

家賃改定の方向性

応能応益家賃制度の考え方(公営住宅)

(「公営住宅法第16条」・「公営住宅法施行令第2条」・「草津市営住宅条例第14条」より)

応能部分

応益部分

$$(家賃) = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

自治体に裁量無し

自治体に裁量有り



収入 分位	所得範囲(円)	算定後家賃額	家賃上限額 近傍同種家賃額
1	0～104,000	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> 応能応益に よ り算定した 家賃額 </div>	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> 応能応益に よ り算定した 近傍同種 家賃額 </div>
2	104,001～123,000		
3	123,001～139,000		
4	139,001～158,000		
5	158,001～186,000		
6	186,001～214,000		
7	214,001～259,000		
8	259,001～		

家賃算定基礎額に応益部分の係数を加え、該当住戸の家賃を決定いたします。なお、その家賃は上限額である近傍同種家賃額以下にすることとなります。

所得計算方法

【計算式】
 {所得金額－(本人以外の同居親族
 数×380,000円＋特別控除)}

÷12

所得金額

世帯全員の所得の合算額
 非課税所得、退職金、一時所得は含みま
 せん。

同居親族数

別居の扶養親族があれば加算します。

特別控除

- 満70歳以上の控除対象配偶者、同扶養親族 ……10万円
- 16歳以上23歳未満の扶養親族 ……25万円
- 特別障害者(所得税法上)に該当する者 ……40万円
- 障害者(所得税法上)に該当する者 ……27万円
- 寡夫および寡婦 ……27万円

<収入基準早見表>

(「平成30年度県営住宅入居者募集のご案内(滋賀県)」より)

A (給与所得者が1人で控除対象者がいない場合)

同居親族数・遠隔地扶養者数	年間総収入額	
	収入月額	年間総収入額
0人	0～2,967,999円	2,968,000～3,887,999円
1人	0～3,511,999円	3,512,000～4,363,999円
2人	0～3,995,999円	3,996,000～4,835,999円
3人	0～4,471,999円	4,472,000～5,311,999円
4人	0～4,947,999円	4,948,000～5,787,999円
5人	0～5,423,999円	5,424,000～6,263,999円
6人	0～5,894,999円	5,895,000～6,734,999円

↓ ↓

収入月額	年間総収入額
0～158,000円 (すべての方が入居できる範囲)	158,001～214,000円 (裁量階層の方が入居できる範囲)

B (事業所得者が1人で控除対象者がいない場合)

同居親族数・遠隔地扶養者数	年間総収入額	
	収入月額	年間総収入額
0人	0～1,896,000円	1,896,001～2,568,000円
1人	0～2,276,000円	2,276,001～2,948,000円
2人	0～2,656,000円	2,656,001～3,328,000円
3人	0～3,036,000円	3,036,001～3,708,000円
4人	0～3,416,000円	3,416,001～4,088,000円
5人	0～3,796,000円	3,796,001～4,468,000円
6人	0～4,176,000円	4,176,001～4,848,000円

↓ ↓

収入月額	年間総収入額
0～158,000円 (すべての方が入居できる範囲)	158,001～214,000円 (裁量階層の方が入居できる範囲)

応能応益的家賃の考え方(改良住宅等)

