

**石巻市既存借上型市営住宅制度の
手引き**

**平成27年12月
石巻市**

1 既存借上型市営住宅とは

石巻市既存借上型市営住宅制度は、東日本大震災で住宅を失った方への住宅供給、定住人口の確保、にぎわいのある市街地の再生を図ることを目的に、市が民間賃貸住宅を住戸単位で借上げ、市営住宅（復興公営住宅）として転用・供給するものです。

この制度を利用される民間賃貸住宅の所有者の方には、一定期間、入居者の有無に関わらず借上料が安定的に支払われますが、公的賃貸住宅としての位置付けから、借り上げる建物は一定の基準や条件などを満たすことが必要になります。

2 募集概要

- 1) 借上開始：平成28年4月1日（予定）
- 2) 対象地区：旧石巻市内の内、蛇田地区、釜大街道地区、中心地区
※ただし、災害危険区域や都市計画施設用地にある建物は除きます。

3) 募集戸数

対象地区別募集戸数

地区	蛇田地区	釜大街道地区	中心地区	合計
戸数	20戸程度	40戸程度	40戸程度	100戸程度

型別募集割合

	1人世帯用	2～3人世帯用
募集型別	1DK/1LDK/2DK	2LDK/3DK
募集割合	40%	60%

- 4) 対象者：民間賃貸住宅の所有者

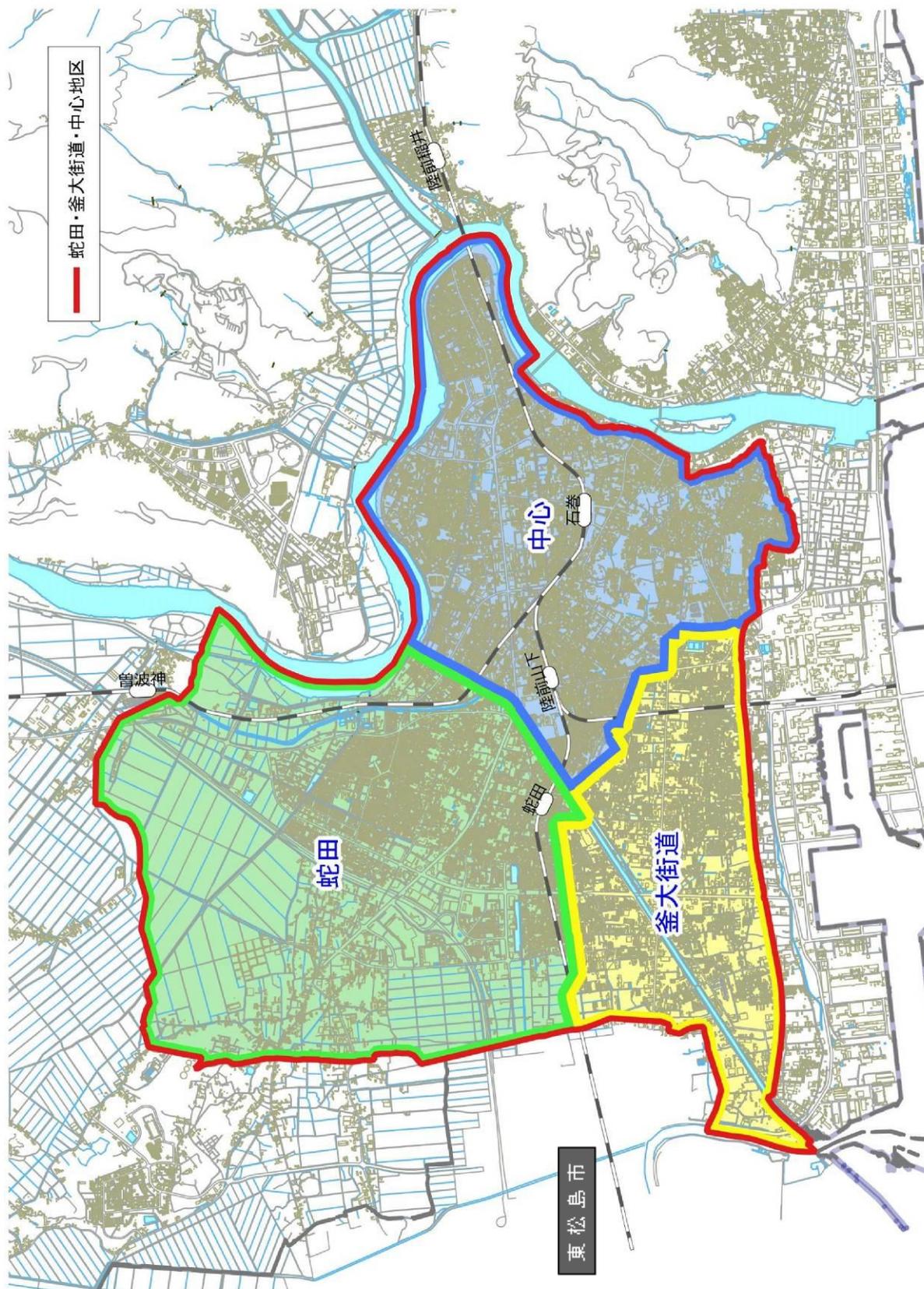


図 対象地区（蛇田地区、釜大街道地区、中心地区）

3 応募要件と借上基準

石巻市既存借上型市営住宅制度では、公的賃貸住宅として供給するため、応募要件や借上基準などを定めており、これらの条件を満たすことが必要になります。

申請いただいた住宅については、要件の全てを満たすものであることを審査し、認定します。

要件に適合した住宅が募集戸数を上回った場合は、石巻市既存借上型市営住宅制度運営委員会において、「石巻市既存借上型市営住宅の転用計画に関する選定基準」（以下、選定基準）に基づき採点し、上位の住宅を選定します。

