

## 利便性係数について

利便性係数は、次の立地内係数（R 1）、設備的係数（R 2）及び市町合併等による調整係数（R 3）の和とする。

### （1）立地内係数（R 1）

市町内における立地条件を比較し、その差を家賃に反映させるため、固定資産税評価額を基礎とし、それを特定優良賃貸住宅の立地係数の算出方法（平成5年建設省告示1602号）に準じて処理し、算出する。 $(0.75 \leq R 1 \leq 0.95)$

$$R 1 = \{ 1 / (10 - 7.5 \times L / L_{max}) \} + 0.65 \quad \text{※小数第3位以下四捨五入}$$

L：当該住宅の敷地における固定資産税評価額

L<sub>max</sub>：当該住宅の位置する市町の住宅地の上位の固定資産税評価額

団地名	数値
牟礼・香川・勅使・西春日・植松	0.75
屋島東・屋島・屋島西・高松元山・松島・木太コーポラス・木太川西・一宮・太田・上天神・国分寺	0.76
札幌・坂出府中・飯山	0.77
丸亀安達・善通寺	0.78
宇多津	0.79
志度・昭和・丸亀塩屋	0.80
天神前	0.81
常磐	0.82
多度津	0.84
丸亀城東	0.85
新宇多津	0.87

### （2）設備的係数（R 2）

県営住宅の設備を次の区分により数値化し、その和を求める。

$$\underline{(-0.05 \leq R 2 \leq 0.05)}$$

設備の大区分	設備の小区分	数値
浴室・給湯器	浴室なし	-0.04
	浴室あり、浴槽なし	-0.01
	浴室・浴槽あり、給湯器（ふろがま）なし	0
	浴室・浴槽・給湯器（ふろがま）あり	+0.02
	3点給湯※（給湯器なし）	+0.03
	3点給湯※（給湯器あり）	+0.05
トイレ	くみ取り	-0.01
	下水道・合併処理浄化槽	0
エレベーター	エレベーターのある住宅 または エレベーターのない住宅の1～3階	0
	エレベーターのない住宅の4・5階	-0.03

※3点給湯とは、台所、浴室及び洗面所の給湯を1台の給湯器で行う仕組みをいう。

### （3）市町合併による調整係数（R 3）

市町合併により、合併前に比べて家賃金額が急激に上昇する場合等には、次の範囲で調整係数を設定することができる。

$$\underline{(-0.30 \leq R 3 \leq 0.30)}$$