応能応益的家賃とは、改良住宅等の家賃制度である法定限度額家賃制度の範囲の中で応能応益家賃制度により算定した家賃です。

法定限度額家賃制度
法定限度額以下で家賃を設定

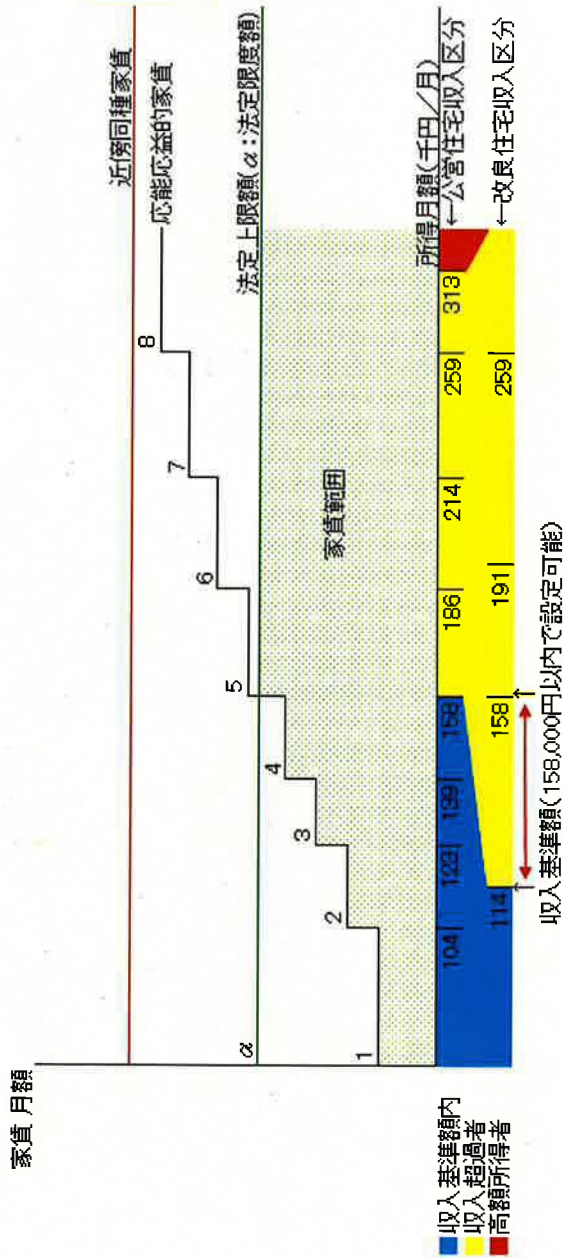
$$\text{応能応益家賃制度 (家賃)} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

収入 分位	所得範囲(円)	家賃上限額	
		算定後家賃額	近傍同種家賃額
1	0～104,000	応能応益による家賃額	法定限度額
2	104,001～123,000	応能応益による家賃額	応能応益による家賃額より算定した近傍同種家賃額
3	123,001～139,000	応能応益による家賃額	法定限度額
4	139,001～158,000	応能応益による家賃額	法定限度額
5	158,001～186,000	応能応益による家賃額	法定限度額
6	186,001～214,000	応能応益による家賃額	法定限度額
7	214,001～259,000	応能応益による家賃額	法定限度額
8	259,001～	応能応益による家賃額	法定限度額