1) 応募者に関する要件（概要）

①個人の場合

- ・住民税及び固定資産税を滞納していないこと
- ・共有名義の建物を申請する場合、共有者の同意を得ていること
- ・暴力団関係者ではないこと

②法人の場合

- ・法人税及び固定資産税を滞納していないこと
- ・民事再生法（平成11年法律第225号）及び会社更生法（平成14年法律第154号）による再生又は再生の手続き中の事業者ではないこと
- ・暴力団関係者が代表役員等の経営に実質的に関与していないこと

2) 借上げにあたっての基準

①対象住宅

- ・平成28年4月1日時点で空住戸がある住宅または平成28年4月1日までに完成する新築の住宅
- ・昭和56年(1981年)6月1日以降に着工した住宅(新耐震基準で建てられている住宅)
- ・借上開始予定日から耐用年数(木造30年、準耐火構造45年、耐火構造70年)に至るまで10年以上の住宅
 - 木造：平成8年4月以降完成 準耐火構造：昭和56年4月以降完成
 - 耐火構造：昭和31年4月以降完成
 - ※準耐火構造及び耐火構造については、新耐震基準による「昭和56年6月1日以降に着工」が適用されます
- ・選定基準による採点が30点以上の住宅

②借上期間

- ・建物の耐用年数を上限
- ・入居者が希望する期間(原則として一代限り)
 - ※2年毎に契約更新

③借上料

- ・「石巻市既存借上型市営住宅の借上料に関する算定基準」により算出した額

④住戸数

- ・同一敷地内の住宅(住棟)の内、1戸以上

⑤形式・構造

- ・建て方・構造は問わない(店舗等の併存施設がある場合も応募可能)

⑥駐車施設

- ・1台/戸以上

⑦住戸専用面積

- ・25㎡以上とし、1人世帯用(1DK、1LDK、2DK)は55㎡、2~3人世帯用(2LDK、3DK)は65㎡を上限

⑧浴室・洗面所

- ・浴室は、住戸内にあり、便所と独立していること
- ・洗面所は、住戸内にあり、便所、浴室と独立していること

⑨火災警報器

- ・寝室及び住戸内の階段に設置されていること

⑩その他

- ・共同住宅、長屋住宅(2階建以上)の場合は、原則として各住戸に専用のバルコニーがあること
- ・公営住宅法及び石巻市既存借上型市営住宅借上基準に適合するものであること

3) その他の要件

①共益費・駐車場料金

- ・共益費及び駐車場料金は、民間賃貸住宅所有者等が入居者から直接徴収すること

②敷金・礼金

- ・敷金及び礼金の支払いはないものとする

③維持管理

- ・民間賃貸住宅所有者は、既存借上型市営住宅の維持管理において、法令等を遵守するとともに、入居者の居住の安定の確保を図るため、安全性、居住性等を適切に維持するよう努めること
- ・市が行う維持管理は、借り上げる住戸内の軽微な維持修繕及び入居者の退去に伴う経常修繕のみとする（詳細は「7 住宅の維持管理」参照）

