

家賃算定方法等の変更及び経過措置（激変緩和措置）について

平成 19 年度に国が定める公営住宅法施行令等の一部が改正されたことに伴い、平成 21 年 4 月から家賃の算定方法等が変更されます。

また、変更に伴い家賃額が上昇する方につきましては、国が定める 5 年間の経過措置を、入居者の負担増の軽減と施行令改正趣旨の補完・徹底を図る観点から、**大阪市独自の措置として 7 年間に延長して、既存の入居者の方々の生活の安定に配慮してまいります。**

1 家賃の算定方法の変更

市営住宅の家賃＝①家賃算定基礎額×立地係数×②規模係数×経過年数係数×利便性係数
 ※上記計算結果が③近傍同種の住宅の家賃を上回る場合は、近傍同種家賃を上限とする。

※① 家賃算定基礎額と収入分位

(公営住宅・改良住宅)

| 収入分位 | 収入区分 | 現行 | |
|----------|------|------------|-----------|
| | | 政令月収 | 家賃算定基礎額 |
| 0～10% | 区分 1 | 123,000円以下 | 37,100 円 |
| 10～15% | 区分 2 | 153,000円以下 | 45,000 円 |
| 15～20% | 区分 3 | 178,000円以下 | 53,200 円 |
| 20～25% | 区分 4 | 200,000円以下 | 61,400 円 |
| 25～32.5% | 区分 5 | 238,000円以下 | 70,900 円 |
| 32.5～40% | 区分 6 | 268,000円以下 | 81,400 円 |
| 40～50% | 区分 7 | 322,000円以下 | 94,100 円 |
| 50%～ | 区分 8 | 322,000円超過 | 107,700 円 |



| 改正後 | |
|------------|----------|
| 政令月収 | 家賃算定基礎額 |
| 104,000円以下 | 34,400 円 |
| 123,000円以下 | 39,700 円 |
| 139,000円以下 | 45,400 円 |
| 158,000円以下 | 51,200 円 |
| 186,000円以下 | 58,500 円 |
| 214,000円以下 | 67,500 円 |
| 259,000円以下 | 79,000 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 | |
|----------|------|------------|-----------|
| | | 政令月収 | 家賃算定基礎額 |
| ～20% | 区分 3 | 178,000円以下 | 53,200 円 |
| 20～25% | 区分 4 | 200,000円以下 | 61,400 円 |
| 25～32.5% | 区分 A | 238,000円以下 | 70,900 円 |
| 32.5～40% | 区分 B | 268,000円以下 | 81,400 円 |
| 40～50% | 区分 C | 322,000円以下 | 94,100 円 |
| 50～65% | 区分 D | 445,000円以下 | 107,700 円 |
| 65～80% | 区分 E | 601,000円以下 | 107,700 円 |
| 80%～ | 区分 F | 601,000円超過 | — |



| 改正後 | |
|------------|----------|
| 政令月収 | 家賃算定基礎額 |
| 139,000円以下 | 45,400 円 |
| 158,000円以下 | 51,200 円 |
| 186,000円以下 | 58,500 円 |
| 214,000円以下 | 67,500 円 |
| 259,000円以下 | 79,000 円 |
| 350,000円以下 | 91,100 円 |
| 487,000円以下 | 91,100 円 |
| 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 規模係数

(現行)

お住まいの住宅の「住戸専用面積／70 m²」



(改正後)

「住戸専用面積／65 m²」

※③近傍同種の住宅の家賃

近傍同種の住宅の家賃＝建物基礎価格×利回り＋土地基礎価格×**利回り**＋償却額＋
修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋公課＋空家等引当金

(現行) (改正後)

土地利回り 2% → 3%

※近傍同種の住宅の家賃・・・入居中の住宅の時価をもとに、法令で定める方法により算出した家賃のことで近傍同種の民間家賃相当額になります。

2 収入超過者・高額所得者となる収入基準の変更

(公営住宅)

| 区分 | 現行 | 改正後 |
|-------------------|----------|----------|
| | 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 | |
| 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 |

※収入超過者・・・入居後3年以上で、政令月収が上記表の金額を超える方
 ※高額所得者・・・入居後5年以上で、直近2年の政令月収が上記表の金額を超える方
 ※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、住宅にお住まいの方の応能応益家賃額については、平成21年4月以降の応能応益家賃額が、平成21年3月の応能応益家賃額を上回る場合は、急激な負担増とならないよう、**平成21年4月より段階的な調整を行った家賃額となり、7年目の平成27年4月より新しい応能応益家賃額となります（国の定める5年間の経過措置を大阪市独自の措置として7年間に延長）。**

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年度家賃額を算定するための収入申告書等が未提出の方は、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。

3 公営住宅・改良住宅・再開発住宅にお住まいの方のうち、世帯の収入が非常に少なく、家賃の支払に困っている方で、家賃減免制度を適用されている方につきましては、公営住宅法施行令等の一部改正に伴いまして、減免後の家賃額の算定における係数の一部（規模係数）の算出方法が変更されます。そのため、平成21年3月の家賃額において、当該住宅で家賃減免を適用されている方のうち、平成21年4月以降に認定される減免後の家賃額が、平成21年3月の減免後の家賃額を上回る場合には、急激な負担増とならないよう、**減免後家賃額の段階的な調整を行い、7年目の平成27年度より新しい減免後の家賃額となります（大阪市独自の措置として実施）。**