

## 板橋区営住宅使用料取扱要綱

平成 30 年 2 月 1 日

区長決定

### (趣旨)

第 1 条 この要綱は、東京都板橋区営住宅条例(平成 9 板橋区条例第 40 号。以下「条例」という。)、東京都板橋区営住宅条例施行規則(平成 10 年板橋区規則第 34 号。以下「規則」という。)に基づく区営住宅の使用料及び近傍同種の住宅の家賃の算出方法等について、必要な事項を定めるものとする。

### (使用料等の通知の時期)

第 2 条 規則第 28 条第 1 項に規定する収入認定通知書兼区営住宅使用料通知書及び規則第 29 条に規定する高額所得者認定通知書兼区営住宅使用料通知書による通知は、毎年度、2 月末日までに行うものとする。

### (使用料等算定の際の端数計算)

第 3 条 使用料及び近傍同種の住宅の家賃を算定する場合において、その額に 100 円未満の端数があるときは、公営住宅法施行令(昭和 26 年政令第 240 号。以下「令」という。)第 16 条第 1 項の規定によりその端数金額は切り捨てる。

2 この要綱において算定される数値の端数計算について特別の規定がない場合は、小数点以下を四捨五入した整数を用いるものとする。

### (移管住宅の使用料等)

第 4 条 東京都から都営住宅の移管を受ける場合において、その管理初年度における当該住宅の使用料及び近傍同種の住宅の家賃は、4 月 1 日から移管を受ける場合を除き、東京都において算出した額を適用する。

### (近傍同種の住宅の家賃の算定式)

第 5 条 近傍同種の住宅の家賃は、令第 3 条第 1 項に基づき、次式により算定する。

近傍同種の住宅の家賃=(建物基礎価格×利回り+土地基礎価格×利回り+償却額+修繕費+管理事務費+損害保険料+公課+空家等引当金)÷12 月

### (建物基礎価格)

第 6 条 前条の建物基礎価格は当該区営住宅等の複成価格とし、複成価格は、公営住宅法施行規則(昭和 26 年建設省令第 19 号。以下「省令」という。)第 20 条に基づき、次式により算出する。

複成価格=推定再建築費-(年平均減価額×経過年数)

2 前項の推定再建築費は、建設に要した費用(移管住宅(建替え住宅を除く。以下同じ。)にあっては標準的な費用の額、その他の住宅にあっては実額をいう。以下同じ。)に推定再建築費率を乗じて得た額とし、当該額の数値が小数点以下となる場合は小数点以下を切

り捨てた整数とする。この場合において、推定再建築費率は、省令第23条の規定により、国土交通大臣が、毎年、建設年度別に定める率を使用する。この場合における建設年度は、平成8年度以降着工の住宅については竣工年度、その他の住宅については着工年度の翌年度を指すものとする。

3 前項の建設に要した費用は、 $\text{m}^2$ 当たりの建設費単価に住戸専用面積を乗じて得た額とする。この場合において、 $\text{m}^2$ 当たりの建設費単価は、移管住宅にあつては東京都が都営住宅の使用料算定において建設年度別、中層、高層別に定めた額を使用し、その他の住宅にあつては実額を使用する。

4 第1項の年平均減価額は、次式により算出し、当該額の数値が小数点以下となる場合は小数点以下を切り捨てた整数とする。この場合において、減価一定率は、省令第20条の規定により、耐火構造の住宅にあつては0.8とする。また、耐用年数は、令第3条第2項の規定により、耐火構造の住宅にあつては70年とする。

年平均減価額＝推定再建築費×減価一定率／耐用年数

5 第1項の経過年数は、当該住宅の竣工年度から使用料が課される年度までの経過年数（竣工年度は0、次年度以降1、2・・・と整数を用いる。）とし、次式により算出する。この場合において、東京都からの移管住宅の竣工年度は、第2項の建設年度を指すものとする。

