

# 仕 様 書

## 1. 件 名

大阪府住宅供給公社賃貸住宅にかかる家賃調査業務委託

## 2. 委託期間

契約日から令和10年3月31日まで

## 3. 調査対象住宅

各団地における基準住宅 102 住宅（別紙「調査対象住宅リスト」のとおり）

## 4. 価格時点

- (1) 既存賃貸住宅(99 住宅)：令和8年10月1日
- (2) 新規の賃貸住宅及び駐車場(3 住宅)：各建物完成の6か月前の属する月の1日

## 5. 委託業務内容

- (1) 既存賃貸住宅賃料調査 (99 住宅)

- ① 目的

大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）賃貸住宅の家賃改定の参考とすることを目的とした家賃調査業務を委託する。

- ② 「各団地における基準住宅の家賃調査」について

- ア 調査の基本的事項

- (ア) 調査結果は既存賃貸住宅にかかる家賃改定の参考資料とする
- (イ) 家賃調査は不動産鑑定士が行うこと
- (ウ) 賃貸事例比較法を用いて家賃調査を行うこと
- (エ) 価格時点において新規に賃貸するものとしての調査を行うこと
- (オ) 実地調査および間取り図・室内設備等の仕様を前提として調査を行うこと
- (カ) 一部住宅は浴槽が設置されていないものとして調査を行うこと

- イ 調査の方針

価格形成要因の分析及び査定方法の適用等を次のとおり行い、調査対象住宅の賃料を決定すること

- (ア) 調査対象住宅の所在する1棟全体の建物及び調査対象住宅の価格形成要因を分析すること
- (イ) 調査対象住宅ごとに3物件以上の賃貸事例をもとに月額賃料を試算すること
- (ウ) 各賃貸事例にかかる賃料から事例補正及び時点修正を行い、査定した実質賃料を比較して比準賃料を試算し、新規月額実質賃料として査定すること

- ウ 調査内容

(ア) 調査対象住宅の価格形成要因

＜1棟の敷地＞

交通・接近条件、環境条件、街路条件、公法上の規制等、供給処理施設

＜建物＞

建築時期、構造・用途・規模、部分別使用資材等、附帯設備、外構工事等、建物の状況

(イ) 新規月額実質賃料（比準賃料）

(ウ) 新規月額支払賃料

エ 提供資料

公社は、受託者に対し以下の資料等を提供する

(ア) 団地活用台帳

(イ) 各調査住宅のデータ

(ウ) その他、調査に必要なデータ(空家情報、設備情報など)

