

令和7年2月14日（金）

加古川市営住宅管理審議会

令和6年度第2回

加古川市営住宅管理審議会議案書

都市計画部 住宅政策課

目 次

報告第1号 令和6年度11月常時募集及び2月抽選募集の応募状況等について	…1
報告第2号 市営住宅の家賃改正について	…3
報告第3号 加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について	…4
報告第4号 加古川市営住宅の指定管理者制度導入に伴う加古川市営住宅 の設置及び管理に関する条例の改正について	…6

令和6年度11月常時募集及び2月抽選募集の応募状況等について

11月常時募集及び2月抽選募集の応募状況等について、報告します。

1 令和6年11月常時募集概要

(1) 募集期間

令和6年11月11日(月)～令和7年1月31日(金)

(2) 募集住宅及び募集戸数

募集住宅（場所）	戸数	単身入居	駐車場
土山住宅 Mタイプ	3戸	不可	あり （別途使用料）
土山住宅 Lタイプ	2戸		
計	5戸		

(3) 手続き状況

4戸入居済み。残る1戸については、現在入居手続き中で近日中に全て入居となる。

2 令和7年2月抽選募集概要

(1) 募集期間

令和7年2月3日(月)～令和7年2月21日(金)

(2) 募集住宅及び募集戸数

募集住宅（場所）	戸数	単身入居	駐車場
東神吉住宅低層棟	2戸	可	なし
	1戸	不可	
東神吉住宅中層棟	2戸	可	
神野南山住宅	2戸	可	
土山住宅 Sタイプ	1戸	可	あり （別途使用料）
土山住宅 Mタイプ	1戸	不可	
土山住宅 Lタイプ※	6戸	不可	
尾上林住宅 車椅子対応	1戸	可	
計	16戸（単身可8戸、不可8戸）		

※Lタイプのうち1戸は特別募集(前入居者が住戸内等で亡くなった住宅)

(3) 内覧会日程

東神吉、土山住宅は令和7年2月16日(日)、17日(月)の2日間実施し、その他の住宅については、希望者ごとに個別の日程にて実施する。(事前予約制)

【裏面へ】

(4) 抽選会

令和7年3月7日（金） 午後2時から

3 今後について

申込みのなかった住戸や辞退となった住戸について、令和7年5月に受付順の常時募集を行い、令和6年度下半期から令和7年度7月までに修繕を行った住戸について、令和7年8月に抽選募集を行う予定。

4 能登半島地震被災者の受入れについて

令和6年1月1日に発生した令和6年能登半島地震による被災者への公営住宅の提供について、国土交通省住宅局住宅総合整備課長により要請があり、市営住宅の空き住戸6戸を専用の受け入れ先として提供した。

発災後1年が経過し、受入実績も問合せもないため、専用住戸6戸のうち2戸については他の災害やDV被害者の方の一時使用（目的外使用）用の住戸と統合して運用し、残る4戸については令和7年2月抽選募集で募集する。能登半島地震被災者専用の提供可能戸数は当初より縮小したが、火災被災者やDV被害者が一時使用する住宅も提供可能としているため、提供可能住戸全体としては当初並みの体制を維持している。

市営住宅の家賃改正について

市営住宅の家賃改正について、報告します。

1 概要

公営住宅法施行規則第23条に規定する近傍同種の住宅の家賃に係る地域別に定める率（建築物価の変動率※）が改定（令和6年9月30日付国土交通省告示）されたため、加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（平成9年規則第38号）（以下「規則」という。）別表第一（第2条、第16条、第33条関係）のうち、「応益係数」及び「近傍同種の住宅の家賃」について改正（以下「告示改正」という。）を行う。

※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

2 告示改正による影響額

- （1） 近傍同種家賃額 令和6年度比 700円～3,000円増
- （2） 実際の家賃額 令和6年度比 300円減～2,300円増（住戸、政令月収による）となるが、収入分位1（収入が104,000円以下）の場合などでは、ほとんどの住宅で家賃額増減なし、または100円程度の減となっている。

3 その他

空家修繕にて給湯器を導入した神野南山住宅の2戸、東神吉住宅の3戸は、給湯器を導入したことによる利便性係数の増加により、給湯器の無い同条件の住戸に比べて300円～1,000円（住戸、政令月収による）の家賃増となっている。