④損害保険

- ・民間賃貸住宅所有者が負担すること

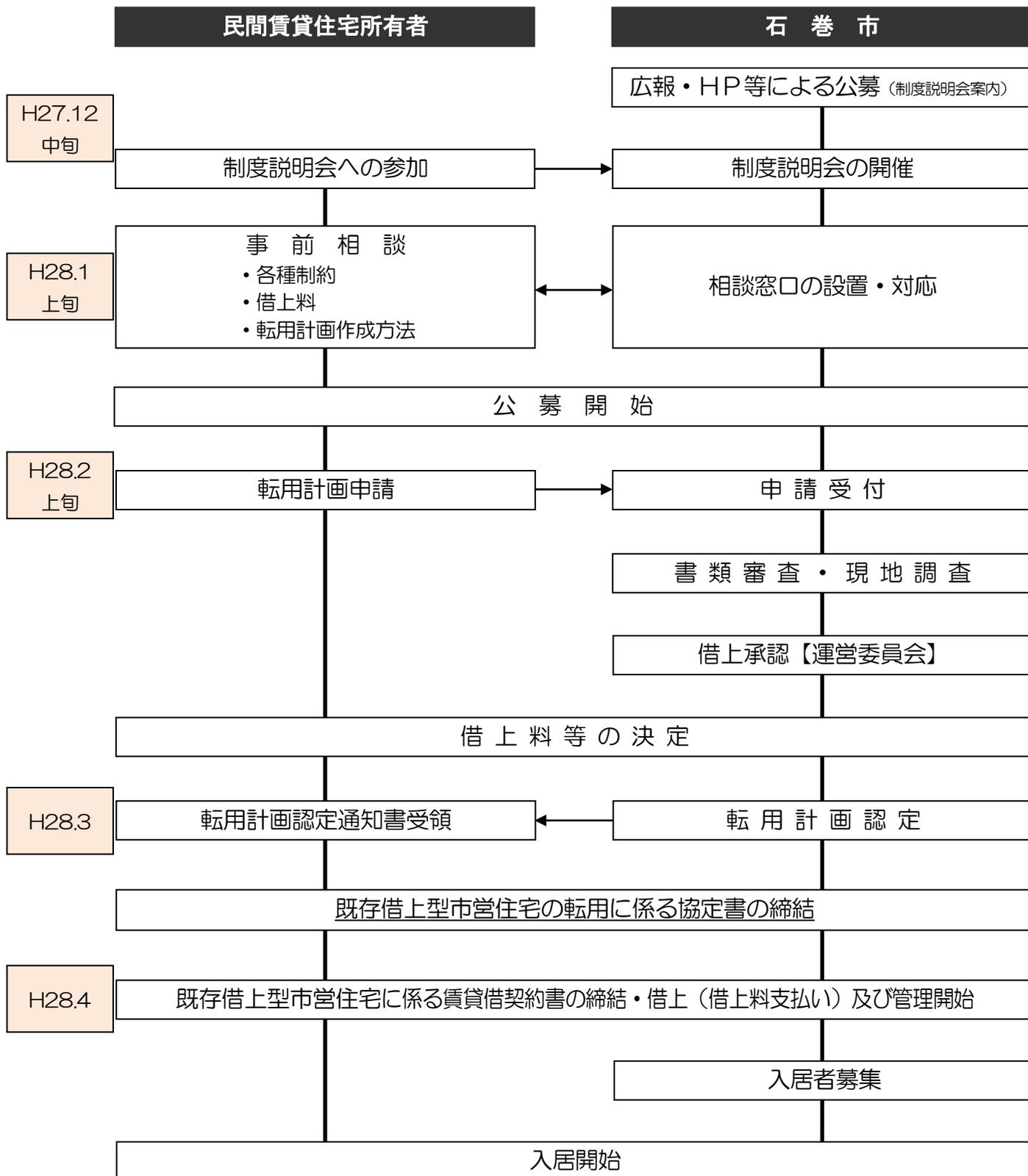
⑤手続きの委任

- ・民間賃貸住宅所有者以外が手続きを行う場合は、委任内容を明確にした委任状を提出すること

4 事業の流れ

既存借上型市営住宅の公募から転用計画の申請認定、協定書の締結、賃貸借契約書の締結までの流れは、概ね次のようになります。

図 石巻市既存借上型市営住宅制度運用フロー



1) 公募

石巻市の広報・ホームページ等で、既存借上型市営住宅の借上げにむけた転用計画を公募致します。

2) 事前相談

転用計画認定申請にあたっては、事前相談（予約制）が必要です。

事前相談では、「相談シート」へ記入して頂いた上で、制度上の各種制約、応募要件、借上基準、借上料、契約内容及び申請書の作成方法等について確認します。

- 相談予約（業務受託会社が電話で受け付けます。）
受付期間：平成28年1月6日（水曜日）から2月12日（金曜日）まで
（土・日・祝日を除く。）
受付時間：午前9時から午後5時まで
受付先：株式会社ドーコン石巻事務所（担当：阿部、松本、田岡）
電話：0225-24-6977
- 相談期間：平成28年1月12日（火曜日）から2月12日（金曜日）まで
（土・日・祝日を除く。）
※事前予約が必要となります。
- 相談場所：〒986-8501
石巻市穀町14番1号
石巻市既存借上型復興公営住宅相談窓口（市役所本庁舎5階市民サロン前）

3) 転用計画認定申請

事前相談を踏まえ、転用計画認定を希望される民間賃貸住宅所有者は、転用内容に関する「転用計画申請書」を作成し、申請期間内に提出して頂きます。

- 申請期間：平成28年2月1日（月曜日）から2月29日（月曜日）まで
（土・日・祝日を除く。）
- 提出先：〒986-8501
石巻市穀町14番1号
石巻市復興事業部復興住宅課（市役所本庁舎5階）
- 必要書類：石巻市既存借上型市営住宅転用計画認定申請書及び添付書類（6転用計画認定申請と必要な書類を参照）を提出してください。
- 申請部数：正副各1部（副本は写し可）
- 提出方法：持参

4) 審査・選定

申請された転用計画は、要件の全てを満たすものであることを審査します。

要件に適合した計画が募集戸数を上回った場合は、石巻市既存借上型市営住宅制度運営委員会において、次のような評価項目・選定基準に基づいて審査を行い、募集戸数の範囲内で、より制度の趣旨にかなった計画を選定します。

