

# 山口県における特定優良賃貸住宅供給促進の 可能性に関する研究

中 園 眞 人\*・東 孝 次\*\*・岩 本 慎 二\*

## Study on Possibility of Affordable Rental Housing Supply in Yamaguchi Prefecture

Mahito NAKAZONO, Koji AZUMA and Shinji IWAMOTO

### Abstract

In the market of rented house, it is well known that the housing supply for standard families is few to the demand, and the reason is explained as follows. House rent of unit floor space and total floor space of housing unit are in inverse proportion. Under this condition, it is difficult to promote the supply of affordable rented house in local cities where the house rent standard is low. In this paper, the possibility of affordable rental housing supply for standard families is analyzed by simulation model of profit or loss.

In residential zone, the possibility is high by the housing loan from official bank. In commercial zone, the possibility is low only by the official loan and the subsidy to constructive cost and interest on the loan is necessary. Analysis shows that the ratio of subsidy to interest on the loan is about four percent to gain a profit like as the practical management type in Yamaguchi Pre.

### 1. 研究の目的

民間賃貸住宅の問題は主要には大都市圏における課題であるが、山口県においても Table 1 に見られるように相当量の新規供給があり、その供給される住宅の戸当たり床面積は平均で44m<sup>2</sup>と狭小であるなど、山口県のような地方圏でも、民間賃貸住宅のレベルアップは重要な課題である。一方、平成5年度発足した特定優良賃貸住宅制度は、基本的には大都市圏における標準世帯向け民間賃貸住宅の不足を解消するための制度として位置付けられるが、山口県においても既に制度化されており、その促進が図られているところである。これらの特定優良賃貸住宅制度の積極的な活用により

民間賃貸住宅のレベルアップを図ることは、山口県の住宅政策を進める上で重要である。

さて、そもそも民間賃貸住宅市場においては、住戸面積が広くなるにつれて単位面積当たり家賃が低下するため、経営採算の側面から小規模住戸に偏るといったメカニズムが作用している。また郊外の単身世帯の需要が見込めない地域では、ファミリー世帯向けの住戸が供給されるものの、建設単価の安い民間賃貸住宅供給となり、住宅水準・ストックの面で問題のある供給形態が見られる。こうした市場メカニズムが存在する状況のもとで、家賃水準の低い地方圏において住戸規模の広い民間賃貸住宅の供給を促進することは、市場家賃の高い大都市圏の場合に比べ、経営採算性の面で課題が大きい。このため、地方圏において特定優良賃貸住宅制度を定着させるためには、経営採算性の検討が最も重要である。

特定優良賃貸住宅制度に基づく補助には、建設費の

\*社会建設工学科

\*\*山口県土木建築部住宅課

Table 1 Supply number of rented house from 1889 to 1993

(単位：戸，%，m<sup>2</sup>)

		平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年
全	着工新設住宅戸数(A)	1,662,612	1,707,109	1,370,126	1,402,590	1,485,684
	着工新設賃貸住宅戸数(B)	817,186	806,097	583,924	671,989	663,608
	着工新設民間賃貸住宅戸数(C)	717,109	701,221	484,184	512,612	458,115
国	賃貸住宅の割合(C/A)	43.1	41.1	35.3	36.5	30.8
	民間賃貸住宅の割合(C/B)	87.8	87.0	82.9	76.3	69.0
	民間賃貸住宅の1戸当たり床面積	43.5	42.1	43.2	43.1	43.9
山	着工新設住宅戸数(a)	14,786	15,248	13,176	12,331	12,957
	着工新設賃貸住宅戸数(b)	6,276	6,486	5,091	4,099	4,451
	着工新設民間賃貸住宅戸数(c)	5,007	5,631	3,975	2,545	2,570
口	賃貸住宅の割合(c/a)	33.9	36.9	30.2	20.6	19.8
	民間賃貸住宅の割合(c/a)	79.8	86.8	78.1	62.1	57.7
	民間賃貸住宅の1戸当たり床面積	39.2	38.7	40.2	44.4	44.1

(出典：「建築統計年報」)

うち共同で使用する部分に対する建設費補助や住宅金融公庫の融資残高に対する利子補給といった経営者へ直接補助するものと、建設当初比較的低い家賃で入居できるような家賃を減額するといった入居者への家賃補助がある。しかし、家賃水準の低い地方圏においては、現行の家賃減額補助の仕組みの下では短期間で補助の対象でなくなり、地方圏においてはそのメリットを生かすことは難しい。このため、地方圏において特定優良賃貸住宅制度を論じる場合、建設費補助や利子補給といった経営者に対する直接的な補助に着目して、その採算性を検討することが重要である。

そこで、本研究では、山口県下主要都市の市場家賃の実態を踏まえ、特定優良賃貸住宅制度のうち経営者に対する直接的な補助に着目した経営採算性のシミュレーション分析を行うことより、山口県における特定優良賃貸住宅制度の成立可能性と課題を明かにする。

## 2 山口県の特定優良賃貸住宅制度の概要

山口県では山口県特定優良賃貸住宅制度を平成6年5月発足させている。その主な要件は、1団地15戸以上、住戸専用面積65m<sup>2</sup>、駐車場1戸に1台以上で原則