4 規則の一部を改正する規則（案）（令和7年4月1日施行予定）（新旧対象表）

別表のとおり

家賃の算出方法について

本来家賃

法令で収入水準に応じた段階的な家賃の基礎額の定めがあり、その基礎額に各住戸の立地・規模・経過年数・利便性を数値化した係数（応益係数）を乗じて算出する。ただし、この算出額が近傍同種の家賃額を超える場合は、近傍同種の家賃額がその住戸の家賃となる。

近傍同種の家賃

土地の固定資産税評価額、当該住戸を再建築した場合に必要なと推定される費用（推定再建築費）、建築時から経過した年数に応じた減価額等を勘案して、民間賃貸住宅と同程度の家賃を算出する。

加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について

本市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況のうち今年度実施している南備後市営住宅大規模改修工事について、報告します。

1 南備後住宅概要

住所:加古川町南備後 176 番地の2

構造:中層耐火5階建て(昭和 50～51 年建築)

戸数:40 戸(20 戸×2棟)

入居率:47.5%(入居 19 戸/管理戸数 40 戸)



2 工事概要

- ・ 外壁改修及び屋上防水、排水管の更新などの長寿命化を図る工事と給湯設備の設置等による居住性の向上により、入居者の生活環境の改善を図る。

<主な大規模改修の内容>

給湯器設置(2点給湯)、台所・浴槽取替え、外壁改修、屋上防水、駐車場の整備 など

- ・ 空室は全面改修、入居中の住戸は、入居者が居住したまま部分改修を行う。

- ・ 工期:令和6年9月～令和8年5月末

- ・ 事業費(予算):448,600,000 円

- ・ 施工:大成工材(株) 工事監理:(株)加藤建築事務所

3 令和6年度進捗状況

- ・ 2号棟から工事を行っており、一部の入居中の住戸で工事が終わっている。(1月末時点)
- ・ 3月末までに外壁等含め2号棟全ての工事が終わり、令和7年度から1号棟の工事を行う。

<宅内改修例:浴室>

- ・ バランス釜から給湯器に交換し、ユニットバスへ改修(台所、風呂の2点給湯)

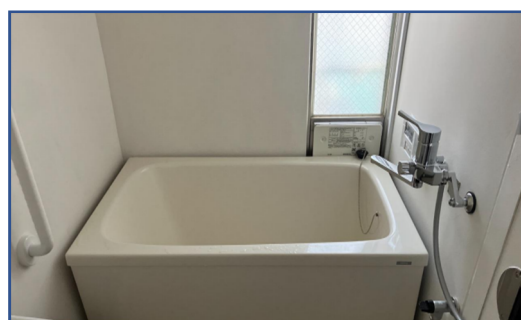
これにより浴槽が低くなり、入浴がしやすくなった(高さ 65 cm⇒55 cm)。

- ・ 浴室内に手すりを設置

(改修前)



(改修後)



【裏面へ】

4 今後について

令和7年度に1号棟、令和8年度に駐車場・児童遊園整備含む外構工事を行う。

【参考】第1回審議会資料

加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について

本市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について、報告します。

1 概要

当初、令和4年度に南備後住宅(全2棟)・神野南山住宅(2棟)の大規模改修の設計を行い、令和5年度から順次、工事に着手する予定であったが、本市の公共施設の大規模改修等の集中による財政面やマンパワーの不足などの問題から、加古川市公営住宅等長寿命化計画に基づく大規模改修や建替え(集約化)を計画どおり実施することができない状況であった。このため、市全体の公共施設の大規模改修工事等の実施年度の再調整を行い、令和5年度から南備後住宅の大規模改修事業に着手しているところである。現在、工事契約を大成工材(株)と交わし、10月からの工事開始を予定している。工事は令和6年度～8年度にかけて行い、その後、令和8年度から神野南山住宅の大規模改修事業に着手する予定としている。

2 今後のスケジュールについて

令和6年度 南備後住宅 1棟工事
 令和7年度 南備後住宅 1棟工事
 令和8年度 南備後住宅 外構工事
 神野南山住宅 大規模改修設計(2棟分)
 令和9年度 神野南山住宅 1棟工事
 令和10年度 神野南山住宅 1棟工事

11年度以降は、まず11年度に2棟分の設計を行い、12年度から年1棟ずつ工事を行い、3年1サイクルで2棟分の工事を完了させていく予定である。また、神野南山住宅については、今年度団地内集約について検討を行う。