【評価項目】※詳細は「石巻市既存借上型市営住宅の転用計画に関する選定基準」参照

①立地条件

- a) 交通利便性（JR駅、バス停までの距離）
- b) 生活利便性（公共施設、公益施設（病院・公園）、商業施設までの距離）

②建物条件

- c) 築年数（建物の新しさ）
- d) 設備・構造（建物の性能）
- e) 住戸形式（建物の需要）
- f) 一団地あたりの住戸数（管理の容易さ）

5) 借上料等の決定・転用計画認定（詳細は「8 借上料について」参照）

申請された転用計画を基に借上料等を決定し、転用計画を認定します。

1戸あたりの借上料は、希望家賃と公営住宅法に定められた近傍同種の家賃に準じた額と比較して低い金額を採用します。

共益費及び駐車場料金についてはあらかじめ承認が必要になります。また、駐車場は入居募集時に案内するため、駐車場の位置及び配置状況についても確認させていただきます。

6) 協定の締結

転用計画認定後、既存借上型市営住宅として借り上げることに必要な事項について、団地単位で協定書を締結します。

この協定締結後は、入居者募集を停止していただき、石巻市は入居者募集の準備を行います。

7) 媒介報酬

宅地建物取引業者の媒介により協定が成立した場合は、宅地建物取引業法第46条第1項に規定する範囲内で報酬を支払います。この場合、賃貸借契約時に重要事項説明が必要になります。

8) 賃貸借契約の締結

転用計画の内容を基本として、住戸単位で賃貸借契約書を締結していただきます。

住宅の引渡しにあたっては、各施設の鍵や図面、各設備の説明書など管理に必要なものを提出していただきます。

なお、賃貸借契約の締結日から借上料が発生しますが、入居者が入居するまでの期間は、共益費及び駐車場料金の支払いはありません。

9) 入居者募集

入居者募集は石巻市で行いますが、当該物件についての入居者募集の際には、入居希望者の内覧などのご協力を頂きます。

なお、入居者募集の結果、入居希望がない場合は契約解除となります。この場合は、契約解除を通知した日から2ヶ月後に契約解除となります。

また、募集の際に使用する市営住宅としての住宅名称については、石巻市が決定させて頂きます。

10) 迷惑行為者

入居者による迷惑行為が発生した場合には是正指導を行い、改善されない場合は明渡請求を行います。

迷惑行為例

- ・ペット不可住宅における犬、猫等の動物の飼育（いわゆる餌付けを含む。）
- ・大音量での楽器又はカラオケの演奏又はテレビ、音楽等の視聴行為
- ・一般的な受忍の限度を超える騒音又は振動を生じさせる行為
- ・悪臭又はハエ、ゴキブリ、ネズミ等を発生又は呼び寄せ生ゴミその他のゴミ等の放置行為
- ・廊下、階段等の共用部分、ベランダに私物をみだりに放置する行為
- ・指定された駐車区画以外への場所にみだりに車両を乗り入れ又は駐車する行為
- ・住宅等の施設、設備等を故意に汚損、毀損する行為

5 事前相談に必要な書類等

事前相談には、借上げにあたっての基準に関する概要把握や借上料（概算）の算定に必要な事項を記入した「事前相談シート」が必要です。

図 事前相談シート

相談者	氏名			□住宅所有者 □住宅管理者 □その他（ ）		
	住所 〒			電話番号		
建物名				敷地面積	m ²	
住所				延床面積	m ²	併存施設がある場合、併存施設の面積を除く。
建物の構造	□木造 □S造 □RC造 □SRC造 □その他（ ）			住戸専用面積	m ²	延床面積のうち、共用部面積を除く。
耐火等	□木造 □準耐火 □耐火			併存施設 (店舗・集会室等) 専用面積	m ²	併存施設がある場合のみ記入
	注) 階数により制限あり(4階以上：耐火、3階：準耐火または耐火)					
階数	階建			バルコニー 合計面積	m ²	住宅部分のみ
廊下	□片廊下 □片廊下以外(中廊下・廊下なし)			共用部面積	m ²	バルコニー面積1/3と廊下・階段・その他共有部分面積の合計
建設年月	年 月					
	注) 1981 (S56) 年6月1日以降に着工したもの			固定資産税 評価	円/m ²	不明の場合は想定金額
住宅戸数	戸			現在の家賃	円	1ヶ月分
	注) 借上対象外の住戸を含む					
借上対象	借上住戸 タイプ			希望する借上料 (任意)	円	1ヶ月分
	借上 住戸数	戸	戸	共益費	円	1ヶ月分
	借上住戸 専用面積	m ²	m ²	駐車場料金	円	1ヶ月分

6 転用計画認定申請に必要な書類

(実施要綱第7条第2項・取扱要領4条)

○転用計画認定申請に必要な書類について

転用計画認定申請には、『転用計画認定申請書』に加え、「転用計画に関する図書」「位置・建物・住戸に関する図面等」、「所有者（事業者）に関する書類等」、「建物及び土地に関する書類等」、「その他の書類」が必要です。

