

平成 21 年度から家賃制度が変わります

I. 改正の目的

公営住宅への入居収入基準は、平成 8 年に収入分位 25%(*1)に相当する政令月収(*2) 20 万円に設定されましたが、それ以降 10 年以上見直しがされていません。その間、世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、政令月収 20 万円は、現在、収入分位 36%に相当しています。

その結果、応募倍率が上昇し、住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況にあります。こうした状況をふまえ、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット」の中核となる公営住宅を住宅困窮者に対し、公平・的確に供給するために必要な見直しが行われました。

*1：収入分位 25%とは、全国の 2 人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低いほうか 4 分の 1 番目に該当する収入に相当する分位

*2：政令月収とは、政令の規定に基づき、入居世帯の家族全員の年間総収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を差し引いた額を 12 (ヶ月) で除した額

II. 改正の概要

1. 入居収入基準等の見直し

入居収入基準、収入超過者となる収入基準、高額所得者となる収入基準について、それぞれ現在の収入分位に相当する額に改正されました。

入居収入基準等 (収入分位)		現行の政令月収	見直し後の政令月収	
10%	本来階層のうち収入 1 分位の上限	123,000 円	104,000 円	} 本来階層
		(2 人世帯：29 万 1 千円) (3 人世帯：34 万 5 千円)	(2 人世帯：25 万 8 千円) (3 人世帯：31 万 3 千円)	
25%	本来階層の入居収入基準	200,000 円	158,000 円	
		(2 人世帯：41 万 5 千円) (3 人世帯：46 万 3 千円)	(2 人世帯：35 万 1 千円) (3 人世帯：40 万円)	
40%	裁量階層の入居収入基準 (*3)	268,000 円	214,000 円	} 収入超過者
		(2 人世帯：51 万 7 千円) (3 人世帯：56 万 5 千円)	(2 人世帯：43 万 6 千円) (3 人世帯：48 万 4 千円)	
60%	高額所得者となる収入基準	397,000 円	313,000 円	
		(2 人世帯：70 万 5 千円) (3 人世帯：74 万 7 千円)	(2 人世帯：58 万 4 千円) (3 人世帯：63 万 2 千円)	

※括弧内は、標準世帯について算定した給与所得者世帯の年間粗収入額。

*3：「裁量階層の入居収入基準」とは、地方公共団体の判断により、高齢者、障害者等について入居収入基準を引き上げることができる上限。

- ・収入超過者：公営住宅への入居後 3 年を経過し、入居収入基準を超えていると収入超過者になります。住宅を明渡す努力義務が課せられるとともに、割増賃料が課せられます。
- ・高額所得者：高額所得者になると、家賃が民間住宅同等となるとともに、明け渡し請求の対象となります。

2. 家賃制度の見直し

公営住宅の家賃は、次の式のとおり、家賃負担能力と住宅からの利便に応じて補正する「応能応益制度」に基づいて計算しています。このうち家賃算定基礎額と規模係数が改定されました。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

(1) 家賃算定額の見直し

入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額が次のように改定されました。

【現行】

政令月収	家賃算定基礎額
I 0～123,000円	37,100円
II 123,001～153,000円	45,000円
III 153,001～178,000円	53,200円
IV 178,001～200,000円	61,400円
V 200,001～238,000円	70,900円
VI 238,001～268,000円	81,400円
VII 268,001～322,000円	94,100円
VIII 322,001円以上	107,700円

【改正後】

政令月収	家賃算定基礎額
I 0～104,000円	34,400円
II 104,001～123,000円	39,700円
III 123,001～139,000円	45,400円
IV 139,001～158,000円	51,200円
V 158,001～186,000円	58,500円
VI 186,001～214,000円	67,500円
VII 214,001～259,000円	79,000円
VIII 259,001円以上	91,100円

⇒

(2) 規模係数

世帯人数の減少等に伴う最近の公営住宅の供給規模（床面積）の変化を踏まえ、基準となる床面積が引き下げられました。

$$\text{(現行) 住戸の面積} \div 70 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{(改正後) 住戸の面積} \div 65 \text{ m}^2$$

3. 利便性係数の見直し

公営住宅の設備、その他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見直しを行いました。

4. 経過措置

- (1) 既存入居者（平成21年3月31日以前に入居した方）については、収入超過者、高額所得者となる収入基準を5年間据え置きます。
- (2) 家賃負担増になる既存入居者については、施行後、5年間で段階的に新家賃にすりつくよう緩和措置が講じられます。
- (3) 平成20年度において、収入未申告、高額所得者で民間同等の家賃が適用されている方については、激変緩和措置の適用はありません。

問い合わせ先

菊池市役所都市整備課住宅係（電話：25-7243） 七城総合支所建設課（電話：25-1000）
旭志総合支所建設課（電話：37-3111） 泗水総合支所建設課（電話：38-2113）