3 入居者との調整について

令和6年5月に住宅政策課より入居者説明会を実施し、住戸内改修実施の意思確認を行った。確認の結果、入居20戸中19戸が改修を行いたいという回答があった。(実施しない1戸については、住戸内を片付けられないため実施しないとのことであった。)

今後、9月に営繕課、大成工材(株)(施工業者)、住宅政策課による入居者説明会を行う予定である。

4 主な大規模改修の内容

・給湯器設置(2点給湯) ・浴槽取替え ・窓サッシの取替え ・エアコンダクトの追加
 ・外壁改修 ・屋上防水 ・排水管の更新 ・駐車場の整備 など

加古川市営住宅の指定管理者制度導入に伴う
加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例の改正について

市営住宅の指定管理者制度導入に伴う加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例の改正について、報告します。

1 条例改正提案の理由

「加古川市行政改革実行プラン（令和3年8月）」に基づき、「市営住宅の効果的な管理手法の検討」として、民間活力の導入の検討を開始し、サービスの向上やセーフティネット住宅としての機能強化はもとより、施設の老朽化や技術職員のマンパワー不足などの諸課題を踏まえ、検討を重ねてきました。

その結果、民間活力の導入の中でも指定管理者制度を導入することが費用面やサービス面において最も効率的で効果的であることが確認できました。令和6年度の第1回住宅管理審議会（令和6年9月12日開催）で指定管理者制度の導入について諮問し、導入を進めることが妥当であるとの答申を受け、導入に向けて所要の措置を講ずるため、本条例を改正するものです。

○審議会答申(抜粋)

1 市営住宅の指定管理者制度の導入について

原案のとおり導入を進めることは妥当である。

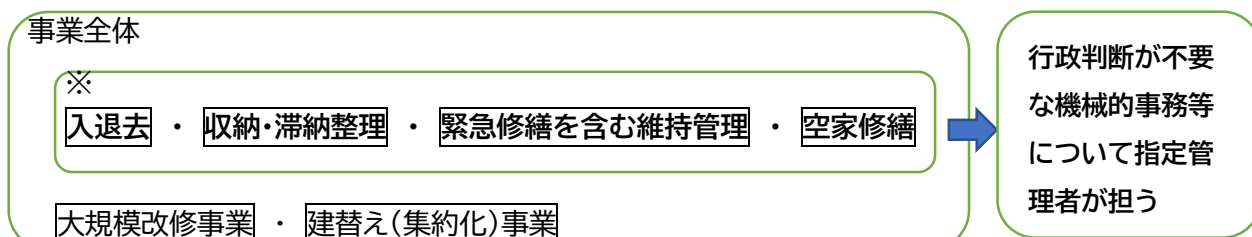
また、住宅の効率的な管理に加え、高齢者や障がい者など配慮が必要な入居者に対するサービスの低下を招かないよう取り組むと共に、民間活力を生かし、セーフティネット機能のさらなる強化が図られるよう努められたい。

2 条例案の概要

次の業務を市営住宅及び共同施設の管理について地方自治法第244条の2第3項の規定による市長の指定を受けた者に行わせることができるようにすること。

- (1) 市営住宅の入退去の手続きに関する業務
- (2) 市営住宅及び共同施設の維持及び修繕に関する業務
- (3) 市営住宅及び共同施設に係る環境整備に関する業務
- (4) その他市営住宅の管理上市長が必要と認める業務

<業務の割振りイメージ>



※公営住宅法により事業主体(地方公共団体)が行うこととされている業務については、引き続き市が行う(入居者の決定、滞納処分等)。

3 施行年月日

令和8年4月1日

4 導入スケジュール（最短）

<令和8年4月1日運営開始とした場合>

運営開始：令和8年4月1日

令和8年4月1日～9月30日を引継ぎ・準備期間とし、この半年間は住宅政策課内で施設の保守・点検業務など一部業務を行いながら引継ぎや事務所開設準備を行う。

R7.3	R7.4～	…	R7.12	R8.4～	R8.10
<u>条例改正議決</u> ※1	選 定 方 針 決定・公募	指定候補者選定 (選定委員会)	<u>債務負担行為予算議決、 指定管理者指定議決</u> ※1	運営開始 (引継ぎ期間、一 部業務開始)※2	事務所開設 全ての業務開始 (R13.3まで)

※1 議決後、入居者説明

※2 事務所開設前、入居者周知

【報告第2号別表】加古川市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則の一部を改正する規則(案)(令和7年4月1日施行予定)(新旧対照表)

