

大阪市営特別賃貸住宅等家賃減額事務実施要領

制 定：平成 14 年12月 3 日

直近改正：令和 6 年 10 月 31 日

（目的）

第 1 条 この要領は、大阪市営特別賃貸住宅等家賃減額実施要綱（以下「要綱」という。）の実施の細目を定め、適正かつ円滑な家賃減額事務実施を図ることを目的とする。

（入居者の所得基準）

第 2 条 要綱第 4 条における入居者の所得基準は次のとおりとする。

区分	所得月額
3	139,000 円以下
4	139,000 円を超え 158,000 円以下
A	158,000 円を超え 186,000 円以下
B	186,000 円を超え 214,000 円以下
C	214,000 円を超え 259,000 円以下
D	259,000 円を超え 350,000 円以下
E	350,000 円を超え 487,000 円以下

（家賃減額の計算方法）

第 3 条 要綱第 5 条の計算方法は、家賃算定基礎額に次の各号に掲げる数値を乗じた額（当該額が決定家賃の額を超える場合にあっては、決定家賃の額）とする。

- （１） 規模係数 当該住宅の床面積の合計（共用部分を除く）を65㎡で除した数値。
- （２） 経年係数 当該住宅の構造が木造以外であって、かつ当該住宅が首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第 2 条第 3 項に規定する既成市街地の全部若しくは一部を含む市町村の区域又は近畿圏整備法（昭和38年法律第 1 2 9号）第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域の全部若しくは一部を含む市町村の区域に存する場合
建設時（建物の竣工日の属する年度）からの経過年数に応じた数値で、
 $1 - 0.0010 \times (\text{経過年数})$ とする。
- （３） 利便性係数 当該住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、当該住宅の設備その他の当該住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案した数値。

- 2 前項の家賃算定基礎額は、次の表に定める入居者の所得の区分に応じて定める額とする。

区分	所得月額	家賃算定基礎額
3	139,000 円以下	45,400 円
4	139,000 円を超え 158,000 円以下	51,200 円
A	158,000 円を超え 186,000 円以下	58,500 円
B	186,000 円を超え 214,000 円以下	67,500 円
C	214,000 円を超え 259,000 円以下	79,000 円
D	259,000 円を超え 350,000 円以下	91,100 円
E	350,000 円を超え 487,000 円以下	91,100 円

- 3 第1項により算定する場合において、その額が次の各号に掲げる数値を乗じた額（以下「最低負担額」という。）を下回る場合は、最低負担額を家賃減額後の額（当該額が決定家賃の額を超える場合にあっては、決定家賃の額）とする。

- (1) 家賃算定基礎額 次の表に定める入居者の所得の区分に応じて定める額とする。

区分	所得月額	家賃算定基礎額
3	139,000 円以下	45,400 円
4	139,000 円を超え 158,000 円以下	51,200 円
A	158,000 円を超え 186,000 円以下	
B	186,000 円を超え 214,000 円以下	
C	214,000 円を超え 259,000 円以下	
D	259,000 円を超え 350,000 円以下	
E	350,000 円を超え 487,000 円以下	

- (2) 立地係数 1.25 当該住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして地価公示法第2条第1項に規定する標準地の同法第6条の規定による公示価格その他の土地の価格を勘案して0.7以上1.6以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値のうち、当該住宅の存する市町村に係るもの。
- (3) 規模係数 当該住宅の床面積の合計（共用部分を除く）を65㎡で除した数値。
- (4) 経年係数 当該住宅の構造が木造以外であって、かつ当該住宅が首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地の全部若しくは一部を含む市町村の区域又は近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域の全部若しくは一部を含む市町村の区域に存する場合

建設時（建物の竣工日の属する年度）からの経過年数に応じた数値で、
 $1 - 0.0010 \times (\text{経過年数})$ とする。

- (5) 利便性係数 当該住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、当該住宅の設備その他の当該住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案した数値。

(減額申請書の提出の催告)

第4条 要綱第7条における減額申請書の提出期限を定めた場合、未提出の者について、提出の催告をすることができる。ただし、提出期限後の家賃減額申請を妨げるものではない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成15年1月1日から実施する。

(経過措置)

