

## 公営住宅の管理運営の円滑化について

### 1. 収入超過者の自主的退去の促進

#### 【措置内容】

公営住宅の収入超過者に課される割増家賃については、収入超過者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能していない場合がある。

このため、公営住宅法施行令の改正により、収入超過者に課される家賃を市場家賃と同水準とし、収入超過者の自主的退去を促進する。

- 平成17年12月に公営住宅法施行令を改正し、収入超過者に係る平成19年度以降の家賃について、収入の超過の区分及び経過した期間に応じて近傍同種の住宅の家賃まで引き上げることとした。(別紙1)
- さらに、収入超過者に課される公営住宅の近傍同種の住宅の家賃が一部の地域で市場家賃と乖離している状況を是正するため、その算定要素のうち、1年当たりの利回りについて見直しを行う予定(告示改正予定)。(別紙2)

### 2. 居住状況のミスマッチ解消のための入居者の自主的な判断に基づく住替えの促進

#### 【措置内容】

公営住宅には、単身の高齢者世帯が広い住宅に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じており、その解消のため、家賃制度を使って、例えば一人住まいの許容規模水準と家賃を設定し、この水準を超える部分には市場家賃と同水準の家賃を適用するという一方で、ミスマッチを減らすことも考えられる。

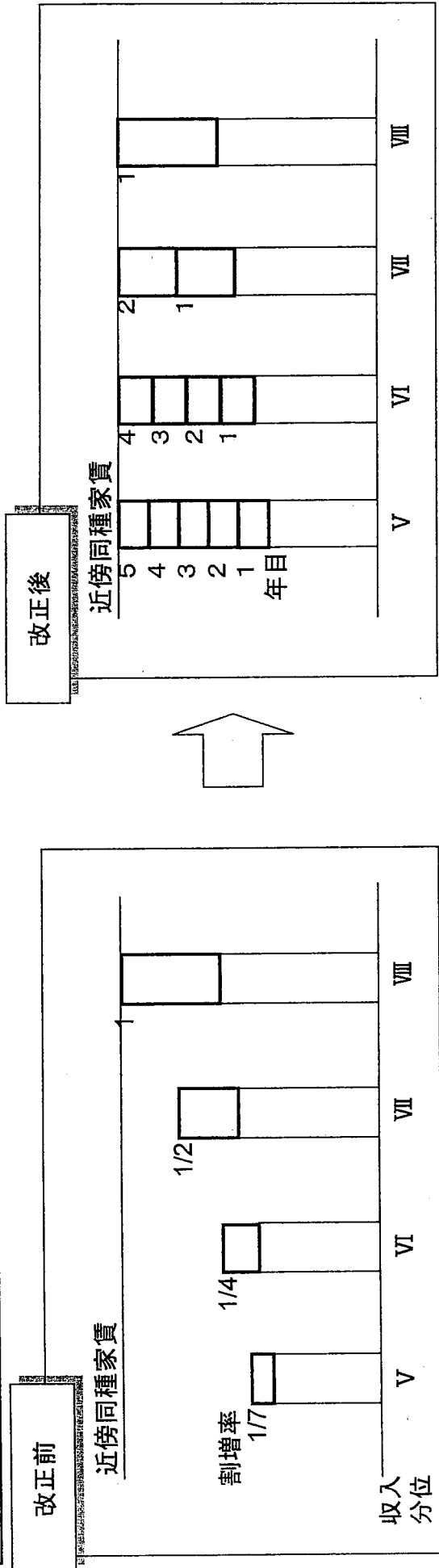
このため、住宅の規模と居住人数との関係による便益の違いを家賃に反映させるなどにより入居者の自主的な判断に基づく住替えを促進する方策を検討する。

- 平成17年12月に通知を発出し、広い住戸に居住している少人数世帯が通常よりも多くの便益を得ているものと評価し、当該便益を反映した利便性係数(公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して事業主体が定める係数)を設定して家賃を算定することにより、世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消に活用することができる旨を明確化した。(別紙3)
- さらに、平成19年3月に通知を発出し、世帯人数と住戸規模との関係による便益の違いを家賃に反映させる際に、許容規模水準を超える部分の家賃を市場家賃(近傍同種の住宅の家賃)と同水準とするよう利便性係数を設定することも可能である旨を明確化した。(別紙4)