図 転用計画認定申請に必要な書類

チェック欄	必 要 書 類	内 容
転用計画認定申請書		
①	<input type="checkbox"/> 転用計画認定申請書	取扱要領4条第1項：様式第1号
転用計画に関する図書		
②	<input type="checkbox"/> 転用計画表	取扱要領4条第1項：別表第1 (別紙1・別紙2)
位置・建物・住戸に関する図面等		
③	<input type="checkbox"/> 周辺案内図	縮尺、方位、主要道路、周辺の土地の利用状況がわかるもの
④	<input type="checkbox"/> 配置図	縮尺、方位、前面道路との関係、敷地境界線、建築物の位置、住棟出入口、駐車場及び共同施設等の位置等がわかるもの
⑤	<input type="checkbox"/> 各階平面図	縮尺、方位、間取り、対象住戸の位置と番号、対象住戸の規模（㎡表示）、開口部の位置がわかるもの
⑥	<input type="checkbox"/> 現況写真	建築物全体、対象住戸内の写真を貼ったA4版（任意様式）資料
所有者（事業者）に関する書類等		
⑦	<input type="checkbox"/> 住民票(事業者本人のもの)	法人の場合は、登記事項証明書、定款又は寄付行為も添付
⑧	<input type="checkbox"/> 直前2年の納税証明書	個人の場合住民税及び固定資産税。法人の場合は、法人税及び固定資産税
⑨	<input type="checkbox"/> 印鑑登録証明書	
⑩	<input type="checkbox"/> 代表者以外の同意書	建物が共有名義の場合
⑪	<input type="checkbox"/> 代表者以外の印鑑登録証明書	建物が共有名義の場合

	チェック欄	必要書類	内容
建物及び土地に関する書類等			
⑫	<input type="checkbox"/>	建物及び土地の登記簿謄本又は登記事項証明書	
⑬	<input type="checkbox"/>	土地賃貸借契約書の写しまたは土地所有者からの承諾書（実印捺印、印鑑登録証明書添付）	土地所有者が申請建物所有者と異なる場合
⑭	<input type="checkbox"/>	賃貸住宅に係る土地の公図の写し	該当土地を明示
⑮	<input type="checkbox"/>	建築確認済証及び検査済証の写し	建築台帳記載事項証明書でも可
⑯	<input type="checkbox"/>	土地の固定資産税評価証明書発行のための同意書	土地所有者からの同意書、認印可
その他の書類			
⑰	<input type="checkbox"/>	委任状	委任内容を明確にすること
⑱	<input type="checkbox"/>	宅地建物取引業免許証の写し	媒介行為を委任する場合
⑲	<input type="checkbox"/>	宅地建物取引士証の写し	媒介行為を委任する場合
⑳	<input type="checkbox"/>	その他市長が必要と認めるもの	

転用計画に関する図書

②「転用計画表」は、敷地全体と住戸の詳細を整理するもので、様式に沿って必要事項を記載します。

位置・建物・住戸に関する図面等

⑤1階平面図は配置図と兼用とすることも可能です。

⑥対象住戸内の現況写真は、居室、台所、浴室、洗面所、便所及び玄関・廊下それぞれについて、各1～2枚程度とします。

7 住宅の維持管理

市が行う維持管理は、借り上げる住戸内の軽微な維持修繕及び入居者の退去に伴う経常修繕とします。

民間賃貸住宅の所有者等は、これまで通り建物全体の維持修繕等を行って頂きます。

○石巻市または入居者が維持管理を行う部分

区 分	内 容
内装	畳の表替え、裏返し、畳床の取替え
	造作材、木部枠等の破損修繕
	床、壁、天井の汚損塗装
	クロス等の汚損または破損による張替え
	付属家具等の破損修繕
建具類	玄関ドアのキズ補修
	襖、戸襖、障子の張替え
	玄関郵便受け、建具類（鋼製、木製）、硝子の破損修繕
	退去時の玄関錠の取替え、付属金物の破損修繕
金物類	流し台、水切棚、物干金物、バルコニー隔板、カーテンレール、換気ガラリ・換気レジスター等の破損修繕
電気設備	各戸メーターより内部（住戸分電盤を含む）の破損修繕
	住戸内の電管球の取替え
給排水及びガス設備	各戸メーターより内部の破損修繕
専用使用部分	バルコニー等の床、壁、天井の汚損修繕
	専用庭の原状復旧
その他	入居者が取付けを行った設備等の撤去および撤去跡修繕

