

利便性係数の算定方法

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_{max}：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
勅使・上天神・一宮・高松元山・西春日・植松・牟礼・香川・国分寺	0.75
松島・太田・屋島・札幌・木太川西・屋島西・屋島東	0.76
坂出府中・飯山	0.77
天神前・昭和・丸亀安達・善通寺	0.78
丸亀塩屋・宇多津	0.79
常磐・志度	0.80
多度津	0.83
丸亀城東	0.84
新宇多津	0.86

（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。

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