近傍同種家賃額と法定上限額を比べ、低額な方が家賃上限額となります。

応能応益的家賃イメージ

A 昭和50年度以前建設団地（砂池団地・東木川団地・六ノ坪団地・荻原団地・北中ノ町団地）

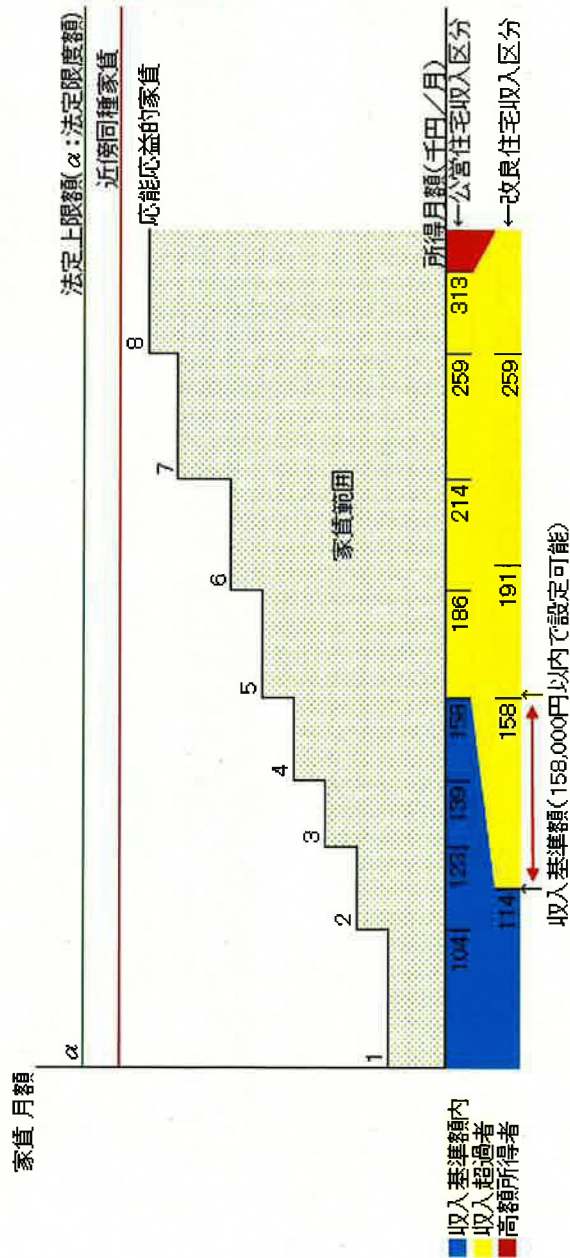


近傍同種家賃額

> 法定上限額

法定上限額が家賃上限額となり、応能応益的家賃額に制限がかかる場合があります。

B 昭和51年度以降建設団地（その他）



近傍同種家賃額

< 法定上限額

近傍同種家賃額が家賃上限額となり、家賃は応能応益的家賃額となります。

法定上限額の引き上げ設定について

改良住宅等管理要領第8により、改良住宅に入居している本来階層上限額以上の者（収入超過者）へは法定限度額を引き上げた法定上限額以下で家賃を設定することができるとなっております。

収入超過なし

(a) 入居者の収入	法定上限額
～本来階層上限額	法定限度額
本来階層上限額～158,000円	
158,001円～191,000円	
191,001円～	

改定方法において改良住宅間の格差がある。公営住宅と同様の家賃額にはならない団地がある。(A)