として同一敷地内、自転車置場1戸に2台以上、その他手摺の設置や段差の解消などの高齢者に配慮すること等である。補助内容は、共同で使用する部分に対する建設費補助、住宅金融公庫の融資残高に対する利子補給及び入居者に対する家賃減額補助が中心である。山口県特定優良賃貸住宅制度の概要はTable 2のとおりである。なお、各都道府県における特定優良賃貸住宅制度の実施状況をTable 3に示すが、既に7割の都道府県において実施されており、地方圏においても6割で制度化されている。住戸専用面積要件については、法律上は「50m<sup>2</sup>以上」となっているが、「65m<sup>2</sup>以上」が最も多く、実施都道府県の半数近くを占めている。また利子補給については、実施都道府県の4割弱で実施されており、大都市圏では半数を超えているものの、地方圏では3割程度と少ない。

## 3 特定優良賃貸住宅制度成立可能性の分析方法

民間賃貸住宅の経営採算性を一般論として正確に評価することは、複雑な要素と個別の条件があるため非常に難しい。そこで、ここでは一定の合理的な前提条件の下で、いくつかの設定条件に基づいてシミュレー

Table 2 System of affordable rental housing for standard families in Yamaguchi Pre.

項目	制度の概要	
採択要件	1団地の戸数	15戸以上
	住戸専用面積	65~125㎡
	駐車場の台数	1戸に1台以上 原則同一敷地内
	駐輪場の台数	1戸に2台以上
	管理委託期間	20年間
その他の 主要要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県外からの転入者の優先枠を設けること</li> <li>・手摺の設置、段差の解消など高齢者に配慮した設計・設備とすること</li> <li>・住宅供給公社等に住宅の管理を委託すること</li> <li>・工業地域、工業専用地域以外の用途地域内であること</li> <li>・住宅新省エネルギー基準に適合すること</li> <li>・敷地面積の3%以上を緑化すること</li> <li>・収納スペースを9%(容積で算定)以上確保すること</li> <li>・併存住宅の場合、該当する住宅部分が延べ床面積の1/2以上であること</li> </ul>	
助成措置	建設費補助	建設費のうち、廊下、階段、エレベーター等の共用通行部分や機室等の整備にかかった費用や通路、駐車場、砂場、広場、緑地などの整備にかかった費用に対して、2/3の補助をする
	利子補給	当初5年間、住宅金融公庫からの融資残高(特別加算分は除く)に対して2%の利子補給を行う。ただし、毎年の均等払いとする。
	家賃減額補助	一定の収入条件を満たす入居者に対して、入居者が実際に支払う入居者負担額(国の基準に基づき算定)と家賃との差額を補助する。ただし、入居者負担額は毎年5%ずつアップするものとする。

シミュレーション分析を行うことにより、特定優良賃貸住宅の経営採算性を検討し、山口県における特定優良賃貸住宅制度の成立可能性と課題を明かにする。なお、税制上の優遇措置が講じられており、現実には民間賃貸住宅の経営のメリットとして節税効果が挙げられていることから、採算性の検討に当たっては、節税効果も含めて行うことにする。

さて、シミュレーション分析を行うための前提条件についてであるが、1994年8月時点で適用されるものとする。また設定条件としては、立地条件及び住戸専用面積、公的支援の内容の3つについて検討することとする。

立地条件は、家賃決定の重要な要素となるものであり、賃貸住宅需要の面からも重要なファクターである。そこで、利便性の点では少し不便であるが、敷地にゆとりがあるなど居住条件の優れた住居専用地域(この地域での計画を「計画A」とする。)と、居住条件の点では「計画A」に比べると不十分だが利便性の高い商業地域(この地域での計画を「計画C」とする。)を、さら

に両者の中間的な要素を持つ住居地域(この地域での計画を「計画B」とする。)の3ケースを設定する。

本制度が民間賃貸住宅のレベルアップにもあることから、住戸専用面積は重要なファクターである。良質な賃貸住宅を供給するという点からは、できるだけ広い住戸専用面積が求められるところであるが、面積を広くすると、単位面積当たり家賃が低くなり採算性の面で問題が生じる。特定優良賃貸住宅の住戸専用面積要件は、法律上は50㎡以上としてよいことになっているが、Table 3に見られるように「65㎡以上」としている都道府県が多いことから、ここでは、65㎡を中間値として6畳1間(10㎡程度)少ない場合55㎡と6畳1間多い75㎡の3つの場合について検討する。

公的支援の内容は、本制度を普及させるためには重要なものである。この制度を活用しない場合は、住宅金融公庫のファミリー賃貸住宅融資制度を利用することになり、特定優良賃貸住宅制度の補助内容の効果を見るために、次の3つのケースについて検討する。

ケース1：住宅金融公庫からの融資のみの場合(特別加算を加えて100%公庫からの融資とする。)

ケース2：住宅金融公庫からの融資に建設費補助のみの場合

ケース3：住宅金融公庫からの融資に建設費補助、さらに当初5年間2%の利子補給がある場合

以上の3×3×3=27通りのケースについて一定の条件の下で、経営採算のシミュレーション分析により、山口県における特定優良賃貸住宅制度の成立可能性と課題を検討する。