(現 行)							(改 正 案)						
別表第1 (第2条、第16条、第33条関係)							別表第1 (第2条、第16条、第33条関係)						
名称	位置	構造	建設年度	戸数	応益係数	近傍同種の住宅の家賃	名称	位置	構造	建設年度	戸数	応益係数	近傍同種の住宅の家賃
南備後住宅	加古川町南備後176番地の2	中層耐火	昭和50年	20戸	0.35615	<u>27,300</u> 円	南備後住宅	加古川町南備後176番地の2	中層耐火	昭和50年	20戸	0.35615	<u>28,000</u> 円
			昭和51年	18戸	0.36222	<u>27,600</u> 円				昭和51年	18戸	0.36222	<u>28,300</u> 円
			昭和51年	2戸	0.37500	<u>27,600</u> 円				昭和51年	2戸	0.37500	<u>28,300</u> 円
東溝之口住宅	加古川町美乃利223番地	簡易耐火	昭和53年	6戸	0.45923	<u>24,900</u> 円	東溝之口住宅	加古川町美乃利223番地	簡易耐火	昭和53年	6戸	0.45923	<u>27,200</u> 円
神野南山住宅	山手1丁目12番、13番、14番	中層耐火	昭和47年	60戸	0.29855	<u>21,400</u> 円	神野南山住宅	山手1丁目12番、13番、14番	中層耐火	昭和47年	60戸	0.29855	<u>22,200</u> 円
			昭和48年	60戸	0.32958	<u>23,800</u> 円				昭和48年	<u>58戸</u>	0.32958	<u>24,700</u> 円
										<u>昭和48年</u>	<u>2戸</u>	<u>0.34121</u>	<u>24,700</u> 円
			昭和49年	58戸	0.35844	<u>26,600</u> 円				昭和49年	58戸	0.35844	<u>27,500</u> 円
			昭和49年	2戸	0.37110	<u>26,600</u> 円				昭和49年	2戸	0.37110	<u>27,500</u> 円
			昭和50年	47戸	0.40178	<u>29,200</u> 円				昭和50年	47戸	0.40178	<u>30,300</u> 円
			昭和50年	3戸	0.41596	<u>29,200</u> 円				昭和50年	3戸	0.41596	<u>30,300</u> 円
神野経塚住宅	山手1丁目6番	簡易耐火	昭和44年	6戸	0.26292	<u>15,300</u> 円	神野経塚住宅	山手1丁目6番	簡易耐火	昭和44年	6戸	0.26292	<u>16,000</u> 円
坂元住宅	野口町坂元606番地の5	簡易耐火	昭和52年	6戸	0.45179	<u>27,200</u> 円	坂元住宅	野口町坂元606番地の5	簡易耐火	昭和52年	6戸	0.45179	<u>28,200</u> 円
			平成8年	4戸	<u>0.78152</u>	<u>87,100</u> 円				平成8年	4戸	<u>0.77811</u>	<u>89,500</u> 円
			平成8年	2戸	<u>0.73470</u>	<u>83,300</u> 円				平成8年	2戸	<u>0.73150</u>	<u>85,600</u> 円
			平成8年	12戸	<u>0.80757</u>	<u>87,100</u> 円				平成8年	12戸	<u>0.80405</u>	<u>89,500</u> 円
			平成8年	6戸	<u>0.75919</u>	<u>83,300</u> 円				平成8年	6戸	<u>0.75588</u>	<u>85,600</u> 円

