

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_{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 |
| 常磐・宇多津 | 0.79 |
| 丸亀塩屋・志度 | 0.80 |
| 多度津 | 0.84 |
| 丸亀城東 | 0.85 |
| 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。

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