#### 4 可能性の検証…シミュレーション分析

##### 4-1 経営採算性の評価指標

経営採算性の評価であるが、大都市圏でも地代相当分の確保が困難な状況の中で、地方圏における民間賃貸住宅経営の採算性はさらに厳しく、税制上の優遇措置もあるものの、大きなリスクを伴う。そこで、特定優良賃貸住宅として管理される最長期間である20年間の現金収支累計額に節税効果の累計額を加えた額を事業費で除した事業収益率が山口県で平均的に行われている民間賃貸住宅経営の事業収益率と同等以上であれば、特定優良賃貸住宅制度が成立し得る可能性があることとする。具体的には、次に示す計算式(1)~(9)に基づき判定を行うことにする。なお、各計算式の算定に当たっては1年単位で考えるものとする。

t年後の現金収入(CI<sub>t</sub>)は、家賃の3ヶ月分の敷金や

長期修繕のための修繕積立金さらには (t-1) 年後の現金収支の累計額を1年ないし5年定期で運用することとして、次のとおり定義できる。

$$CI_t = IH_t + IP_t + i_t + r_t + c_t + IS_t \dots\dots\dots (1)$$

- $IH_t$  : t 年後の家賃収入
- $IP_t$  : t 年後の駐車場収入
- $i_t$  : t 年後の敷金運用益
- $r_t$  : t 年後の修繕積立金運用益
- $c_t$  : t 年後の現金収支運用益
- $IS_t$  : t 年後の利子補給

t 年後の現金支出 ( $CO_t$ ) は、土地、建物に対する固定資産税や都市計画税、保険料、修繕積立金、管理委託料、償還金からなり、次式のとおり定義できる。

$$CO_t = TL_t + TB_t + TC_t + F + R + P_t + RE_t \dots (2)$$

- $TL_t$  : t 年後の土地に対する固定資産税
- $TB_t$  : t 年後の建物に対する固定資産税
- $TC_t$  : t 年後の都市計画税
- F : 保険料
- R : 修繕積立金
- $P_t$  : t 年後の管理委託料
- $RE_t$  : t 年後の償還金

以上より、t 年後の現金収支 ( $CG_t$ ) は、式(1)、(2)

から次のように定義される。

$$CG_t = CI_t - CO_t \dots\dots\dots (3)$$

式(3)から、t 年間の現金収支の累計 ( $GN_t$ ) は、次の式で求められる。

$$GN_t = \sum_{i=1}^t CG_i \dots\dots\dots (4)$$

さて、賃貸住宅経営のメリットの一つとして、土地や建物に対する固定資産税や所得税等の軽減といった節税効果が挙げられている。つまり、一般の賃貸住宅については、土地に対する固定資産税が1/6に減免される。さらに、特定優良賃貸住宅に認定されれば、建物に対する固定資産税が当初3年間(3階建の耐火構造の住宅については5年間)1/3に減額されることをはじめ、所得税の算定に当たって通常の減価償却費の1.5倍(耐用年数45年以上の住宅は1.7倍)の額を必要経費として算入できるといった税制上の優遇措置がある。ただし、利子補給金は所得となり、建設費補助金は減価償却費を算定する場合取得価格から減額しなければならない。

そこで、自己所有の土地について未利用の場合と特定優良賃貸住宅を経営した場合との土地及び建物に対する固定資産税と所得税の合計課税額の差額を試算し、

Table 3 Number of prefectures put the system into practice

	都道府 県 数	制 度 の 有 無					住 戸 専 用 面 積 要 件							利 子 補 給	
		あ り			なし	50㎡ 以上	55㎡ 以上	60㎡ 以上	65㎡ 以上	70㎡ 以上	75㎡ 以上	80㎡ 以上	あり	なし	
		計	実施中	未実施											
計	件 数	47	33	30	3	14	5	4	3	16	2	2	1	13	20
	割合(%)	100.0	70.2	63.8	6.4	29.8	10.6	8.5	6.4	34.0	4.3	4.3	2.1	27.7	42.6
大都市圏	件 数	14	13	13	0	1	3	3	1	5	0	1	0	7	6
	割合(%)	100.0	92.9	92.9	0.0	7.1	21.4	21.4	7.1	35.7	0.0	7.1	0.0	50.0	42.9
地方圏	件 数	33	20	17	3	13	2	1	2	11	2	1	1	6	14
	割合(%)	100.0	60.6	51.5	9.1	39.4	6.1	3.0	6.1	33.3	6.1	3.0	3.0	18.2	42.4

注1 「H 6 年度特定優良賃貸住宅制度実施状況」(積水化学工業(株)住宅総合研究所作成)に基づき東が作成した。

注2 大都市圏とは次の都府県をいう。

- 首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
- 中部圏：愛知県、静岡県、岐阜県、三重県
- 近畿圏：大阪府、京都府、滋賀県、奈良県、兵庫県、和歌山県