経過年数＝算出対象年度－竣工年度（建設年度）

6 第1項の複成価格は、耐用年数を経過した住宅にあつては、原則として推定再建築費に耐火構造は0.2を乗じて得た額とする。

7 住戸改善事業が実施されている住宅については、建設時に要した費用のみから算定した建物基礎価格に、住戸改善による建物部分の現在価値の上昇分を加算する。住戸改善による建物部分の現在価値の上昇分は、住戸改善事業に要した費用をもとに、次式により算出する。

住戸改善事業による現在価値上昇分＝推定再改善費－（年平均減価額×経過年数）

※ 推定再改善費＝住戸改善費×推定再建築費率

※ 年平均減価額＝（推定再改善費×0.8）÷残耐用年数

※ 残耐用年数＝当該住宅の耐用年数－改善事業完了までの経過年数

＝当該住宅の耐用年数－（建設から算出対象年度までの年数－改善から算出対象年度までの年数）

※ 経過年数＝改善事業を完了してから経過した年数

#### （土地基礎価格）

第7条 第5条の土地基礎価格は、次式により算出する。

土地基礎価格＝固定資産税評価額相当額(円/ $\text{m}^2$ )×戸当たり敷地面積

2 前項の固定資産税評価額相当額は、当該住宅敷地の外周道路の固定資産税路線価(当該使用料が適用される年度の前年度の東京都特別区固定資産税路線価図による価格)を使用する。

3 前項の場合において、当該住宅敷地の外周道路に複数の路線価があるときは、その複数の路線価のうちの最高値を採用する。

- 4 第1項の戸当たり敷地面積は、工事設計要領書作成要領第13(昭和50年4月17日建設省住建発第38号)に定める1戸当たりの床面積を容積率で除して算出し、小数第2位以下を切り捨てた小数第1位までの数値とする。容積率は公営住宅の総面積を総敷地面積で除して算出し、小数第5位以下を切り捨てた小数第4位までの数値とする。ただし、移管住宅にあつては次式により算出する。この場合における戸当たり敷地面積は小数第5位で四捨五入した小数第4位までの数値とする。

戸当たり敷地面積＝住戸専用面積×床面積相当算定指数／調整使用容積率

- \* 床面積相当算定指数は東京都が都営住宅の使用料算定において定めた指数
- \* 調整使用容積率(標準的な容積率)は、東京都が都営住宅の使用料算定において建設年度別、中・高層別、固定資産税評価相当額階層別に定めた額

- 5 前項の場合において、戸当たりの敷地面積が次式により算出した実際の敷地面積に基づく戸当たり敷地面積(以下「戸当たり実土地面積」という。)を超えるときは、戸当たり実土地面積を限度とする。なお、戸当たり実土地面積は、小数第2位以下を切り捨てた小数第1位までとする。

戸当たり実土地面積＝(敷地面積－駐車場面積)×各住戸専用面積／建物総専用面積

(利回り)

- 第8条 第5条の利回りは、建物基礎価格及び土地基礎価格のそれぞれについて国土交通大臣が定める数値とする。

(償却額)

- 第9条 第5条の償却額は、建設に要した費用から残存価格を控除して得た額を耐用年数で除した額とする。この場合において、残存価格は、省令第22条の規定により、建設に要した費用に残存率(耐火の住宅にあつては0.2)を乗じて得た額とする。なお、住戸改善事業が実施されている住宅については、住戸改善に要した費用からその残存価額を控除した額を、住宅の区分に応じて定められる期間(耐用年数)から、建設年度から当該住戸改善事業を実施した年度までに経過した年数を控除した期間で毎年度定額で償却することとして得た額を償却額に加算する。住戸改善費の償却分は、次式により算出する。

住戸改善による償却分(加算分)＝(住戸改善費－残存価額)÷残耐用年数

※残存価額＝推定再改善費×残存率

※推定再改善費＝住戸改善費×推定再建築費率

※残耐用年数＝耐用年数－(改善事業実施年度－建設年度)

＝耐用年数－(建設から算定対象年度までの年数－改善から算定対象年度までの年数)

(修繕費)

- 第10条 第5条の修繕費は、推定再建築費に修繕費率を乗じて得た額とする。この場合において、修繕費率は、耐火構造の住宅にあつては0.012とする。なお、住戸改善事業が実施されている住宅については、推定再建築費に、住戸改善事業に要した費用に省令第21条の率を乗じた額を加えた額に修繕費率を乗じた額とし、次式により算出する。