(現 行)								(改 正 案)							
土山 住宅	平岡町土山 421番地の25	中層耐火	平成9年	6戸	<u>0.78493</u>	<u>84,100</u>	円	土山 住宅	平岡町土山 421番地の25	中層耐火	平成9年	6戸	<u>0.78152</u>	<u>86,500</u>	円
			平成9年	4戸	<u>0.73791</u>	<u>80,400</u>	円				平成9年	4戸	<u>0.73470</u>	<u>82,700</u>	円
			平成9年	3戸	<u>0.63040</u>	<u>72,600</u>	円				平成9年	3戸	<u>0.62766</u>	<u>74,700</u>	円
			平成9年	18戸	<u>0.81109</u>	<u>84,100</u>	円				平成9年	18戸	<u>0.80757</u>	<u>86,500</u>	円
			平成9年	12戸	<u>0.76250</u>	<u>80,400</u>	円				平成9年	12戸	<u>0.75919</u>	<u>82,700</u>	円
			平成9年	6戸	<u>0.65141</u>	<u>72,600</u>	円				平成9年	6戸	<u>0.64859</u>	<u>74,700</u>	円
			平成10年	24戸	<u>0.78833</u>	<u>90,300</u>	円				平成10年	24戸	<u>0.78493</u>	<u>93,300</u>	円
		平成10年	6戸	<u>0.74111</u>	<u>86,400</u>	円	平成10年			6戸	<u>0.73791</u>	<u>89,300</u>	円		
		低層耐火	平成10年	8戸	<u>0.63314</u>	<u>78,000</u>	円			低層耐火	平成10年	8戸	<u>0.63040</u>	<u>80,600</u>	円
尾上林 住宅	尾上町長田 517番地の20	低層耐火	平成13年	10戸	<u>0.84415</u>	<u>66,500</u>	円	尾上林 住宅	尾上町長田 517番地の20	低層耐火	平成13年	10戸	<u>0.84053</u>	<u>68,700</u>	円
			平成13年	8戸	<u>0.79504</u>	<u>63,000</u>	円				平成13年	8戸	<u>0.79163</u>	<u>65,000</u>	円
			平成13年	10戸	<u>0.67525</u>	<u>56,600</u>	円				平成13年	10戸	<u>0.67236</u>	<u>58,400</u>	円
	尾上町長田 517番地の3	中層耐火	平成15年	2戸	<u>0.77767</u>	<u>61,400</u>	円		尾上町長田 517番地の3	中層耐火	平成15年	2戸	<u>0.77437</u>	<u>63,500</u>	円
			平成15年	17戸	<u>0.77767</u>	<u>61,100</u>	円				平成15年	17戸	<u>0.77437</u>	<u>63,200</u>	円
			平成15年	14戸	<u>0.64367</u>	<u>53,900</u>	円				平成15年	14戸	<u>0.64094</u>	<u>55,700</u>	円
			平成15年	8戸	<u>0.47820</u>	<u>44,600</u>	円				平成15年	8戸	<u>0.47617</u>	<u>46,200</u>	円
	別府皿池 住宅	別府町別府 648番地	簡易耐火	昭和47年	12戸	0.30891	<u>18,900</u>		円	別府皿池 住宅	別府町別府 648番地	簡易耐火	昭和47年	12戸	0.30891
昭和48年				12戸	0.31374	<u>18,900</u>	円	昭和48年	12戸				0.31374	<u>19,600</u>	円
小畑赤坂 住宅	平荘町小畑 1363番地の2	簡易耐火	昭和44年	6戸	0.24648	<u>14,300</u>	円	小畑赤坂 住宅	平荘町小畑 1363番地の2	簡易耐火	昭和44年	6戸	0.24648	<u>15,000</u>	円
小畑西/山 住宅	平荘町小畑 1454番地の3	簡易耐火	昭和45年	12戸	0.25116	<u>14,300</u>	円	小畑西/山 住宅	平荘町小畑 1454番地の3	簡易耐火	昭和45年	12戸	0.25116	<u>15,000</u>	円
小畑池/上 住宅	平荘町小畑 1317番地	簡易耐火	昭和46年	12戸	0.25583	<u>14,300</u>	円	小畑池/上 住宅	平荘町小畑 1317番地	簡易耐火	昭和46年	12戸	0.25583	<u>15,000</u>	円