注3 地方圏とは大都市圏を除いた道県をいう。

求められた節税効果額に式(4)を加えた額で、特定優良賃貸住宅制度の成立可能性について検討を行う。

t年後の未利用の場合の課税額(TN<sub>t</sub>)は、次のとおり定義される。

$$TN_t = IS_t \times z_t + TL_t \dots\dots\dots (5)$$

IS<sub>t</sub> : t年後の給与等の課税所得

z<sub>t</sub> : t年後の所得税課税率

また、t年後の特定優良賃貸住宅を建設した場合の課税額(TH<sub>t</sub>)を次のとおり定義される。

$$TH_t = (IS_t + RE_t) \times z_t + \alpha TL_t + \beta TB \dots\dots (6)$$

RE<sub>t</sub> : t年後の特定優良賃貸住宅経営における  
所得税上の事業収支

α : 土地に対する固定資産税の軽減率

β : 建物に対する固定資産税の軽減率

式(5)と式(6)からt年後の節税効果額(S<sub>t</sub>)は、次のように定義される。

$$S_t = TN_t - TH_t \dots\dots\dots (7)$$

ここで次のことに注意しておかなければならない。家賃収入が増加する一方公庫融資に対する利息が減少することから、十数年すれば賃貸住宅の事業収支がプラスになり、しばらくは土地に対する固定資産税の節税効果で節税効果額がマイナスになることはないが、いずれは節税よりむしろ増税になる。しかし、トータルで考えればその節税効果は大きいものと考えられる。

さて、t年後の現金収支の累計額と節税効果の合計(GT<sub>t</sub>)は、次式のとおりである。

$$GT_t = \sum_{i=1}^t CG_i + \sum_{i=1}^t (TN_i - TH_i) \dots\dots\dots (8)$$

t年間の現金収支の累計と節税効果の累計の合計を事業費で除した値を節税効果を考慮した事業収益率(PT<sub>t</sub>)とすると、

$$PT_t = GT_t \times 100 / E \dots\dots\dots (9)$$

E : 事業費

となる。

すでに述べたように地方圏における特定優良賃貸住宅経営には大きなリスクが伴う。そこで、多くの民間土地所有者を特定優良賃貸住宅経営に算入させるためには、山口県で平均的に行われている民間賃貸住宅の事業収益率程度には収益がある必要がある。このため、平均的に行われている民間賃貸住宅経営の20年後の節税効果を考慮しない事業収益率をpn<sub>20</sub>とすると、PT<sub>20</sub>>

pn<sub>20</sub>であれば、その条件下での特定優良賃貸住宅制度は成立する可能性が高いと判定する。一方、PT<sub>20</sub> ≤ pn<sub>20</sub>であれば、その条件下での特定優良賃貸住宅制度は困難であると判定する。

#### 4-2 シミュレーションの条件

##### 4-2-1 前提条件

シミュレーション分析の前提となる条件については、次のとおりとする。

まず、現金収入となる家賃、駐車場料金、敷金運用益、修繕積立金運用益、現金収支運用益、利子補給金について説明する。

家賃については、設定する立地条件と建物条件を指標とした推計を行う。推計方法は、県下主要都市において最近5ヶ年間に建設された、住戸専用面積50㎡以上の非木造賃貸住宅を対象に、単位面積当たり家賃(円/㎡)を外的基準、構造・階数・戸当たり面積・用途地域を内的基準とした数量化理論I類を行う。分析結果をTable 4に示す。家賃規定力の程度を示すレンジをみると、戸当たり面積(100.4)、階数(94.9)、用途地域(46.9)、構造(44.8)の順であり、用途地域と構造はさほど家賃を規定する要因となっていないことが分かる。

これにより、家賃の決まり方を定式化したものを以下に示す。

$$Y = -6.783X_{11} + 17.718X_{12} + 38.011X_{13} \\ -19.293X_{21} + 78.448X_{22} + 21.414X_{23} + 75.601X_{24} \\ -4.552X_{31} + 5.419X_{32} + 15.830X_{33} - 31.029X_{34}$$

Table 4 Result of factor analysis of rent standard by HAYASHI's method I

アイテム	カテゴリー	反応数	カテゴリーコア	レンジ偏相関係数
構造	X11.S	237	-6.7827	44.7935
	X12.RC	80	17.7184	0.0726
	X13.SRC	5	38.0107	
階数	X21.2	244	-19.2926	94.8932
	X22.3	39	78.4476	0.2218
	X23.4-5	24	21.4135	
	X24.6階以上	15	75.6006	
用途地域	X31.住居専用	140	-4.5518	46.8593
	X32.住居	121	5.4186	0.0821
	X33.商業系	40	15.8303	
	X34.工業系	21	-31.0290	
戸当たり面積 ㎡	X41.50-60	216	22.7891	100.4004
	X42.60-70	87	-39.6303	0.2531
	X43.70-HI	19	-77.6112	

N=322 重相関係数 R=0.4004

$$+22.789X_{41}-39.630X_{42}-77.611X_{43}$$

Y : 単位面積当たり家賃 (円/m<sup>2</sup>)  
X<sub>ij</sub> : 変数カテゴリー

重相関係数が0.4004と高くないことから、必ずしも正確な家賃推計とはならないが、この式に構造・階数・住戸専用面積の建物条件と用途地域の立地条件を代入すれば、市場家賃を反映した単位面積当たり家賃を推計することができる。家賃は、これにより推計した単位面積当たり家賃に、設定する住戸専用面積を乗じて求める。なお、家賃の上昇率は3年ごと3%とし、15年で家賃上昇はストップするものとする。また空家率を当初1年目は10%、2年目以降は5%とする。

駐車場料金については、市場調査から、住専地域及び住居地域で3,000円、商業地域で4,000円とする。上昇率については、家賃と同様3年ごと3%とし、15年で上昇はストップするものとする。