# 収入超過者に係る家賃制度の見直し

別紙1

収入の超過度合い及び収入超過者となつてからの期間に応じた家賃の割増率を定めることとし、収入超過者となれば遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃となることとした。【政令：平成18年4月1日施行。平成19年度家賃から適用】



$$(\text{収入超過者の家賃}) = (\text{本来家賃}) + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃}) \times (\text{割増率})$$

入居者の収入 (円)	収入超過者となつてからの年度	割増率
V 200,001～238,000	初年度	1/5
	初年度の翌年度	2/5
	初年度の翌々年度	3/5
	初年度から起算して3年度を経過した年度	4/5
	初年度から起算して4年以上を経過した年度	1
VI 238,001～268,000	初年度	1/4
	初年度の翌年度	2/4
	初年度の翌々年度	3/4
VII 268,001～322,000	初年度から起算して3年度を経過した年度以降	1
	初年度	1/2
VIII 322,001～	初年度から起算して3年度を経過した年度以降	1
	初年度	1

## 公営住宅の近傍同種家賃の見直しについて

### 1. 近傍同種家賃の算定方法

近傍同種家賃は、公営住宅法施行令第3条第1項の規定により、不動産鑑定評価基準の評価手法のうち、積算法を用いて、以下のとおり算定することとされている。

(近傍同種家賃)

$$= \{ (\text{近傍同種の住宅(敷地を含む。)}の複成価格) \times (1年当たりの利回り) + (\text{償却額}) + (\text{修繕費}) \\ + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{空家等引当金}) + (\text{公課}) \} \div 12$$

算定要素のうち、「1年当たりの利回り」については、現行では、国債等の金利動向を勘案して、全国一律に建物3%、敷地2%と定められている(平成8年告示)。

### 2. 見直しの方向(案)

近傍同種家賃が一部の地域で市場家賃と乖離している状況を是正するため、近傍同種家賃の算定要素のうち、利回りについて見直しを行う。

- 平成19年度予算において、「公営住宅の近傍同種家賃を市場家賃と同水準とし、収入超過者及び高額所得者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能させるとともに、適切に家賃対策助成額を算定するため、公営住宅の近傍同種家賃の算定方法を見直す」こととしている。
- 具体的には、市場家賃に関する確度の高い統計データである住宅・土地統計調査における民営借家の家賃を用いて、これと近傍同種家賃が地域ごとに均衡するような利回りを設定することを検討している。

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

公営住宅管理の適正な執行について

公営住宅の管理については、かねてから格段の配慮をお願いしてきたところであるが、住宅困窮者の増加・多様化等社会・経済情勢の変化にかんがみ、入居者・非入居者間、入居者相互間の公平性を確保しつつ、真に住宅に困窮する低額所得者に対する的確に公営住宅を供給できるよう、公営住宅の管理の一層の適正化を図ることが重要な課題となっている。

このため、入居者資格審査、入居者選考及び入居後の管理において、下記のとおり、その適正な運用に特段の配慮をお願いする。

なお、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

記

第三 世帯人数に応じた住戸規模の便益の家賃への的確な反映について

世帯人数等からみて一定以上の規模等を備えた住戸に入居することが合理的と認められる者がいる一方で、単身世帯が結果的に広い住戸に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じている場合がある。

事業主体は、単身世帯等少人数の世帯が規模の大きな住戸に居住している場合において、当該世帯が通常より多くの便益を得ているものと評価し、その便益を家賃算定における利便性係数に反映することにより、単身世帯等少人数の世帯の自主的な住替えを促進し、ミスマッチの解消に活用することも可能である。