8 借上料について

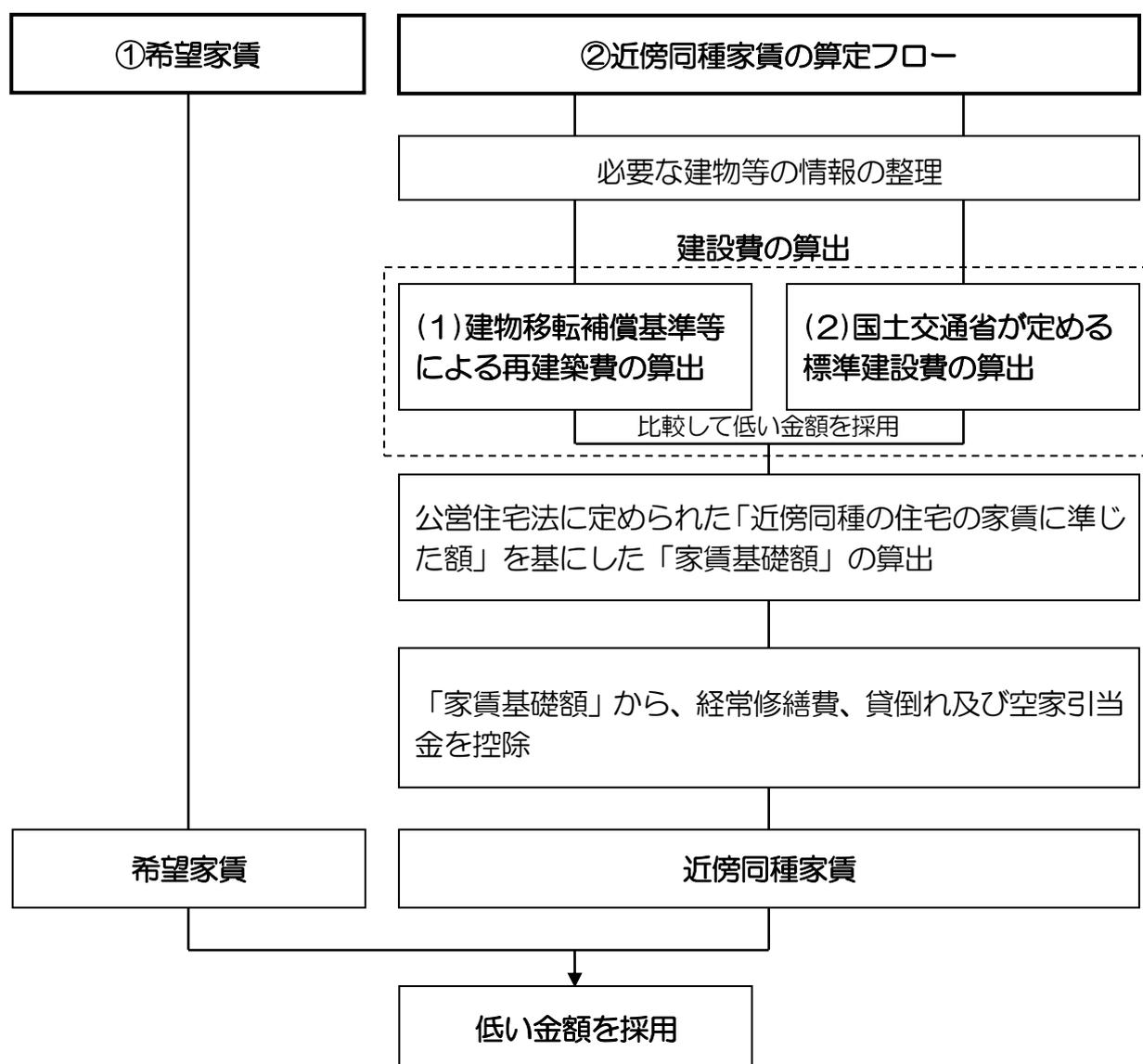
1) 借上料算定の基本的な考え方

借上料は、①希望家賃^{※1}と、②公営住宅法に定められた「近傍同種の住宅の家賃に準じた額」を基に算出される「家賃基礎額」から、経常修繕費、貸倒れ及び空家引当金を控除した額（以下、近傍同種家賃）を比較し、低い金額とします。

家賃基礎額算定のための建設費は、(1)建物移転補償基準等により算定される再建築費と(2)国土交通省が定める標準建設費を比較し、低い金額とします。

※1 「希望家賃」は共益費及び駐車場料金を除き、損害保険料を含みます。

図 借上料算定の基本的な考え方（フロー）



2) 借上料算定事例

1) の算定方法に基づき借上料を算出した結果例は以下の通りです。

情報整理

地区	釜大街道地区	蛇田地区	中心地区
住戸タイプ	1DK	1LDK/2DK	2LDK/3DK
構造・階数	木造・2階建て	木造・2階建て	木造・2階建て
建設年	2005年	2010年	2015年
住宅戸数	6戸	6戸	12戸
延床面積	198.740㎡	302.614㎡	660.060㎡
住戸専用面積	33.12㎡	50.44㎡	55.01㎡



比較

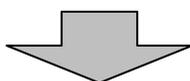
① 希望家賃			
希望家賃 (月額)	43,000円 ^{※2}	50,000円 ^{※2}	60,000円 ^{※2}

※2 石巻市の相場家賃から算定しています。

② 近傍同種家賃			
(1) 建物移転補償基準等により算出された再建築費	49,263,715円	49,263,715円	100,856,273円
(2) 国土交通大臣の定める標準建設費	54,870,000円	66,600,000円	134,664,000円

↓ (1)と(2)を比較して低い金額を採用

家賃基礎額 (年額)	538,156円	816,822円	971,824円
控除額 (年額)	39,234円	54,603円	64,575円
近傍同種家賃(月額)	41,500円	47,700円	57,000円



決定

借上料 (月額) (低い金額を採用)	41,500円	47,700円	57,000円
-----------------------	---------	---------	---------