敷金については、家賃の3ヶ月分とし、入居者の回転率は山口県の実態から15%とする。敷金の運用は、1年定期(利率1.95%)によるものとする。(実質利率 $1.95 \times 0.8 = 1.56\%$ )

修繕積立金運用益は、建築工事費の0.3%を修繕積立金として積み立てたものを運用することによって生じる収入で、5年定期(実質利率 $3.35 \times 0.8 = 2.68\%$ )によることとする。

現金収支運用益は、現金収支でプラスとなった場合1年定期で運用することとする。ただし、マイナスの場合は0とする。

利子補給金は、住宅金融公庫の通常融資分(金利4.15%)の融資残高に対して当初5年間2%とする。ただし、5年間の総額を算定し5で割った金額を毎年支払いを受けるものとする。例えば融資額1億円に対する年間の利子補給額は、償還期間35年の場合1,932千円、償還期間30年の場合1,910千円となる。

次に、現金支出となる土地及び建物の固定資産税、都市計画税、火災保険料、修繕積立金、管理委託費、住宅金融公庫借入金返済金について説明する。

土地の固定資産税は、土地の評価額に税率1.4%を乗じたものとする。土地の評価額は公示地価の20%とし、3年ごと3%上昇するものとする。山口県の実態から、各地域の公示地価を住専地域65,000円/m<sup>2</sup>、住居地域68,000円/m<sup>2</sup>、商業地域280,000円/m<sup>2</sup>とする。なお、賃貸住宅用地については戸当たり200m<sup>2</sup>未満では1/6に軽減される。

建物の固定資産税は、建物の評価額に税率1.4%を乗じたものとする。建物の評価額は建築工事費の60%と

する。なお、特定優良賃貸住宅については戸当たり120m<sup>2</sup>未満では当初5年間は1/3に軽減される。

土地及び建物に対する都市計画税は、それぞれの評価額に税率0.3%を乗じたものとする。

火災保険料は、建築工事費の0.15%とする。

修繕積立金は、前出のとおり建築工事費の0.3%とする。

また、管理費は、満室の場合の家賃の6%とする。

さて、支出の部の大半を占める住宅金融公庫借入金返済金は、次のとおり算出する。公庫からの融資は、建築工事費に駐車場、通路や緑地等の整備に要する屋外整備費と設計料や工事監理料等の間接工事費を加算した額の80%を通常金利(当初10年間4.15%、11年目以降4.60%)で、20%を特別加算(金利4.65%)で受けるものとする。いずれの場合も、万単位以下は切り捨てる。例えば借入金1千万円当たりの年間返済額は次のようになる。通常金利分については、償還期間30年の場合、当初10年間583,320円、11年目以降606,264円となり、償還期間35年の場合、542,172円、11年目以降567,828円となる。また、特別加算分については、償還期間30年の場合、618,756円となり、償還期間35年の場合、579,096円となる。

以上のシミュレーション分析の前提となる条件をまとめたものがTable 5である。

#### 4-2-2 設定条件

設定条件としては、立地条件、住戸専用面積、公的支援の内容の3つとする。なお、課税所得については、山口県特定優良賃貸住宅制度が15戸以上の賃貸住宅を必要としていることから、一定の所得のある人でないと算入できない。そこで、課税所得1,000万円(年2%上昇するものとする)の場合について検討する。

##### 4-2-2-1 立地条件の設定

立地条件は、住専地域、住居地域、商業地域の3つとする。各地域における敷地面積、構造、階数等はTable 6のとおりとする。また戸数についてはいずれの場合も24戸とする。

##### 4-2-2-2 住戸専用面積の設定

住戸専用面積は、55m<sup>2</sup>、65m<sup>2</sup>、75m<sup>2</sup>の3つの場合とし、延べ床面積、建築工事費単価、屋外整備費、間接工事費は、次の考え方により算出する。