利便性係数への反映に当たっては、あらかじめ合理的な係数の設定方法及び当該係数による家賃の適用基準を定めるものとする。また、適切な住替え先の確保や入居者がこれまで築いてきたコミュニティ等に配慮するとともに、高齢者等の居住の安定確保には特段の配慮をするものとする。

平成19年3月5日

各都道府県公営住宅管理担当者 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課指導係

公営住宅に係る世帯人数に応じた住戸規模の便益の違い  
の家賃への適正な反映について

世帯人数に応じた住戸規模の便益の違いを家賃に的確に反映することにより、少人数の世帯の自主的な住替えを促進し、居住状況のミスマッチの解消に活用することについては、「公営住宅管理の適正な執行について」（平成17年12月26日付国住総第138号）第三において、当該便益の違いを利便性係数に反映することが可能である旨を明確にし、また、「公営住宅に係る世帯人数に応じた住戸規模の便益の違いの家賃への適正な反映について」（平成17年12月26日付事務連絡）において、具体的な反映方法を例示したところであるが、当該例示の方法によるほか、世帯人数に応じ適切な規模を超える部分の家賃について、近傍同種の住宅の家賃を勘案したものとする 것도効果的と考えられることから、下記のとおり、その反映方法の例を示すので参考にされたい。

なお、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

## 記

世帯人数に応じ適切な規模を超える部分の家賃について、近傍同種の住宅の家賃を勘案したものとする場合の利便性係数への反映手順は次のとおりである。

## 1 住戸面積に係る許容規模の設定

各事業主体において、世帯人数ごとに想定して供給している住戸規模を踏まえ設定する。この際、誘導居住面積水準を参考とし、地域の実情に応じて当該水準の加減を行って得た数値を目安とすることも考えられる。

<参考> 誘導居住面積水準（「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年9月19日閣議決定）別紙3）

## (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯  $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

## (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯  $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

## 2 利便性係数への反映

許容規模を超える住戸面積分について、近傍同種の住宅の家賃を勘案した家賃を算定し、利便性係数に換算する。

## 《具体的な算定方法例》

### 条件

- ・ 市町村立地係数 1.0、床面積 70㎡（規模係数 1.0）、経過年数係数 0.8、利便性係数 0.9（上限 1.3）の住戸に4人（夫婦と子ども2人）で居住する収入IV分位の世帯（家賃44,200円）が、子どもが独立し、夫婦2人世帯になった場合
- ・ 許容規模 55㎡（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）
- ・ 近傍同種家賃 84,000円（1,200円/㎡）

### 算定

- ① 許容規模の住戸面積（55㎡、規模係数0.7857）に居住していると仮定した場合の家賃を算定

$$61,400円 \times 1.0 \times 0.7857 \times 0.8 \times 0.9 = 34,700円$$

- ② 許容規模を超える住戸面積分（15㎡）に係る近傍同種の住宅の家賃を算定

$$(70㎡ - 55㎡) \times 1,200円/㎡ = 18,000円$$

- ③ ①+②により、許容規模を超える住戸面積分について、近傍同種の住宅の家賃を勘案した家賃を算定

$$34,700円 + 18,000円 = 52,700円$$

- ④ ③で算定した家賃をもとに、利便性係数に換算

$$61,400円 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.8 \times X \text{ (利便性係数)} = 52,700円$$

$$\rightarrow X = 1.07$$

（※  $X \geq 1.3$  のときは、上限の制約により、利便性係数は1.3となる。）

この結果、反映後の家賃は、

$$61,400円 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.8 \times 1.07 = \underline{52,500円} \text{ (8,300円の加算)}$$

となる。

## 関 係 条 文

### ○ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）（抄）

（家賃の決定）

第十六条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

3～5 （略）

（収入超過者に対する措置等）

第二十八条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

3 （略）

### ○ 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）（抄）

（家賃の算定方法）

第二条 公営住宅法（以下「法」という。）第十六条第一項の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額（当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあつては、近傍同種の住宅の家賃の額）とする。

一 公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第二条第一項に規定する標準地の同法第六条の規定による公示価格その他の土地の価格を勘案して〇・七以上一・六以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値のうち、当該公営住宅の存する市町村に係るもの