借上料は、立地場所・敷地面積・延床面積・構造・築年数等により変わります。

3) 近傍同種家賃算定のために必要な建物等の情報

近傍同種家賃の算定のために必要な建物等の情報は以下の通りです。

表 近傍同種家賃借算定のために必要な建物等の情報イメージ（事例より）

建物名	〇〇〇〇〇		敷地面積	207,800 m ² 【半角数字】	
住所	宮城県石巻市〇〇〇丁目〇番地〇		延床面積	198,740 m ² 【半角数字】	共同施設部分の面積を除く。
建物の構造	木造	木造、木造以外で計算に違い	住戸専用面積	198,740 m ² 【半角数字】	集会室や店舗等の部分、共有部分を除く面積。
階数	2 階建		店舗・集会室等専用面積	0 m ² 【半角数字】	
廊下	片廊下	片廊下、片廊下以外（中廊下・廊下なし）	バルコニー合計面積	7.62 m ² 【半角数字】	
建設年月	2005 年	注）1980(S55)年度以前は不可	共用部(バルコニー以外)面積	41.58 m ² 【半角数字】	
	5 月		当該住宅建設費	49,263,715 円【半角数字】	
耐火等	木造(除く耐火・準耐火)	注) 階数により制限あり 4階以上：耐火、3階：準耐火、耐火	うち特殊基礎工事費	0 円【半角数字】	国土交通大臣の定める特例加算限度額以内
劣化対策等級	1		うちその他特別加算工事費	0 円【半角数字】	国土交通大臣の定める特例加算限度額以内
住宅戸数	6 戸	住宅部分の戸数のみ(借上対象外の住戸を含む)	固定資産税評価	9,520 円/m ² 【半角数字】	※百円未満切り捨て
借上対象	借上住戸タイプ	1DK	現在の家賃	43,000 円【半角数字】	
	借上住戸数	6 戸			
	借上住戸専用面積	33.12 m ² /戸			

項目	内容
建物の構造	木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等
耐火等	準耐火構造、耐火構造等 注) 4階以上の場合は耐火構造、3階以上の場合は準耐火または耐火構造と制限されます。
劣化対策等級	住宅の長期耐用化を図るために必要な劣化軽減対策の基準
借上住戸タイプ	1DK/1LDK/2DK(1人世帯用)、2LDK/3DK(2~3人世帯用)
借上住戸専用面積	バルコニー面積などを含まない住戸面積
共用部面積	バルコニー面積の1/3と廊下・階段・その他共有部分面積の合計
固定資産税評価	固定資産税評価額相当額

4) 建設費の算定

建設費の算定のために必要な「建物移転補償基準等により算定される再建築費」及び「国土交通省が定める標準建設費」は、建物情報から国土交通大臣の定める数値等を用いて算定します。

表 建設費の算定イメージ（事例より）

項目	記号	住宅部分 A	施設部分 B	合計 A+B	※小数第3位以下切り捨て
住宅・施設専用面積の合計	①	198.740 m ²	0.000	198.740	m ²
住宅・施設の共用部面積の合計	②	44.120 m ²	0.000	44.120	m ² $A(1) \times 1/3 + A(2)$
バルコニー面積の合計	A(1)	7.620 m ²	—	—	
共用部(バルコニー以外)面積の合計	A(2)	41.580 m ²	0.000	41.580	m ²
住宅・施設の総床面積の合計	③	242.860 m ²	0.000	242.860	m ² ①+②

項目	記号	数 値	備 考
当該住宅の戸当たり共用部面積	④	7.35 m ²	②/住宅戸数 ※小数第2位以下切り捨て
当該住宅の戸当たり平均床面積	⑤	40.47 m ²	③/住宅戸数 ※小数第2位以下切り捨て
当該住宅の敷地面積	⑥	207.80 m ²	共同施設部分の面積を除く。 ※小数第2位以下切り捨て
容積率	⑦	116.871 %	$(①(A+B) + ②(A+B)) / ⑥ \times 100\%$ ※小数第3位以下切り捨て 店舗等の部分の床面積を含めた総床面積に対する敷地の割合
当該住宅の建設費	⑧	47,828,850 円	補償費/才 共同施設整備費を除く。
当該住宅の標準建設費（H27年単価）	⑨	54,870,000 円	$工 \times 住宅戸数 + イ$ ただし、⑤<ウ（標準床面積）以下の場合は次式により計算 $((⑤+44) / (ウ+44)) \times 工 \times 住宅戸数 + イ$ ※〔 〕内は千円未満切り捨て
1戸当たりの標準床面積	ウ	79.3 m ²	国土交通大臣の定める1戸当たりの標準床面積 【別表1】より
1戸当たりの主体附帯工事費	工	13,350,000 円	国土交通大臣の定める1戸当たりの主体附帯工事費 【別表1】より
当該住宅の標準建設費（建設年単価）	⑩	53,271,845 円	⑨/才
推定再建築費率（規則第23条の率）	才	1.03	物価変動割合（ある年度に建てられた建築物と同等の建築物を現時点で建築するとすれば、当該年度で要した建設費を何倍に物価修正すればよいかを示す率）【別表2】より

項目	内容
当該住宅の建設費	石巻市内の民間賃貸住宅を対象とした補償調査結果（面積当たりの単価）を基に算定します。 →「建物移転補償基準等により算定される再建築費」となります。
当該住宅の標準建設費（H27年単価）	国土交通大臣の定める1戸当たりの標準床面積及び主体附帯工事費、推定再建築費率により算定します。
当該住宅の標準建設費（建設年単価）	当該住宅の標準建設費（H27年単価）、物価変動割合により算定します。 →「国土交通省が定める標準建設費」となります。

5) 近傍同種家賃算定

近傍同種家賃は、建物等情報や当該住宅の推定再建築費などで算定した「家賃基礎額」(公営住宅法に定められた近傍同種の住宅の家賃に準じた額)から、経常修繕費、貸倒れ及び空家引当金を控除して算定します。

表 近傍同種家賃算定イメージ(事例より)