③ 留意点

本業務において求められる比準賃料は、公社賃貸住宅の家賃算定の基本となることから、業務の実施に際しては以下の点に留意すること

ア 評価にあたっては、4で示した価格時点における賃料水準について十分に検証を行い、公社と十分に意見交換を行うこと

また、周辺民間市場における賃料水準が変動しており、現在の公社賃貸住宅の家賃と乖離があると考えられる場合には、その要因や根拠等について、明確な説明を行うこと

イ 本調査で採用された賃貸事例について、公社が適切でないと判断した場合は再度、事例を収集、選択すること

ウ 本業務全般にかかる公社からの相談に随時応じること

また、提出された調査報告書等の内容については、委託期間満了後も公社の求めに応じて、資料提供及び説明等の協力を行うこと

④ その他

調査対象住宅等にかかる以下の項目について、公社の求めに応じて、意見及び説明等の協力を行うこと

ア 住宅設備等を追加設置する場合の、設備設置前の賃料に対する格差率にかかる意見

イ 既存建築の外側に柱・梁フレーム及び鉄骨ブレースを組み込む等の耐震改修工事を行った場合の、工実施前の賃料に対する格差率にかかる意見

ウ 公社賃貸住宅に改良等を行い、新たな商品として募集する場合の、当該住宅の賃料にかかる意見

(2) 新規の賃貸住宅賃料及び駐車場使用料調査（3住宅）

① 目的

公社が建設又は管理を予定する新規賃貸住宅の家賃及び駐車場使用料（以下、「家賃等」という。）の参考とすることを目的とした家賃等調査業務を委託する。

② 「基準住宅の家賃等調査」について

ア 調査の基本的事項

(ア) 調査結果は新規賃貸住宅及び駐車場にかかる賃料決定の参考資料とする

- (イ) 家賃等調査は不動産鑑定士が行うこと
- (ウ) 賃貸事例比較法を用いて家賃調査を行うこと
- (エ) 価格時点において新規に賃貸するものとしての調査を行うこと
- (オ) 実地調査および間取り図・室内設備等の仕様を前提として調査を行うこと

#### イ 調査の方針

価格形成要因の分析及び査定方法の適用等を次のとおり行い、調査対象住宅の賃料を決定すること

- (ア) 調査対象住宅の所在する1棟全体の建物及び調査対象住宅の価格形成要因を分析すること
  - (イ) 3物件以上の賃貸事例をもとに月額賃料を試算すること
  - (ウ) 各賃貸事例にかかる賃料から事例補正及び時点修正を行い、査定した実質賃料を比較して比準賃料を試算し、新規月額実質賃料として査定すること

#### ウ 調査内容

- (ア) 調査対象住宅の価格形成要因

##### <1棟の敷地>

交通・接近条件、環境条件、街路条件、公法上の規制等、供給処理施設

##### <建物>

建築時期、構造・用途・規模、部分別使用資材等、附帯設備、外構工事等、建物の状況

- (イ) 新規月額実質賃料（比準賃料）
- (ウ) 新規月額支払賃料

#### エ 提供資料

公社は、受託者に対し以下の資料等を提供する

- (ア) 各調査住宅のデータ
- (イ) その他、調査に必要なデータ(空家情報、設備情報など)

### ③ 留意点

本業務において求められる比準賃料は、公社賃貸住宅の家賃等算定の基本となることから、業務の実施に際しては以下の点に留意すること

- ア 評価にあたっては、4で示した価格時点における賃料水準について十分に検証を行い、公社と十分に意見交換を行うこと
- イ 本調査で採用された賃貸事例について、公社が適切でないと判断した場合は再度、事例を収集、選択すること
- ウ 本業務全般にかかる公社からの相談に随時応じること  
また、提出された調査報告書等の内容については、委託期間満了後も公社の求めに応じて、資料提供及び説明等の協力を行うこと
- エ 金岡東（仮称）については、一般住棟とペット共生棟それぞれの新規月額支払賃料を調査すること

## 6. 成果物

- (1) 各団地における基準住宅の調査報告書
  - ① 記載すべき必須項目は以下のとおりとする

1. 対象不動産の表示
  2. 調査の条件
  3. 価格時点
  4. 調査結果
  5. 調査実施日
  6. 賃料決定理由の要旨(支払賃料の求め方を明記すること)
  7. 調査対象住宅周辺の賃貸市場動向
  8. 調査対象住宅周辺の世帯構成及び所得分布  
(国勢調査等の公表資料を用いること)
  9. 調査対象住宅の個別的要因
  10. 賃貸事例の表示
- ② 添付資料
1. 調査対象住宅の所在位置略図
  2. 調査対象住宅の間取図写
  3. 調査対象住宅の現況写真(2方向以上)
- ③ 調査報告書は、A4 版縦で作成し、表紙にタイトル及び調査対象住宅名を印字し、受託者及び調査した不動産鑑定士の氏名を記名押印すること
- ④ 提出部数は2部(正本1部、副本1部)及び電子データとすること
- ⑤ 提出期限
- (1) 既存賃貸住宅：令和8年11月30日
  - (2) 新規賃貸住宅及び駐車場：各建物完成の5か月前
- ⑥ 既存賃貸住宅については、中間報告として月額賃料査定表を令和8年8月31日までに内示すること

以上