

資料 1

激変緩和期間および傾斜配分

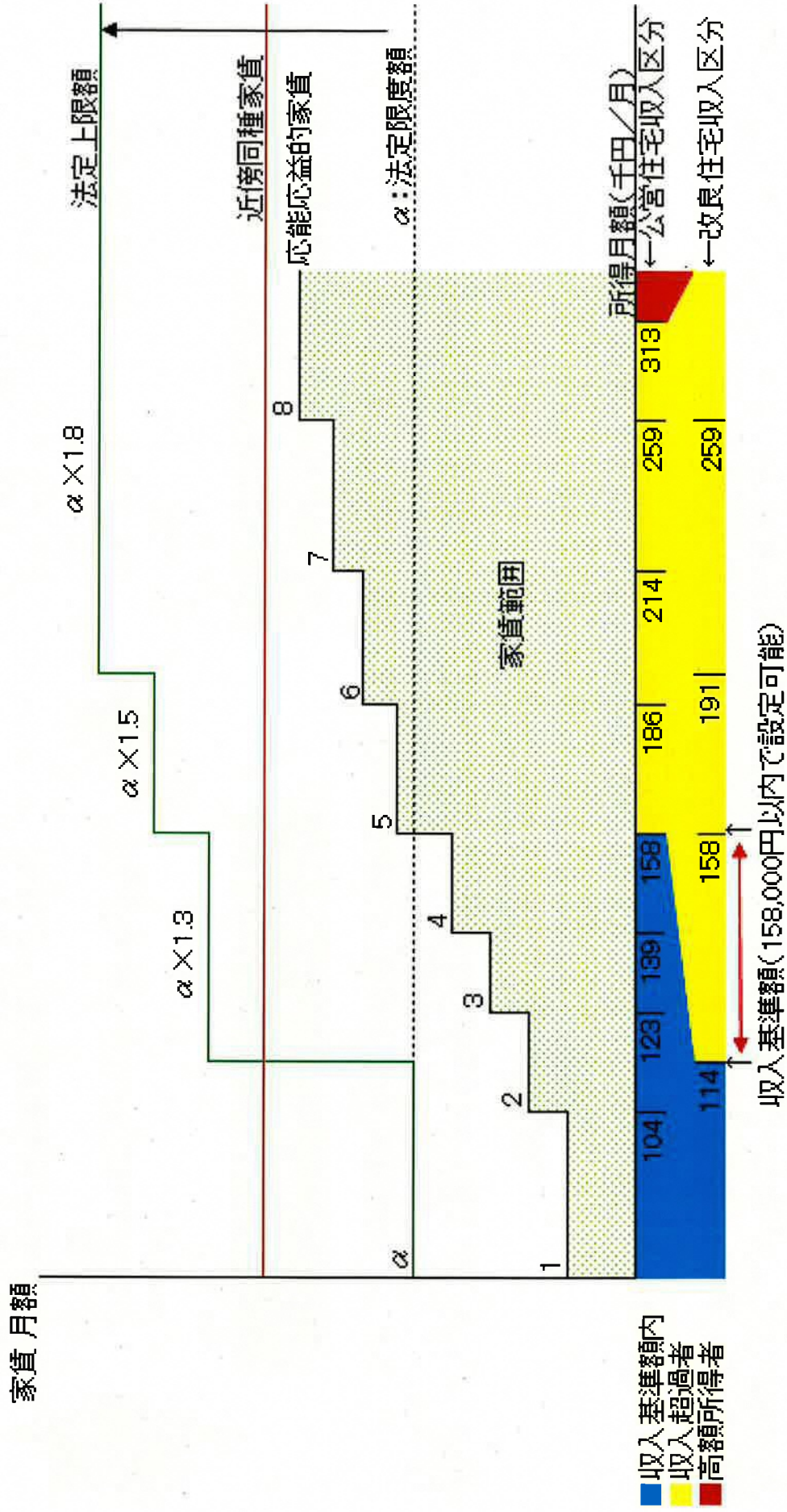
応能応益的家賃の考え方

収入 分位	所得範囲(控除後)	家賃上限額	
		算定後家賃額	法定上限額
1	0～104,000	応能応益による家賃額 応能応益による家賃額 応能応益による家賃額 応能応益による家賃額 応能応益による家賃額 応能応益による家賃額 応能応益による家賃額 応能応益による家賃額	法定限度額 法定限度額 法定限度額 法定限度額 法定限度額 法定限度額 法定限度額 法定限度額 法定限度額 法定限度額
2	104,001～114,000		
2	114,001～123,000		
3	123,001～139,000		
4	139,001～158,000		
5	158,001～186,000		
6	186,001～191,000		
6	191,001～214,000		
7	214,001～259,000		
8	259,001～		

収入超過者認定分位

いずれか低額な方を使用

応能応益的家賃イメージ



収入超過者を認定し法定上限額を引き上げること、全ての改良住宅等の家賃範囲を公営住宅の家賃範囲と同じ範囲にすることが可能となりました。

激変緩和措置

平成24年度設置家賃改定審議会(平成26年1月7日答申)抜粋