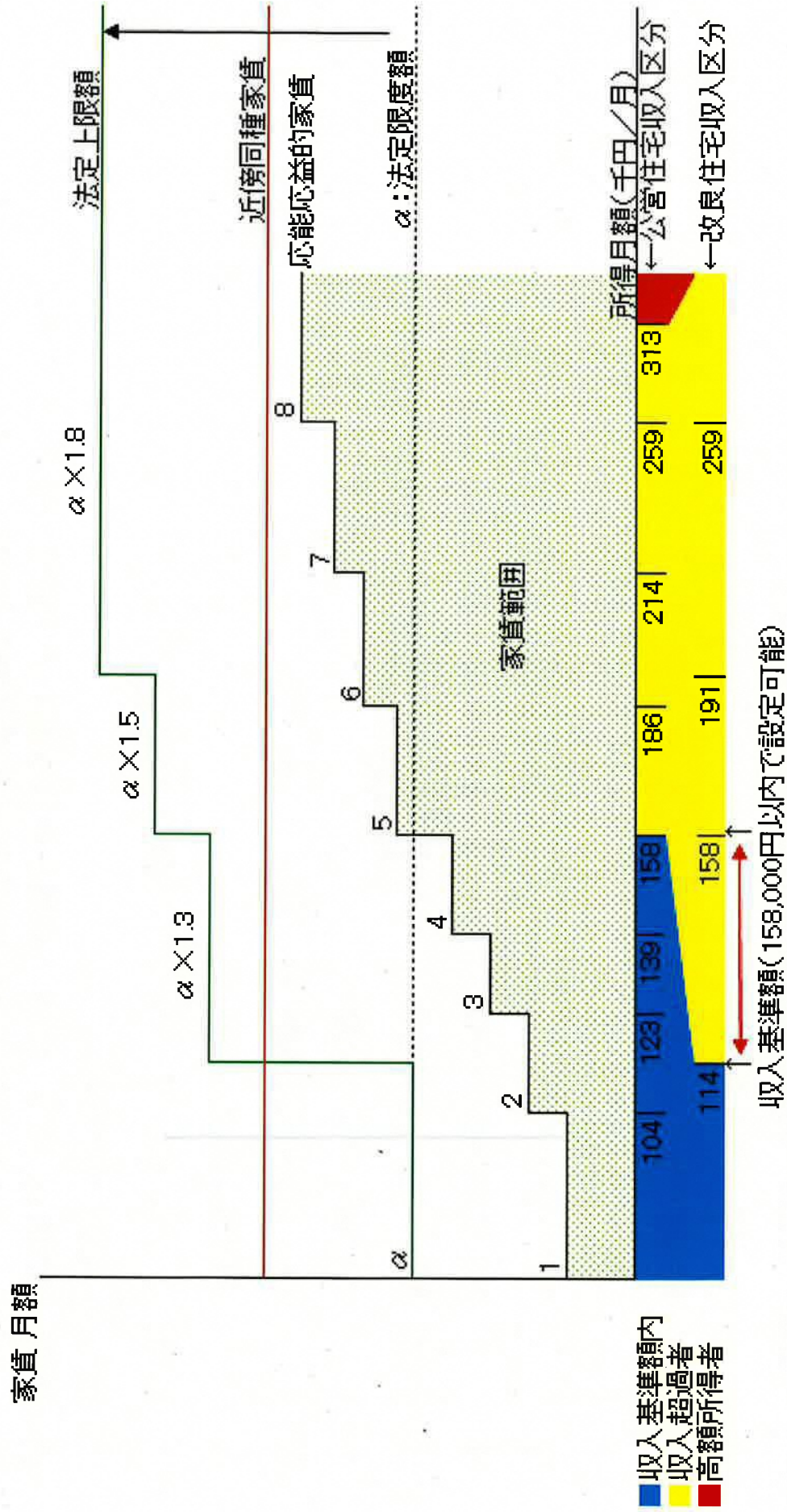
収入超過あり

(b) 入居者の収入	法定上限額
～本来階層上限額	法定限度額
本来階層上限額～158,000円	
158,001円～191,000円	法定限度額 × 1.3
191,001円～	法定限度額 × 1.5
	法定限度額 × 1.8

改定方法において改良住宅間の格差がない。全団地が公営住宅と同様の家賃額となる。(全てBとなる)

※本来階層上限額…草津市営住宅条例にて規定する金額であり、158,000円以下で管理主体が定める金額です。
(現在の条例では114,000円(裁量階層は139,000円))

法定上限額引き上げ設定後のイメージ(b)



法定上限額を引き上げることにより、全ての団地で法定上限額が応能応益的家賃額を上回るため、家賃は応能応益的家賃となります。

⇒ 公営住宅(応能応益家賃)と同じになります。

法定上限額引き上げ設定後の考え方(b)

収入分位	所得範囲	家賃上限額	
		算定後家賃額	近傍同種家賃額
1	0～104,000		法定限度額
2	104,001～114,000		法定限度額
2	114,001～123,000	応能応益家賃制度により算定した家賃額	法定限度額 × 1.3
3	123,001～139,000		法定限度額
4	139,001～158,000		法定限度額
5	158,001～186,000		法定限度額 × 1.5
6	186,001～191,000		法定限度額
6	191,001～214,000		法定限度額
7	214,001～259,000		法定限度額 × 1.8
8	259,001～		法定限度額

収入超過者認定分位

法定上限額を収入分位ごとに設定し、近傍同種家賃額と比べ低額な方が家賃上限額となります。
 なお、公営住宅の収入分位と改良住宅等の収入分位は異なるため、同じ収入分位であっても家賃上限額が異なるという状況が発生する場合があります。

【例】収入分位2: 104,001～114,000 近傍同種: 20,000 法定限度額: 18,000 ⇒ 限度額は18,000
 収入分位2: 114,001～123,000 近傍同種: 20,000 法定限度額: 23,400 ⇒ 限度額は20,000

課題と対応の方向性について①

課題 1

【収入超過者の認定】(bの場合)
法定上限額の引き上げには新たに収入超過者の認定が必要



【収入超過者の義務】
収入超過者の認定を行うことにより、住戸からの退去努力義務が生じます。



新たに収入超過者の認定を行うことで、現在まで問題なく入居されていた方に退去努力義務が課せられることとなります。

対応の方向性

案①

改良事業等で入居した現在の入居者に限り、退去努力義務の適用外とする。

案②

収入超過者の認定を行わない(aとする)

案③

特に対応は講じず、退去努力義務を残置する。

課題と対応の方向性について②

【家賃改定の格差】

古い団地ほど家賃改定率が高い

課題②



【設備】

利便性係数により、設備の有無は家賃に反映されますが、その設備の性能の違いは反映されません。



【間取り】

応能応益家賃制度は床面積等は考慮されますが、間取りの違いによる住戸の使い勝手は反映されません。(利便性係数においても考慮されておりません。)



現行家賃は建設年度の違いが一定反映され、古い団地程安価な家賃設定となっておりませんが、応能応益的家賃に変更することにより、家賃の住戸格差が縮減することとなり、古い団地程値上げ率が高くなります。



対応の方向性

案①

特に対応は講じず、家賃算定案どおりとする。

案②-1

全団地の家賃改定率を一定にする。

- (1)平均改定率に合わせる
- (2)最低改定率に合わせる

案②-2

全団地の家賃改定額を一定にする。

- (1)平均改定額に合わせる
- (2)最低改定額に合わせる

案②-3

その他

※調整は利便性係数(参考資料2-3参照)の調整により行うこととなります。