積未満である場合の住宅の標準建設費＝
（借上市営住宅の1戸当たりの平均床面積＋44㎡）／
（別表1の1戸当たりの標準床面積＋44㎡）×
別表1の1戸当たりの主体附帯工事費×
住宅の戸数＋特殊基礎工事費

- (3) 推定再建築費率 公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第23条に規定する国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して地域別に定める率をいう。
- (4) 再借上 認定計画に従って建設した借上市営住宅等の借上期間満了後、改めて借上を行うものをいう。

(借上料)

第3条 借上市営住宅の1戸当たりの借上料の月額は、当該住宅（その敷地を含む。）の複成価格に1年当たりの利回りを乗じた額、償却額、計画修繕費、損害保険料および公課の合計を12で除した額（百円未満切り捨て）に当該住宅に設置したエレベーターの保守点検費の1戸

当たりの月額および補正月額を加えた額とする。ただし、再借上を行う場合は、「補正月額」を加えないものとする。

2 前項の住宅の複成価格は、次の各号に定めるところによる。

(1) 建物部分の複成価格は、以下の算式により得られる額とする。ただし、当該住宅の建設に要した費用が当該住宅の標準建設費を超える場合は、当該住宅の標準建設費を当該住宅の建設に要した費用とみなす。

建物部分の複成価格＝

当該住宅の建設に要した費用×推定再建築費率－

(当該住宅の建設に要した費用×推定再建築費率×

0.8/70×経過年数)

(2) 土地部分の複成価格は、以下の算式により得られる額とする。

土地部分の複成価格＝

固定資産税評価額相当額(円/㎡)×戸当たり敷地面積(㎡)

3 第1項の1年当たりの利回りは、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第3条第1項に規定する国土交通大臣が定める率とする。

4 第1項の償却額は、当該住宅の建設に要した費用に100分の80を乗じた額を70で除した額とする。ただし、当該住宅の建設に要した費用が当該住宅の標準建設費を超える場合は、当該住宅の標準建設費を当該住宅の建設に要した費用とみなす。

5 第1項の計画修繕費は、第2項第1号に規定する建物部分の複成価格に100分の0.96を乗じた額とする。

6 第1項の損害保険料は、第2項第1号に規定する建物部分の複成価格に公益社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済業務規程別表第4基本基率表における北海道地区1級の住宅物件基率を乗じた額とする。

7 第1項の公課は、当該住宅(その敷地を含む。)に課されると見込まれる固定資産税および都市計画税とする。この場合において、当該住宅の課税対象額は、第2項第1号に規定する建物部分の複成価格に

100分の60を乗じた額とする。なお、建物部分の固定資産税は、新築住宅に係る減額措置が適用される場合、建設後20年間の合計額を20で除した額とする。

8 第1項のエレベーターの保守点検費の1戸当たりの月額は、別表2のエレベーターの種類による基準単価、エレベーターの階数による補正単価（百円未満切り捨て）およびエレベーターの仕様による加算単価（車椅子仕様および遠隔監視装置の設置による加算単価は、それぞれ百円未満切り捨て）に設置基数を乗じて得た合計額に消費税および地方消費税相当額を加え、住宅の戸数で除した額（百円未満切り捨て）とする。

9 第1項の補正月額は、第2項第1号の建物部分の複成価格に以下の算式により得られる補正率（小数第5位以下切り捨て）を乗じた額を12で除した額（百円未満切り捨て）とする。ただし、補正率は、100分の1を限度とし、当該住宅の建設に要した費用が当該住宅の標準建設費を超える場合は、0とする。

補正率＝

$$1 / 20 \times [1 - \{ \text{当該住宅の建設に要した費用} / \text{当該住宅の標準建設費（小数第5位以下切り捨て）} \}]$$

附 則

この算定基準は、平成11年7月13日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成12年8月31日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成13年5月17日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成14年10月1日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成15年10月1日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成16年9月8日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成16年10月28日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成17年10月18日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成18年10月3日から施行する。

附 則

この算定基準は、平成20年3月27日から施行する。

附 則

この算定基準は、令和2年7月15日から施行する。

附 則

この算定基準は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この算定基準は、令和4年4月1日から施行する。

別表 1

標準建設費											
構造別			平家建	2階建	中層3階建		中層4,5階建		高層6~8階建	高層9~11階建	高層12~13階建
					片廊下型以外の住棟	片廊下型の住棟	片廊下型以外の住棟	片廊下型の住棟			
1戸当たりの標準床面積 (単位 平方メートル/戸)			76.3	80.9	87.1	95.6	87.1	95.6	102.7	102.7	102.7
1戸当たりの主体附帯工事費 (単位 千円/戸)	建設年度(着工年度)	平成11年度	13,680	14,080	14,980	16,430	13,840	15,190	14,770	16,570	17,620
		平成12年度	13,630	14,030	14,960	16,420	13,830	15,180	14,780	16,590	17,640
		平成13年度	13,600	14,000	14,990	16,450	13,850	15,210	14,830	16,640	17,700
		平成14年度	13,370	13,760	14,380	15,790	13,290	14,590	13,660	15,320	16,300
		平成15年度	13,280	13,670	14,140	15,520	13,070	14,340	13,300	14,930	15,880
		平成16年度	13,080	13,460	13,730	15,070	12,690	13,930	12,760	14,310	15,220
		平成17年度	12,660	13,030	13,060	14,330	12,070	13,250	12,080	13,550	14,420
		平成18年度	12,410	12,770	12,890	14,140	11,910	13,070	12,020	13,490	14,350
		平成19年度	12,410	12,770	13,080	14,350	12,090	13,270	11,900	13,350	14,200
		特殊基礎工事費の限度額									
1戸当たりの限度額 (単位 千円/戸)	建設年度(着工年度)	平成11年度	3,084								
		平成12年度	3,081								
		平成13年度	3,087								
		平成14年度	3,090								
		平成15年度	3,065								
		平成16年度	3,029								
		平成17年度	2,880								
		平成18年度	2,843								
		平成19年度	2,885								

別表 2

エレベーターの種類による基準単価									(単位 円/基・月)
形 式		機械室なし						油圧式	
速 度		45～60m/分		45～60m/分		90～105m/分		45m/分	
標準停止階床数		3 階		8 階		10 階		4 階	
建設年度 再借上も度 契し約く着 前は工年度 (年度)	令和 元年度	44,400		51,900		60,800		44,400	
	令和 2年度	45,400		53,100		62,100		45,400	
	令和 3年度	45,900		53,600		62,800		45,900	
	令和 4年度	47,900		55,900		65,500		47,900	
エレベーターの階数による補正単価									(単位 円/基・月)
1 階当たりの補正単価				± 基準単価 × 3 %					
エレベーターの仕様による加算単価				(単位 円/基・月)					
加算項目別		車椅子仕様 による 加算単価	遠隔監視装 置の設置 による 加算単価	地震時管制 運転装置の 設置による 加算単価	火災時管制 運転装置の 設置による 加算単価	停電時自動着床装置の 設置による加算単価		オートアナ ウンス装置 の設置による 加算単価	
建設年度 再借上も度 契し約く着 前は工年度 (年度)	令和 元年度	基準単価 × 5 %	基準単価 × 5 %	4,800	800	3,500	2,400	1,000	
	令和 2年度			4,900	900	3,600	2,500	1,000	
	令和 3年度			4,900	900	3,600	2,500	1,000	
	令和 4年度			5,100	900	3,800	2,600	1,100	