改良住宅の譲渡を開始した後は、今日までの経緯を踏まえて、家賃に応能応益家賃制度を取り入れることが適当である。なお、応能応益家賃制度を取り入れる場合、居住者の安定を図るため、**激変緩和措置を加えるなどの配慮を行われない。**

急激な家賃の増加を避けるため、現在の家賃から段階的に改定後の家賃へ改定する措置



激変緩和措置の期間および傾斜配分の設定が必要です。

※なお、激変緩和期間が譲渡処分期間となります。(第1回審議会参考資料4-1P. 6参照)

期間の設定

- 【参考】
- ①5年間
(公営住宅建替時の激変緩和期間)
 - ②7年間
(地域改善向け公営住宅に応能応益家賃制度を導入した際の激変緩和期間)
 - ③その他



傾斜配分の設定

- 【参考】
- 1 均等
(公営住宅建替時の激変緩和期間)
 - 2 指定
(地域改善向け公営住宅に応能応益家賃制度を導入した際の激変緩和期間)
 - 3 その他

激変緩和措置事例

○公営住宅建替時の激変緩和措置(建替減免)

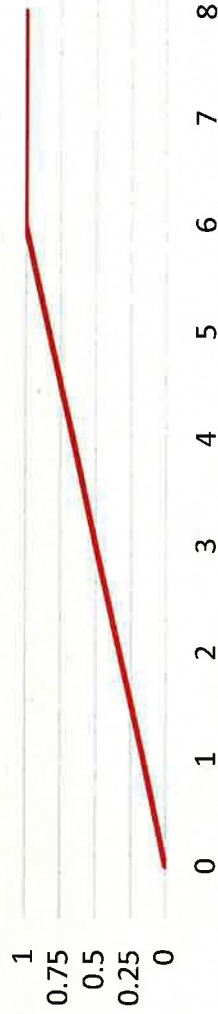
【家賃算定式】(応能応益家賃) - [{"(応能応益家賃) - (現行家賃)} × (6 - ○) / 6]

経過年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
減免割合	5/6	4/6	3/6	2/6	1/6	0