延べ床面積は、各住戸専用面積に対応した平面計画を想定して算出する。建築工事費単価は、山口県における平成4年度から平成6年度の「着工届」に記載さ

Table 5 Precondition for simulative analysis

収入支出の項目		収入支出の設定条件
収入の部	家賃収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>山口県の主要都市における民間賃貸住宅の市場家賃調査から、家賃については、住戸専用面積別、計画別に表3で示すものとし、3年ごと3%の上昇率とする。</li> <li>15年で家賃上昇はストップするものとする</li> <li>空家率は、1年目10%、2年目以降5%とする。</li> </ul>
	駐車場収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>山口県の主要都市における民間賃貸住宅の市場家賃調査から、駐車料については、住居専用地域と住居地域で3,000円、商業地域4,000円とし、3年ごと3%の上昇率とする。</li> <li>15年で家賃上昇はストップするものとする。</li> </ul>
	敷金運用益	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷金は家賃の3ヶ月分とする。</li> <li>入居者の回転率は15%とする。</li> <li>1年定期（利率1.95%）で運用する。（実質利率<math>1.95 \times 0.8 = 1.56\%</math>）</li> </ul>
	修繕積立金運用益	<ul style="list-style-type: none"> <li>5年定期（利率3.35%）で運用する。（実質利率<math>3.35 \times 0.8 = 2.68\%</math>）</li> </ul>
	現金収支運用益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金収支累計がプラスの場合、1年定期（利率1.95%）で運用する。（実質利率<math>1.95 \times 0.8 = 1.56\%</math>）</li> <li>現金収支累計がマイナスの場合は、0とする。</li> </ul>
	利子補給	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅金融公庫の通常融資分（金利4.15%）の融資残高に対して当初5年間2%の利子補給とする。（毎年均等払い）</li> <li>融資額1億円に対する年間の利子補給額は、償還期間35年の場合1,932千円、償還期間30年の場合1,910千円となる。</li> </ul>
支出の部	土地公租公課	<ul style="list-style-type: none"> <li>評価額は公示地価の20%とする。</li> <li>各地域の公示地価を住居専用地域65,000円/㎡、住居地域68,000円/㎡、商業地域280,000円/㎡とする。</li> <li>公示地価は3年ごと3%の上昇率とする。</li> <li>固定資産税率は1.4%、都市計画税率は0.3%とする。</li> <li>戸当たり200㎡未満では1/6に軽減される。</li> </ul>
	建物公租公課	<ul style="list-style-type: none"> <li>評価額は建築工事費の60%とする。</li> <li>公示地価は3年ごと3%の上昇率とする。</li> <li>固定資産税率は1.4%、都市計画税率は0.3%。</li> <li>戸当たり120㎡未満では当初5年間1/3に軽減される。</li> </ul>
	火災保険料	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築工事費の0.15%とする。</li> </ul>
	修繕積立金	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築工事費の0.3%を積み立てる。</li> </ul>
	管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>満室の場合の家賃の6%とする。</li> </ul>
	公庫借入金返済 （通常金利）	<ul style="list-style-type: none"> <li>（建築工事費+屋外整備費+間接工事費）×0.8により算定される金額（万単位以下切り捨て）を住宅金融公庫からの通常金利（金利は当初10年間4.15%、11年目以降4.60%）で融資を受けた借入金に対する返済金。</li> <li>借入金1,000万円当たりの年間の返済額は、償還期間30年の場合当初10年間583,320円11年目以降606,264円、償還期間35年の場合当初10年間542,172円11年目以降567,828円となる。</li> </ul>
	公庫借入金返済 （特別加算）	<ul style="list-style-type: none"> <li>（建築工事費+屋外整備費+間接工事費）×0.2により算定される金額（万単位以下切り捨て）を住宅金融公庫からの特別加算（金利4.65%）で融資を受けた借入金に対する返済</li> <li>借入金1,000万円当たりの年間の返済額は、償還期間30年の場合618,756円、償還期間35年の場合579,096円となる。</li> </ul>

Table 6 Precondition of land square et al.

計画名	用途地域	敷地面積	階 数	構 造	戸数	家 賃	固定資産税評価額
計画A	住専地域	3,000m <sup>2</sup>	2階建	S 造	24戸	70,000円	39,000千円
計画B	住居地域	2,000m <sup>2</sup>	3階建	R C 造	24戸	75,000円	27,200千円
計画C	商業地域	1,000m <sup>2</sup>	7階建	R C 造	24戸	80,000円	56,000千円

Table 7 Constructive cost and housing rent

住戸専用面積	計画名	延べ床面積	ヒロティ部	建築工事費	屋外整備費	間接工事費	事業費	家 賃
55m <sup>2</sup>	計画A	1,452m <sup>2</sup>	—	194,600千円	13,500千円	9,700千円	217,800千円	60,000円
	計画B	1,458m <sup>2</sup>	—	226,000千円	13,500千円	11,300千円	250,800千円	67,000円
	計画C	1,678m <sup>2</sup>	213m <sup>2</sup>	280,200千円	9,300千円	14,000千円	303,500千円	67,000円
65m <sup>2</sup>	計画A	1,728m <sup>2</sup>	—	231,600千円	12,600千円	11,600千円	255,800千円	66,000円
	計画B	1,723m <sup>2</sup>	—	267,100千円	12,000千円	13,400千円	281,700千円	75,000円
	計画C	1,930m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	322,600千円	8,100千円	16,100千円	346,800千円	75,000円
75m <sup>2</sup>	計画A	1,926m <sup>2</sup>	—	258,100千円	12,000千円	12,900千円	283,000千円	74,000円
	計画B	1,978m <sup>2</sup>	—	306,600千円	10,800千円	15,300千円	332,700千円	84,000円
	計画C	2,772m <sup>2</sup>	288m <sup>2</sup>	363,600千円	6,900千円	18,200千円	388,700千円	84,000円

Table 8 Subsidy to constructive cost and interest on the loan

(単位：千円)

住戸専用面積	計画名	公的支援のない場合		公 的 支 援 の あ る 場 合					備 考
		公庫通常融資額	公庫特別加算額	建設費補助金	公庫通常融資額	公庫特別加算額	年間利子補給額	総利子補給額	
55m <sup>2</sup>	計画A	174,200	43,600	22,728	156,000	39,000	2,979	14,895	階段型
	計画B	200,600	50,200	31,752	175,200	43,800	3,384	16,920	廊下型
	計画C	242,800	60,700	29,672	219,000	54,800	4,231	21,155	廊下型
65m <sup>2</sup>	計画A	204,600	51,200	24,192	185,200	46,400	3,537	17,685	階段型
	計画B	225,300	56,400	34,160	198,000	49,500	3,825	19,125	廊下型
	計画C	277,400	69,400	32,472	251,400	62,900	4,857	24,285	廊下型
75m <sup>2</sup>	計画A	226,400	56,600	25,856	205,700	51,400	3,928	19,640	階段型
	計画B	266,100	66,600	36,768	236,700	59,200	4,573	22,865	廊下型
	計画C	310,900	77,800	34,744	283,100	70,800	5,469	27,345	廊下型

