

令和7年度～令和9年度の市営住宅家賃算定について

(令和6年度固定資産路線価変更に伴うもの)

建設部 住宅課

1 公営住宅の家賃算定方法

・ 本来入居者の家賃の算定

本来入居者とは、収入超過をしていない入居者又は収入超過しているが公営住宅に入居後3年未満の入居者をいう。

・ 算定方法（公営住宅法施行令第15条第1項）

月額家賃（100円未満切り捨て）

= 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数(0.9) × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数

このうち家賃算定基礎額、規模係数及び経過年数係数は公営住宅法施行令第2条第1項から第3項に規定、利便性係数については同条第4項で、0.5以上から1.3若しくは1.6を市町村立地係数(長野市は0.9)で除した数値(1.6/0.9≒1.77)のいずれか小さい数値の範囲内で定めることとしている。よって長野市は0.5以上1.3以下としている。

2 本市の利便性係数設定方法 (平成9年10月27日住宅対策審議会で決定)

利便性係数(小数第三位を切り捨て)

= (①立地条件の評点 × 地域条件の評点) - 設備条件の評点

① 立地条件の評点 = $\log_{10} LN / \log_{10} Lh$

LN:各住宅の存する土地の路線価、Lh:長野市の最高路線価

立地条件の評点についての説明

長野市内で最高の固定資産税評価額を基準に、各団地の固定資産税評価額相当額を対数(log)計算することで、その土地の利便性や環境を数値化し、立地条件の評点としている。

なお、利便性係数に採用する長野市の最高路線価については3年毎に固定資産税評価替えを基準にして決定している。

地域条件及び設備条件については規定値であり変更がないため省略する。

3 固定資産税評価替えに伴う最高価格地の変更

長野市の都市計画上の住宅地域の最高地価は、地価公示（国：1月1日時点）、地価調査（県：7月1日時点）のそれぞれの標準地の中で住宅地域の最高地価の標準地点を求め、その時点での路線価を確認している。

表1 令和3年度固定資産評価替えによるもの（R3.10.1時点）

	H27		H30		R3	
	地価公示	路線価	地価公示	路線価	地価公示	路線価
① 中御所	なし	56,510	なし	56,280	なし	56,560
② 妻科	84,700	55,390	84,700	55,160	85,700	56,000
③ 栗田	なし	換地前	114,000	換地前	124,000	換地前
④ 若里	80,700	データなし	88,000	46,480	93,500	50,190

表2 令和6年度最新のもの（R6.4.1時点）

	H30		R3		R6	
	地価公示	路線価	地価公示	路線価	地価公示	路線価
① 中御所	なし	56,280	なし	56,560	なし	55,340
② 妻科	84,700	55,160	85,700	56,000	86,400	55,930
③ 栗田	114,000	換地前	124,000	換地前	131,000	86,100
④ 若里	88,000	46,480	93,500	50,190	95,900	52,010

① 中御所(104-1)

R3 まで固定資産税路線価の住宅地域での最高価格。

② 妻科(大字南長野字本郷207-1)

長年の住宅地域での地価公示価格の最高地点で利便性係数の最高路線価の評点として採用していた。

③ 栗田(栗田1611番)

東口区画整理内でH29年の地価公示価格から新規に設定され、現在住宅地の最高価格。

R4.7に換地され路線価が新設され、地価公示・固定資産路線価共に最高地価。

④ 若里(1-385-6)

R3年、R5年の住宅地の地価公示価格の次点。しかし、固定資産税路線価は高くない。

4 最高価格地の変更と家賃への影響(栗田を最高地点とした場合)

換地が終了した最新の路線価の栗田に最高地点を変更すると仮定する。
基準となる最高地点の路線価が上昇したため、相対的に基準以外の地域の全体値が下がる。したがって市営住宅全体的に家賃が下がり使用料収入は減収となる。

現時点の最新データに基づき市営住宅全部屋の家賃について、最高地点として採用している妻科と実際の最高地点の栗田で比較をし、令和6年度家賃調定戸数における所得分位の割合で令和7年度の減収見込みを考察した。

令和6年4月1日時点の調定戸数・・・市住2,054戸 特市68戸

そのうち(本来入居者のみ)

第一分位の割合・・・87.0% (1,847戸)

第二分位・・・3.9% (83戸)

第三分位・・・2.9% (62戸)

第四分位・・・3.1% (65戸)

第五分位・・・2.0% (42戸)

第六分位・・・1.1% (23戸)

分位（平均減少額）	戸数	減少額（円/月）
第一分位（▲769）	1, 8 4 7	1, 4 2 0, 3 4 3
第二分位（▲891）	8 3	7 3, 9 5 3
第三分位（▲992）	6 2	6 1, 5 0 4
第四分位（▲1,014）	6 5	6 5, 9 1 0
第五分位（▲1,146）	4 2	4 8, 1 3 2
第六分位（▲1,200）	2 3	2 7, 6 0 0
合計	2, 1 2 2	1, 6 9 7, 4 4 2

一カ月で約170万円の減収のため、
年間では、 $170 \times 12 = 2,040$ 万円の減収の見込みとなる。

一方で、最高地点を妻科に据え置いた場合の家賃への影響は次ページのとおり。

5 最高地点を妻科に据え置いた場合の家賃への影響

特市栗田団地の利便性係数が1.01となり、下表のとおり特市栗田団地のみ家賃上昇となる。

2DK

分位	現在の家賃	令和7年度以降の家賃	上昇額(円/月)
第一分位	24,400	25,100	700
第二分位	28,200	29,000	800
第三分位	32,200	33,200	1,000
第四分位	36,300	37,500	1,200
第五分位	41,500	42,800	1,300
第六分位	47,900	49,400	1,500

3K

分位	現在の家賃	令和7年度以降の家賃	上昇額(円/月)
第一分位	30,000	30,900	900
第二分位	34,600	35,700	1,100
第三分位	39,600	40,800	1,200
第四分位	44,600	46,000	1,400
第五分位	51,000	52,600	1,600
第六分位	58,900	60,700	1,800

6 結論

- ① 換地が終了した栗田を最高地点としない合理的理由がない。
- ② 現在の妻科を最高地点として据え置くと、特市栗田の利便性係数が1を超える（1.01）ため、特市栗田団地のみ令和6年度と比較して令和7年度の家賃が上昇し、当該団地の入居者のみ不利益となる。
- ③ 栗田へ変更しても令和7年度の家賃は令和6年度と比較して、現時点では特市栗田団地の家賃は据え置きである。また他の団地においても家賃が上昇するわけではないため、入居者にとって不利益ではない。

以上の理由から、

栗田を最高路線価として設定する。

以上について、ご意見をお願いいたします。