項目	記号	算定式	建物移転補償基準等	備考
			1DK	
当該住戸の住宅戸数	⑬		6	
当該住戸の専用面積	⑭	※小数第2位以下切り捨て	33.1	
当該住戸の専用面積の合計	⑮	⑭×⑬	198.6	
当該住戸の戸当たり床面積	⑯	⑭÷④	40	
当該住戸の建設費	α	⑧or⑩×(⑭/①住宅専用面積)	6,518,714	
建物の複成価格	α'	$\alpha \times \text{オ} - (\alpha \times \text{オ} \times \text{カ} / \text{キ}) \times \text{ク}$	4,720,135	
建物の償却割合	カ	耐火・準耐火0.8 木造(耐火・準耐火以外)0.9	0.9	
建物の耐用年数	キ	耐火70年、準耐火45年 木造(耐火・準耐火以外)30年	30	
建物の経過年数	ク	(2015年度-建設年度)÷初年度の月数/12	10	
当該住戸の戸当たり敷地面積	⑰	⑯戸当たり床面積/⑦容積率	34.6	
土地の複成価格	β	固定資産税評価額×⑰	781,960	
建物の複成価格×利回り	A	$\alpha' \times 3 / 100$	141,604	
土地の複成価格×利回り	B	$\beta \times 1 / 100$	7,819	
償却額	C	$\alpha \times \text{c}1 / \text{c}2$	195,561	
建物の償却割合(再掲)	c1	耐火・準耐火0.8 木造(耐火・準耐火以外)0.9	0.9	
建物の耐用年数(再掲)	c2	耐火70年、準耐火45年 木造(耐火・準耐火以外)30年	30	
修繕費	D	$\alpha \times \text{d}1 \times 0.8$	114,729	
施行令修繕費率	d1	耐火1.2/100、準耐火1.5/100	0.022	
管理事務費	E	$\alpha \times \text{e}1$	20,208	
管理事務費率	e1	耐火0.15/100、準耐火0.2/100	0.0031	
損害保険料	F	$(\alpha \times \text{オ}) \times \text{f}1$	1,890	
損害保険料率	f1	耐火0.011/100、準耐火0.02/100	0.00029	
貸倒れ及び空家引当金	G	$\{A+B+C+D+E+F+H\} \times 2 / 100$	10,552	
公課	H	a+b+c+d	45,793	
計 家賃基礎額(年額)	I	A+B+C+D+E+F+G+H	538,156	
控除額	経常修繕費	L	$\alpha \times 11$	28,682
	経常修繕費率	l1	d1×0.2	0.0044
	貸倒れ及び空家引当金	N	$\{A+B+C+D+E+F+H\} \times 2 / 100$	10,552
借上料の月額	O	$\{I - (L+M+N)\} / 12$	41,500	

A 家賃基礎額（公営住宅法に定められた近傍同種の住宅の家賃に準じた額）の算定

家賃基礎額は、公営住宅法に定められた近傍同種の住宅の家賃に準じた額として、以下の項目の金額の合計値として算定します。

- ①建物の複成価格×利回り
- ②土地の複成価格×利回り
- ③償却額
- ④修繕費
- ⑤管理事務費
- ⑥損害保険料
- ⑦貸倒れ及び空家引当金
- ⑧公課：建物の固定資産税 及び都市計画税、土地の固定資産税 及び都市計画税となり、以下の方法で算定します。

項目	記号	算定式	算定結果	備考
建物の固定資産税（年平均額）	a	$(a' \times 5 + a'' \times 15) / 20$	34,692	
建物の固定資産税（当初5年間）	a'	$(\alpha' \times 60 / 100) \times 1.4 / 100 \times 1 / 2$	19,824	
建物の固定資産税（6年目以降）	a''	$(\alpha' \times 60 / 100) \times 1.4 / 100$	39,649	
建物の都市計画税（年額）	b	$(\alpha' \times 60 / 100) \times 0.3 / 100$	8,496	市街化調整区域の場合は除く
土地の固定資産税（年額）	c	$\beta \times 1 / 6 \times 1.4 / 100$	1,824	
土地の都市計画税（年額）	d	$\beta \times 1 / 3 \times 0.3 / 100$	781	市街化調整区域の場合は除く

B 近傍同種家賃の算定

近傍同種家賃は、算出した家賃基礎額から、経常修繕費、貸倒れ及び空家引当金を控除した額となります。

$\text{近傍同種家賃〔月額〕} = \text{借上料基礎額〔年額〕} \left[\text{家賃基礎額} - \text{控除額} \left(\text{①経常修繕費} + \text{②貸倒れ及び空家引当金} \right) \right] \div 12$
--

①経常修繕費の算出方法

$$\text{公営住宅法施行令第3条第3項に基づく修繕費} \times 2 / 10$$

②貸倒れ及び空家引当金の算出方法

公営住宅法施行規則第21条に基づいて算出

9 問い合わせ先

【事前相談、制度・申請に対する問合せ】

場 所	電 話	E-mail	所 在 地
(株)ドーコン 石巻事務所	(0225) 24-6977	ishinomaki @docon.jp	〒986-0822 石巻市中央二丁目2番 13号エスビル1F

【その他】

場 所	電 話	E-mail	所 在 地
石 巻 市 復興事業部 復興住宅課	(0225) 95-1111 内線5549 内線5557 内線5559	infrainpho @city.ishinomaki.lg.jp	〒986-8501 石巻市穀町14番1号