

# 公営住宅法施行令等の改正に伴う家賃算定方法の変更等のお知らせ

平成19年度に公営住宅法施行令等の一部が改正され、公営住宅・改良住宅・特別賃貸住宅等の家賃の算定方法や収入超過者となる収入基準等の改正項目が、平成21年度から適用されますので、その概要をお知らせいたします。

なお、詳細な改正内容及び具体的な家賃の算定方法等につきましては、7月下旬に各世帯にお送りする「収入申告の手続きについて」または「申請の手続きについて」をご覧ください。

## 1 家賃の算定方法

公営住宅・改良住宅・特別賃貸住宅等の応能応益家賃については、世帯の収入と建築されてからの年数や住宅の規模等に応じて、近傍同種の住宅の家賃以下で決定されることとなっており、次の式により算定されます（公営住宅・改良住宅における収入超過者、公営住宅における高額所得者及び収入申告・家賃減額申請が未提出の方を除きます）。

このうち、①家賃算定基礎額および②規模係数が今回変更されました。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{住 宅 係 数}$$

※①（下記のとおり）

$$\text{住 宅 係 数} = \text{立 地 係 数} \times \text{規 模 係 数} \times \text{経 過 年 数 係 数} \times \text{利 便 性 係 数}$$

※②



住宅の広さを家賃に反映させる規模係数の算定方法が見直されます。

お住まいの住宅の「住戸専用面積/70㎡」 → 「住戸専用面積/65㎡」

### ※① 家賃算定基礎額と収入分位

収入分位に応じて定められている収入区分の政令月収及び家賃算定基礎額が、下表のとおり変更になりました（平成21年度家賃から適用されます）。

（公営住宅・改良住宅）

収入分位	収入区分	現 行		改 正 後	
		政令月収	家賃算定基礎額	政令月収	家賃算定基礎額
0～10%	区分1	123,000円以下	37,100円	104,000円以下	34,400円
10～15%	区分2	153,000円以下	45,000円	123,000円以下	39,700円
15～20%	区分3	178,000円以下	53,200円	139,000円以下	45,400円
20～25%	区分4	200,000円以下	61,400円	158,000円以下	51,200円
25～32.5%	区分5	238,000円以下	70,900円	186,000円以下	58,500円
32.5～40%	区分6	268,000円以下	81,400円	214,000円以下	67,500円
40～50%	区分7	322,000円以下	94,100円	259,000円以下	79,000円
50%～	区分8	322,000円超過	107,700円	259,000円超過	91,100円

(特別賃貸住宅等)

収入分位	収入区分	現 行		改 正 後	
		政令月収	家賃算定基礎額	政令月収	家賃算定基礎額
～20%	区分3	178,000円以下	53,200円	139,000円以下	45,400円
20～25%	区分4	200,000円以下	61,400円	158,000円以下	51,200円
25～32.5%	区分A	238,000円以下	70,900円	186,000円以下	58,500円
32.5～40%	区分B	268,000円以下	81,400円	214,000円以下	67,500円
40～50%	区分C	322,000円以下	94,100円	259,000円以下	79,000円
50～65%	区分D	445,000円以下	107,700円	350,000円以下	91,100円
65～80%	区分E	601,000円以下	107,700円	487,000円以下	91,100円
80%～	区分F	601,000円超過	—	487,000円超過	—

※区分Fに該当する方は決定家賃（近傍同種家賃等）が負担家賃になります。

## 2 収入超過者・高額所得者となる収入基準

収入超過者（公営住宅・改良住宅）及び高額所得者（公営住宅）となる収入基準が、下表のとおり変更になりました。

### (公営住宅)

区 分	現 行	改正後
	政令月収	政令月収
本来階層の収入超過者となる収入基準	200,000円	158,000円
裁量階層の収入超過者となる収入基準	268,000円	214,000円
高額所得者となる収入基準	397,000円	313,000円

### (改良住宅)

区 分	現 行	改正後
	政令月収	政令月収
本来階層の収入超過者となる収入基準	137,000円	114,000円
裁量階層の収入超過者となる収入基準	178,000円	139,000円

※裁量階層…高齢者世帯、身体障害者手帳の所持者で所要の要件を満たす者・小学校就学前の子どもがいる世帯等

## 3 経過措置（激変緩和措置）

1 現在、公営住宅・改良住宅・特別賃貸住宅等にお住まいの方の応能応益家賃については、新しい応能応益家賃が現行の応能応益家賃を上回る場合は、平成21年4月より4年間は段階的な調整を行った応能応益家賃となり、5年目の平成25年4月より新しい応能応益家賃となります。

（ただし、平成20年度末において、公営住宅における高額所得者、使用承認を取り消されている方、および平成20・21年度家賃を算定するための収入申告等が未提出の方は、経過措置が適用されません）。

2 現在、公営住宅・改良住宅にお住まいの方の収入超過者及び高額所得者となる収入基準並びに収入超過者の家賃の割増率は、施行後5年間（平成25年度まで）現行の収入基準が適用されます。