(現 行)								(改 正 案)							
東神吉住宅	東神吉町天下原 329番地	簡易耐火	昭和41年	6戸	0.59543	30,300	円	東神吉住宅	東神吉町天下原 329番地	簡易耐火	昭和41年	6戸	0.59151	31,700	円
			昭和41年	12戸	0.26345	15,300	円				昭和41年	12戸	0.26345	16,000	円
			昭和42年	6戸	0.29082	16,600	円				昭和42年	6戸	0.29082	17,300	円
			昭和42年	6戸	0.60690	30,300	円				昭和42年	5戸	0.60298	31,700	円
											昭和42年	1戸	0.62426	31,700	円
			昭和42年	18戸	0.26875	15,300	円				昭和42年	18戸	0.26875	16,000	円
			昭和43年	9戸	0.32276	20,800	円				昭和43年	9戸	0.32276	21,700	円
			昭和43年	18戸	0.27405	15,300	円				昭和43年	17戸	0.27405	16,000	円
		昭和44年	18戸	0.27935	15,300	円	昭和43年			1戸	0.28372	16,000	円		
							昭和44年			18戸	0.27935	16,000	円		
		中層耐火	昭和44年	24戸	0.28284	23,100	円			中層耐火	昭和44年	24戸	0.28284	23,800	円
			昭和45年	24戸	0.28821	23,600	円				昭和45年	24戸	0.28821	24,300	円
			昭和46年	46戸	0.29768	24,200	円				昭和46年	45戸	0.29768	25,000	円
			昭和46年	2戸	0.30818	24,200	円				昭和46年	3戸	0.30818	25,000	円
西神吉辻住宅	西神吉町辻 484番地	中層耐火	昭和49年	24戸	0.30890	23,800	円	西神吉辻住宅	西神吉町辻 484番地	中層耐火	昭和49年	24戸	0.30890	24,500	円
志方住宅	志方町志方町 1222番地	簡易耐火	昭和50年	15戸	0.42704	21,200	円	志方住宅	志方町志方町 1222番地	簡易耐火	昭和50年	15戸	0.42704	22,200	円
			昭和53年	15戸	0.53165	25,100	円				昭和53年	15戸	0.53165	26,300	円
投松第1住宅	志方町投松 138番地	簡易耐火	昭和47年	10戸	0.26051	14,600	円	投松第1住宅	志方町投松 138番地	簡易耐火	昭和47年	10戸	0.26051	15,300	円
投松第2住宅	志方町投松 415番地の1	簡易耐火	昭和52年	8戸	0.42522	21,400	円	投松第2住宅	志方町投松 415番地の1	簡易耐火	昭和52年	8戸	0.42522	22,400	円
原住宅	志方町原 946番地の4	簡易耐火	昭和51年	6戸	0.39079	20,500	円	原住宅	志方町原 946番地の4	簡易耐火	昭和51年	6戸	0.39079	21,500	円

公営住宅の家賃算定について

1 家賃の算定

家賃＝家賃算定基礎額×応益係数≦近傍同種の住宅の家賃

(1) 家賃算定基礎額（公営住宅法施行令 2 条 2 項）

家賃算定基礎額とは、入居者の収入に応じて設定される、いわゆる応能部分であり、収入区分ごとに定まっている。

(2) 応益係数

応益係数＝市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

ア 市町村立地係数とは、市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6 までの範囲内で（加古川市は 0.9）、市町村ごとに定める数値である（同法施行令 2 条 1 項 1 号）。

イ 規模係数とは、当該公営住宅の床面積の合計を 65 m² で除した数値であり、公営住宅の規模に応じて係数が増減するものである（同法施行令 2 条 1 項 2 号）。

ウ 経過年数係数とは、公営住宅の老朽化の程度に応じたもので、国土交通大臣が地域と構造別に定めている（同法施行令 2 条 1 項 3 号（平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号））。

エ 利便性係数とは、事業主体が、当該公営住宅の存する区域及びその周辺の状況、当該公営住宅の設備等を勘案して、0.5 から 1.3 又は市町村立地係数の上限 1.6 を市町村立地係数で除した数値のうち小さい方までの範囲内で設定するもの（同法施行令 2 条 1 項 4 号）。

家賃算定基礎額			利便性係数	
政令月収額（円）		基礎額	利便性係数	住宅名
I	～104,000	34,400 円	0.95	尾上林
II	104,001～123,000	39,700 円	0.93	土山（エレベーター有り）
III	123,001～139,000	45,400 円	0.90	土山（エレベーター無し）、志方
IV	139,001～158,000	51,200 円	0.88	【給湯設備有り】 東神吉、神野南山、南備後
V	158,001～186,000	58,500 円	0.85	【給湯設備無し】 東神吉、神野南山、南備後、 別府皿池、坂元、東溝之口
VI	186,001～214,000	67,500 円	0.80	神野経塚、第 2 投松
VII	214,001～259,000	79,000 円	0.75	小畑赤坂、小畑西ノ山、小畑池ノ上、 西神吉辻、第 1 投松、原
VIII	259,001～	91,100 円	個別係数 ・下水道設備 +0.05 ・エレベーター +0.03 ・給湯設備 +0.03	

2 近傍同種の住宅の家賃

近傍同種の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるよう算定されるものであり、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限として位置づけられるものである（同法施行令 3 条）

近傍同種の住宅の家賃

$$= (\text{基礎価格} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金}) / 12$$