れた賃貸住宅の工事費の中間値からRC造（5～9階建）で157千円/m<sup>2</sup>、RC造（2～4階建）で155千円/m<sup>2</sup>、S造で134千円/m<sup>2</sup>とする。屋外整備費は想定配置計画から概算で算出する。間接工事費は建築工事費の約5%程度とする。

以上に基づき算出した建築工事費等は、Table 7のとおりである。

4-2-2-3 公的支援の内容の設定

建設費補助金は、建設省で示す1戸当たり標準建設費の面積補正したものに、廊下型であれば15%、階段型であれば10%を掛けたものに戸数を掛けた額に屋外整備費を加え、補助率2/3を掛けて算出する。利子補給金の支払方法は、山口県で採用している5年間の総利子補給額を算定して毎年均等支払する方式とする。

各ケースの建設費補助金、公庫融資額（通常分、特別加算）、利子補給金は、Table 8のとおりである。

Table 9 Result of gn<sub>20</sub>, gt<sub>20</sub>, pn<sub>20</sub> and pt<sub>20</sub>

(単位：千円, %)

gn <sub>20</sub>	gt <sub>20</sub>	pn <sub>20</sub>	pt <sub>20</sub>
4,297	4,228	13.76	13.54

※ ただし、上記の値は、実際の現金収支累計額から当初の自己資金6,244千円を差し引いたものとして

Table 10 Result of GN<sub>20</sub> and GT<sub>20</sub>

(単位：千円)

計画名	住戸専用面積	ケース 1		ケース 2		ケース 3	
		GN <sub>20</sub>	GT <sub>20</sub>	GN <sub>20</sub>	GT <sub>20</sub>	GN <sub>20</sub>	GT <sub>20</sub>
計画A	55m <sup>2</sup>	52,866	75,077	82,774	91,640	102,526	104,783
	65m <sup>2</sup>	29,774	63,927	61,504	83,295	84,956	99,910
	75m <sup>2</sup>	37,031	71,616	71,010	92,571	97,042	111,279
計画B	55m <sup>2</sup>	46,125	69,892	87,837	93,944	110,012	108,839
	65m <sup>2</sup>	29,691	62,938	74,554	90,849	100,715	109,541
	75m <sup>2</sup>	22,191	60,929	70,447	92,562	100,407	114,942
計画C	55m <sup>2</sup>	-32,055	29,709	1,583	53,726	29,248	76,286
	65m <sup>2</sup>	-48,403	19,363	-11,693	47,028	18,067	73,278
	75m <sup>2</sup>	-57,169	14,277	-17,873	44,990	14,897	75,099

5 山口県における特定優良賃貸住宅制度の成立可能性

5-1 山口県における平均的な民間賃貸住宅経営の設定

「山口県特定優良賃貸住宅供給計画に係る調査」(山口県, 平成6年3月) から、山口県における平均的な民間賃貸住宅経営を次のとおり設定する。

敷地面積：380m<sup>2</sup>

構造・階数：鉄骨造・2階建て

住戸専用面積：50m<sup>2</sup>

以上のように設定すると、建築工事費29,392千円、屋外整備費360千円、間接工事費1,470千円、事業費31,222千円となり、事業費のうち20% (6,244千円) を自己資金とし、残りの資金を金融機関から融資を受けるものとする(借入期間30年間, 金利5.82%)。この場合の20年間の節税を含まない現金収支累計額(gn<sub>20</sub>)、事業収益率(pn<sub>20</sub>)及び20年間の節税を含む現金収支累計額(gt<sub>20</sub>)、事業収益率(pt<sub>20</sub>)は、Table 9のとおりである。このうち、pn<sub>20</sub>を用いて、特定優良賃貸住宅制度の成立可能性を検討する。

5-2 特定優良賃貸住宅制度の成立可能性

4で説明した条件の下でシミュレーション分析を行った結果はTable 10, 11のとおりである。

住専地域(計画A)及び住居地域(計画B)については、ほぼ同様の傾向があり、次のことが言える。

- ・住戸専用面積がいずれの場合でも特定優良賃貸住宅制度の成立は十分に可能である。しかも、補助すればするほど、その収益性は向上する。なお、節税効果を含まない場合は、住戸専用面積65m<sup>2</sup>、75m<sup>2</sup>については公庫融資のみでは平均的な経営の事業収益率を下回る。

- ・住戸専用面積が55m<sup>2</sup>では、公庫融資のみでも特定優良賃貸住宅制度の成立可能性が高い。

次に、商業地域(計画C)でのシミュレーションからは、次の点が指摘できる。

- ・住戸専用面積が55m<sup>2</sup>では、建設費の補助があれば特定優良賃貸住宅制度の成立可能性が高い。

- ・住戸専用面積が65m<sup>2</sup>、75m<sup>2</sup>では、利子補給まですれば特定優良賃貸住宅制度の成立可能性が高い。

- ・節税効果を含まない場合は、いずれの住戸専用面積でも平均的な経営の事業収益率を下回っている。

- ・ここでのシミュレーション分析では、課税所得1,000万円とかかなり高額所得者の場合で行っており、商業地域での特定優良賃貸住宅経営に当たっては、他の

Table 11 Result of PN<sub>20</sub> and PT<sub>20</sub>

(単位：%)