二 当該公営住宅の床面積の合計（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。）を七十平方メートルで除した数値

三 公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて一以下で国土交通大臣が定める数値のうち、当該公営住宅に係るもの

四 事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値

イ 〇・五

ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値

(1) 一・三

(2) 一・六を第一号に掲げる数値で除した数値

2 (略)

(近傍同種の住宅の家賃の算定方法)

三条 法第十六条第二項の規定による近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の複成価格（当該住宅の推定再建築費の額から経過年数に応じた減価額を除いた額として国土交通省令で定める方法で算出した価格及びその敷地の時価をいう。第十二条第一項において同じ。）に国土交通大臣が定める一年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失を埋めるための国土交通省令で定める方法で算出した引当金並びに公課の合計を十二で除した額とする。

2～4 (略)

(法第二十八条に規定する収入の基準及び収入超過者の家賃の算定方法)

第八条 (略)

2 法第二十八条第二項の規定による公営住宅の次の表の上欄に掲げる年度の毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額から法第十六条第一項本文の規定による家賃の額を控除した額に同欄に掲げる年度の区分及び同表の下欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同欄に定める率を乗じた額に、同項本文の規定による家賃の額を加えた額とする。

年 度	入居者の収入			
	二十万円を超え二十三万八千円以下の場合	二十三万八千円を超え二十六万八千円以下の場合	二十六万八千円を超え三十二万二千円以下の場合	三十二万二千円を超える場合
初年度（法第二十八条第二項の規定により当該公営住宅の家賃が定められることとなった年度をいう。以下この表において同じ。）	五分の一	四分の一	二分の一	—
初年度の翌年度	五分の二	四分の二	—	—



初年度の翌々年度	五分の三	四分の三	—	—
初年度から起算して三年度を経過した年度	五分の四	—	—	—
初年度から起算して四年度以上を経過した年度	—	—	—	—

- 公営住宅法第44条第3項並びに公営住宅法施行令第2条第1項第1号及び第3号並びに第3条第1項に規定する国土交通大臣が定める期間等

(平成8年建設省告示第1783号)(抄)

一～三 (略)

四 令第三条第一項に規定する国土交通大臣が定める一年当たりの利回りは、三パーセント(敷地にあつては、二パーセント)とする。

(参考)

公営住宅管理制度について、規制改革・民間開放推進3か年計画を踏まえ講じた措置

措置内容	講じた措置
<p><b>[外国人の居住環境の整備]</b></p> <p>公営住宅等公的賃貸住宅においては、現在行っている留学生の入居に向けた取組や施策との連携により、留学生の居住の安定が一層図られるよう措置を講ずる。</p>	<p>公営住宅について、平成15年8月に通知を発出し、「留学生向け宿舎に係る公営住宅の目的外使用承認の簡素化事業」を実施。さらに、平成17年3月に全国において実施可能とする通知を発出。</p>
<p><b>[公営住宅における特定入居事項の追加]</b></p> <p>既存入居者の数に比して住宅の規模が適切でないと認められる場合において、新たに入居者を募集しようとしている公営住宅に当該既存入居者が入居することが適当であると事業主体が判断するときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、公募に拠らず当該既存入居者を当該公営住宅へ入居させることができることとする。</p>	<p>入居者の世帯構成及び心身の状況からみて事業主体が入居者を募集しようとしている公営住宅に入居することが適切である場合に、公募によらずに当該公営住宅へ入居することを可能とした。</p> <p>(平成17年12月公営住宅法施行令改正、平成18年2月施行)</p>
<p><b>[公営住宅の入居者資格の緩和]</b></p> <p>一定の知的・精神障害者について、公営住宅への単身入居を認める。</p>	<p>精神保健福祉手帳又は療育手帳の交付を受け得る程度の障害の者について単身入居を可能とした。</p> <p>(平成17年12月公営住宅法施行令・公営住宅法施行規則改正、平成18年2月施行)</p>