家賃上昇イメージ

激変緩和期間：5年間
傾斜配分：均等

公営住宅法第43条に規定



○地域改善向け公営住宅に応能応益家賃制度を導入した際の激変緩和措置

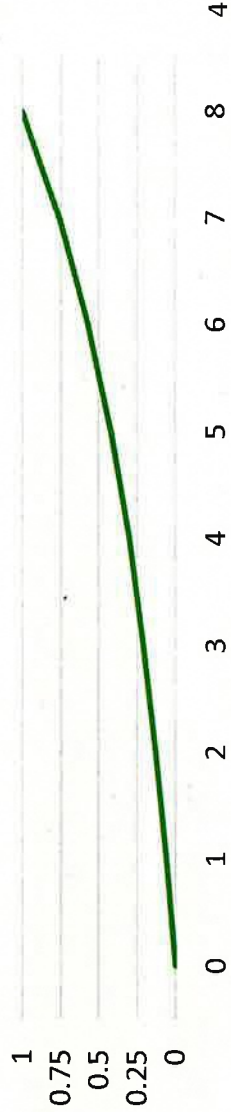
【家賃算定式】(定額家賃) + [{"(応能応益家賃) - (定額家賃)} × 指定倍率]

経過年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
指定倍率	0.06	0.13	0.21	0.30	0.42	0.57	0.76	1
増加割合	0.06	0.07	0.08	0.09	0.12	0.15	0.21	0.24

激変緩和期間：7年間
傾斜配分：指定

平成9年度家賃改定審議会
にて設定

家賃上昇イメージ



激変緩和措置案①

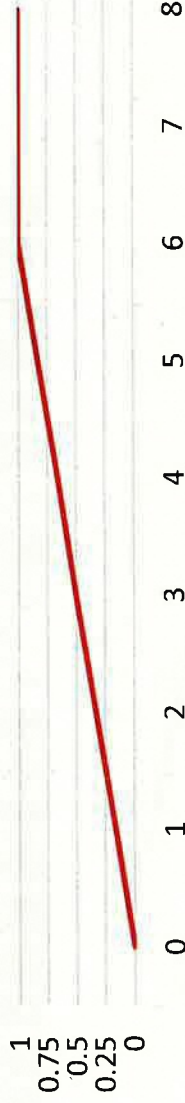
案①-1 期間：5年間 傾斜配分：均等

家賃算定式

$$(\text{応能応益の家賃}) - [\{ (\text{応能応益の家賃}) - (\text{現行定額家賃}) \} \times (6 - \bigcirc) / 6]$$

経過年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
減免割合	5/6	4/6	3/6	2/6	1/6	0

案①-1 家賃上昇イメージ



案①-2 期間：5年間 傾斜配分：指定

家賃算定式

$$(\text{現行定額家賃}) + [\{ (\text{応能応益の家賃}) - (\text{現行定額家賃}) \} \times \text{指定倍率}]$$

設定が必要

経過年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
指定倍率						1

激変緩和措置案②

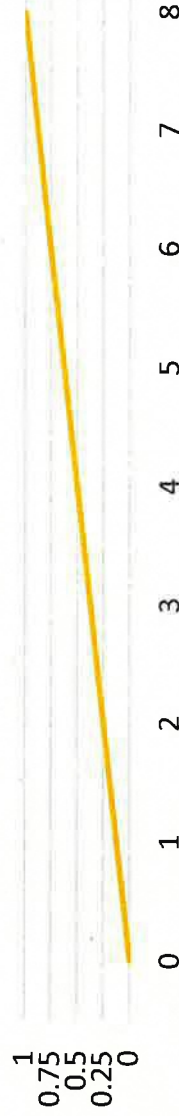
案②-1 期間：7年間 傾斜配分：均等

家賃算定式

$$(\text{応能応益の家賃}) - [\{ (\text{応能応益の家賃}) - (\text{現行定額家賃}) \} \times (8 - \bigcirc) / 8]$$

経過年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
減免割合	7/8	6/8	5/8	4/8	3/8	2/8	1/8	0

案②-1 家賃上昇イメージ



案②-2 期間：7年間 傾斜配分：指定

家賃算定式

$$(\text{現行定額家賃}) + [\{ (\text{応能応益の家賃}) - (\text{現行定額家賃}) \} \times \text{指定倍率}]$$

経過年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
指定倍率	0.06	0.13	0.21	0.30	0.42	0.57	0.76	1

案②-2 家賃上昇イメージ