計画名	住戸専用面積	ケース 1		ケース 2		ケース 3	
		PN <sub>20</sub>	PT <sub>20</sub>	PN <sub>20</sub>	PT <sub>20</sub>	PN <sub>20</sub>	PT <sub>20</sub>
計画A	55m <sup>2</sup>	24.27	34.47	38.00	42.08	47.07	48.11
	65m <sup>2</sup>	11.64	24.99	24.04	32.56	33.21	39.06
	75m <sup>2</sup>	13.09	25.31	25.09	32.71	34.29	39.32
計画B	55m <sup>2</sup>	18.39	27.87	35.02	37.46	43.86	43.40
	65m <sup>2</sup>	10.15	21.52	25.49	31.06	34.43	37.45
	75m <sup>2</sup>	6.67	18.31	21.17	27.82	30.18	34.55
計画C	55m <sup>2</sup>	-10.56	9.79	0.52	17.70	9.64	25.14
	65m <sup>2</sup>	-13.96	5.58	-3.37	13.56	5.21	21.13
	75m <sup>2</sup>	-14.71	3.67	-4.60	11.57	3.83	19.32

Table 12 Result of GN<sub>20</sub>, GT<sub>20</sub>, PN<sub>20</sub> and PT<sub>20</sub> in case 4, 5

(単位：千円, %)

計画名	住戸専用面積		ケース 4	ケース 5	ケース 6	ケース 7
			計画C	65m <sup>2</sup>	GN <sub>20</sub>	31,617
GT <sub>20</sub>	83,171	85,515			95,340	96,842
PN <sub>20</sub>	9.12	9.80			13.71	14.39
PT <sub>20</sub>	23.98	24.66			27.49	27.92
75m <sup>2</sup>	GN <sub>20</sub>	30,158		32,817	48,076	50,733
	GT <sub>20</sub>	86,691		89,431	100,921	102,493
	PN <sub>20</sub>	7.76		8.44	12.37	13.05
	PT <sub>20</sub>	22.30		23.01	25.96	26.37

ケース 4 とは、住宅金融公庫からの融資に建設費補助、さらに当初5年間2%、6~10年間1%の利子補給がある場合。

ケース 5 とは、住宅金融公庫からの融資に建設費補助、さらに当初5年間3%の利子補給がある場合。

ケース 6 とは、住宅金融公庫からの融資に建設費補助、さらに当初5年間3%、6~10年間1%の利子補給がある場合。

ケース 7 とは、住宅金融公庫からの融資に建設費補助、さらに当初5年間4%の利子補給がある場合。

収入が相当ないと難しい。

そこで、住戸専用面積が65m<sup>2</sup>、75m<sup>2</sup>の場合について、利子補給の率の増加と期間の延長を行ったケースについてもシミュレーションを行った。その結果が Table 12 である。利子補給の条件をよくすればするほど収益性は向上する。節税効果を含まない場合では、住戸専用面積が65m<sup>2</sup>で当初5年間4%の利子補給をしたケースでない限り、平均的な事業収益率を上回ることでは

きない。

以上のことから、民間賃貸住宅の市場家賃が低い山口県においても、想定した入居率さえ確保できれば、住居系用途地域においては、特定優良賃貸住宅制度の成立可能性は高い。ただし、建築工事費が高くなる商業地域では、節税効果が十分に見込める階層でないと、経営採算の面からは厳しい面がある。

## 6 地方圏における特定優良賃貸住宅制度の課題

以上のシミュレーション分析の結果から、山口県における特定優良賃貸住宅制度の課題として、次のことが考えられる。

- 1) 駐車場を1戸に1台以上確保する必要があることから、敷地規模の小さい商業地域では1階部分をピロティとしているため、建築工事費が高くなっており、採算性を悪くしている。駐車場の確保に当たっては、商業地域について一定の緩和措置を導入するか、あるいはピロティ部分を共用部とみなした建設費補助を行うことが必要である。
- 2) 敷地の有効利用が必要な商業地域については、建物を高層化せざるを得ないため、エレベーターの設置が必要になってくる。しかし、建設費補助算定の簡便方法ではエレベーター設置による補助対象額の増加はないため、建築工事費に見合った建設費補助となっていない。このため、商業地域での賃貸住宅の経営採算を悪くしている。建設費補助金の算定に当たっては、簡便な方法による時もエレベーター設置の場合は加算する算定方法とする必要がある。
- 3) 民間賃貸住宅を21世紀のストックとするためには、市場家賃の低い地方圏においては、特に公的支援の内容として利子補給は必要であり、節税効果を含めた場合住戸専用面積が大きい方にその効果がある。良質な住宅ストックを形成する観点から、規模の大きい住宅に対する利子補給の充実が必要になってくる。例えば、住戸専用面積が75m<sup>2</sup>以上であれば利子補給の率を上げたり期間を延長するなどが考えられる。
- 4) リスクをできるだけ少なくする観点から、現行の15戸以上という戸数要件を法律で規定している10戸以上とした方が多くのオーナーの算入が可能となることも考えられる。

(平成7年4月14日受理)