住戸改善による修繕費＝{推定再建築費＋(住戸改善費×推定再建築費率)}×修繕費率

※推定再建築費率＝省令第 21 条に定める再改善に要する費用を計算するための率

※住戸改善加算分＝（住戸改善費×推定再建築費率）×修繕費率

#### （管理事務費）

第 11 条 第 5 条の管理事務費は、推定再建築費に管理事務費率を乗じて得た額とする。この場合において、管理事務費率は、耐火構造の住宅にあつては 0.0015 とする。なお、住戸改善事業が実施されている住宅については、推定再建築費に、住戸改善事業に要した費用に省令第 21 条の率を乗じた額を加えた額に管理事務費率を乗じた額とし、次式により算出する。

住戸改善による修繕費

＝ {推定再建築費＋（住戸改善費×推定再建築費率）} ×管理事務費率

※住戸改善加算分＝（住戸改善費×推定再建築費率）×管理事務費率

#### （損害保険料）

第 12 条 第 5 条の損害保険料は、推定再建築費に公益財団法人特別区協議会特別区有物件火災共済業務規程(平成 22 年 4 月 12 日公益財団法人特別区協議会規程第 29 号)別表第 4 に掲げる構造等級 1 級に応じた基本基率(0.000015)を乗じて得た額とする。

#### （公課）

第 13 条 第 5 条の公課は、当該住宅の建物及び土地の課税標準額にそれぞれ固定資産税率及び都市計画税率を乗じて得た額を合計した額とし、次式により算出する。この場合において、建物の課税標準額は建物基礎価格に 0.6 を乗じて得た額とし、土地の課税標準額は土地基礎価格とする。また、固定資産税率は 0.014、都市計画税率は 0.003 とする。

公課＝建物基礎価格×0.6×(0.014+0.003)+土地基礎価格×(0.014+0.003)

2 前項の規定により公課を算出する場合において、近傍同種の住宅が税制上の特例の対象となるときは、公課の額は当該特例措置適用後の額とする。

#### （公課の算出における特例措置）

第 14 条 公課の算出において運用する固定資産税、都市計画税の特例措置は、次のとおりとする。

地方税法(昭和 25 年 7 月 31 日法律第 226 号)附則第 15 条の 6 により、新築住宅については新たに固定資産税を課されるようになってから 5 年度分、固定資産税の課税標準額を 1/2 に減額する。

2 地方税法第 349 条の 3 の 2 第 2 項及び東京都の負担調整により、小規模(200 m<sup>2</sup>以下)住宅用地に係る固定資産税の課税標準額を 1/6 に減額する。

3 地方税法第 702 条の 3 第 2 項により、小規模(200 m<sup>2</sup>以下)住宅用地に係る都市計画税の課税標準額を 1/3 に減額する。

4 東京都都税条例(昭和 25 年 8 月 22 日条例第 56 号)附則第 20 条により、小規模(200m<sup>2</sup>以下)住宅用地に係る都市計画税の税額を 1/2 に減額する。

(空家等引当金)

第 15 条 空家等引当金は、省令第 21 条の規定により、建物基礎価格に利回りを乗じて得た額、土地基礎価格に利回りを乗じて得た額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料及び公課を合計した額に 0.02 を乗じて得た額とする。

(本来入居者の使用料の算定式)

第 16 条 条例第 11 条第 1 項に規定する本来入居者の使用料は、令第 2 条第 1 項各号に基づき、次式により算定する。ただし、本来入居者の使用料の額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあっては、近傍同種の住宅の家賃を本来入居者の使用料とする。

本来入居者の使用料＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

(家賃算定基礎額)

第 17 条 前条の家賃算定基礎額は、令第 2 条第 2 項に規定する入居者の収入区分に応じて定める額とする。

(市町村立地係数)

第 18 条 第 16 条の市町村立地係数は、令第 2 条第 1 項第 1 号の規定により国土交通大臣が板橋区に係るものとして定める数値とする。

(規模係数)

第 19 条 第 16 条の規模係数は、令第 2 条第 1 項第 2 号の規定により、次式により算出する。なお、規模係数は、小数第 5 位以下を切り捨てた小数第 4 位までの数値とする。また、住戸専用面積(バルコニーは含まれない。)は、小数第 2 位以下を切り捨てた小数第 1 位までの数値とする。

規模係数＝住戸専用面積／65 m<sup>2</sup>

(経過年数係数)

第 20 条 第 16 条の経過年数係数は、令第 2 条第 1 項第 3 号の規定により国土交通大臣が定める数値とし、次の第 1 号及び第 2 号により算出し、低い方の数値について小数第 5 位以下を切り捨てた小数第 4 位までの数値とする。なお建設年度の算定方法は第 6 条第 2 項のとおりとする。

(1) 経過年数係数＝1－0.0010×(算出対象年度－建設年度)

(2) 経過年数係数＝1－0.0044×(平成 16 年度－建設年度)

2 当該住宅に住戸改善事業が実施されている場合の経過年数係数は、次の第 1 号及び第 2 号により算出し、低い方の数値とする。建設年度の算定方法は第 6 条第 2 項のとおりとする。

(1)  $1 - 0.0010 \times (\text{算出対象年度} - \text{建設年度}) \times (\text{建設当時の工事費} \times \text{推定再建築費率}) \div \{ (\text{建設当時の工事費} \times \text{推定再建築費率}) + (\text{改善事業費} \times \text{推定再建築費率}) \} + \{ 1 - 0.0010 \times (\text{算出対象年度} - \text{住戸改善年度}) \} \times (\text{改善事業費} \times \text{推定再建築費率})$

÷ {(建設当時の工事費×推定再建築費率) + (改善事業費×推定再建築費率)}

(2)  $1 - 0.0044 \times \{(\text{算出対象年度} - (\text{平成} 16 \text{ 年度} - \text{建設年度})) \times (\text{建設当時の工事費} \times \text{推定再建築費率}) \div \{(\text{建設当時の工事費} \times \text{推定再建築費率}) + (\text{改善事業費} \times \text{推定再建築費率})\}$

+  $\{[1 - 0.0010 \times (\text{算出対象年度} - \text{住戸改善年度})] \times (\text{改善事業費} \times \text{推定再建築費率}) \div \{(\text{建設当時の工事費} \times \text{推定再建築費率}) + (\text{改善事業費} \times \text{推定再建築費率})\}$

(利便性係数)

第 21 条 第 16 条の利便性係数は、次式により算出する。なお、利便性係数は、小数第 5 位以下を切り捨てた小数第 4 位までの数値とする。

利便性係数 = 浴室設備係数 × エレベーター設備係数 × 地域調整係数

2 前項の浴室設備係数は、浴室設備に関する数値で、下表のとおりとする。

- ① 浴室なし 0.900
- ② 浴室あり・浴槽なし 0.950
- ③ 浴室あり・浴槽あり(800 型) 0.985
- ④ 浴室あり・浴槽あり(③以外) 1.000

3 第 1 項のエレベーター設備係数は、エレベーターに関する数値で、下表のとおりとする。

- ① 4・5 階建てでエレベーターのない住棟 0.995
- ② 上記①以外の住棟 1.000

4 第 1 項の地域調整係数は 1 とする。

(収入超過者の使用料の算定式)

第 22 条 条例第 28 条に規定する収入超過者の使用料は、次式により算定する。

収入超過者の使用料(令第 8 条第 2 項により算定する額) = 本来入居者の使用料 + (近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の使用料) × (年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率)

2 前項の年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率は、令第 8 条第 2 項に規定する入居者の収入区分及び収入超過者となってからの年度区分に応じて定める率とする。

(高額所得者の使用料等)

第 23 条 高額所得者の使用料等は、条例第 31 条第 1 項の規定により、近傍同種の住宅の家賃とし、区営住宅条例第 31 条第 2 項の規定に該当する場合は、近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額の金銭とする。

付 則

1 この要綱は、平成 30 年 2 月 1 日から施行し、平成 30 年度分の区営住宅等使用料から適用する。