- 2 平成15年1月1日前に、既に市営特別賃貸住宅に入居している者の経過措置については、第3条により算定した額が、従前の減額制度により算定された額を上回る場合は、従前の減額制度により算定した額を、下回る場合は、その額を家賃減額後の額とする。

附 則

- 1 この要領は、平成18年10月1日から実施する。

附 則 (平成21年2月3日改正)

(施行期日)

- 1 この要領は、平成21年4月1日から実施する。ただし、この要領の施行日前になされた手続きその他の行為は新要綱の相当規定によってなされたものとみなす。

(経過措置)

- 2 平成21年3月31日において現に特別賃貸住宅及び毎月の家賃の額がこの要領に基づき定められている「特定賃貸住宅（井高野・南江口第2住宅）の家賃について」、「再開発住宅（うちりロケーション住宅）を特別賃貸住宅とみなして入居者を決定する場合の家賃等の取り扱いについて」に定める住宅に入居している者でその家賃の決定において用いられる新要領第3条の規定による当該住宅の毎月の家賃の額（以下この条において「新家賃額」という。）が、平成20年度の最終の当該住宅の毎月の家賃の額（以下この条において「旧家賃額」という。）を超えるものの次の表の左欄に掲げる年度の当該住宅の毎月の家賃は、新要領第3条の規定にかかわらず、新家賃額から旧家賃額を控除して得た額に同欄に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める値を乗じて得た額に、旧家賃額を加えて得た額とする。

平成21年度	1 / 7
平成22年度	2 / 7
平成23年度	3 / 7
平成24年度	4 / 7
平成25年度	5 / 7
平成26年度	6 / 7

附 則

(施行期日)

この要領は、令和 6 年 10 月 31 日から実施する。

制定理由

本市の特別賃貸住宅は、中堅層向け住宅として管理している住宅であり、原則として公営住宅の入居収入基準（収入分位25%）を上回る所得階層を施策対象（収入分位25%～80%）としている。ただし、「所得の上昇が見込まれるもの」として認められる場合は、地方公共団体の裁量で、施策対象の下限を拡大することが可能となっており、平成18年10月より収入分位15%以上を施策対象としている。

家賃減額制度は、平成14年度以前は、決定家賃額まで毎年2%ずつ上昇する負担率加算方式であったが、昨今の厳しい経済状況にそぐわないため、空家問題が顕著となってきた。そのため、平成15年1月から公営住宅制度と同様の入居者の収入や住宅の広さ等の便益を勘案した応能応益方式の家賃減額制度に変更し、入居の促進及び定住を図っている。但し、家賃減額においては、公営住宅施策対象との整合性を考慮し公営住宅家賃制度に基づく収入基準上限値である区分3又は4（収入分位15%又は20%）の家賃相当額を下回らないようにしている。

また、特別賃貸住宅制度創設以前の昭和52年度から、本市独自の中堅層向け住宅として管理している特定賃貸住宅についても施策対象層は特別賃貸住宅と同様であり、その家賃は、減額制度はなく限度額方式により算出された決定家賃であるが、平成15年1月より空家率の高い井高野住宅、南江口第2住宅の2団地については、特別賃貸住宅と同様の応能応益方式の家賃減額制度を適用している。

これらの特別賃貸住宅並びに特定賃貸住宅のうち井高野住宅及び南江口住宅（以下「すまいりんぐ住宅」という。）については、公営住宅と同様の応能応益制度を採用しているが、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成19年12月27日政令第391号）による公営住宅法施行令改正に伴いその収入区分、家賃算定基礎額などが見直されたことにより、その施行日である平成21年4月1日からの「すまいりんぐ住宅」の毎月の家賃額は平成21年3月31日現在の入居者（以下「既存入居者」という。）にとっては収入が大きく変動していないにもかかわらず、適用される家賃算定基礎額や規模係数などにより家賃額が数千円程度に大幅上昇する場合がある。

公営住宅においては「公営住宅法施行令の一部を改正する制定の施行等について（平成19年12月27日 国土交通省住宅局長（以下「施行通知」という。）」において、「各事業主体の判断により、附則規定の激変緩和措置に加え、更なる激変緩和措置を講じ、入居者の負担の軽減を図ることが可能である」ことの例として、「新令の適用による家賃算定基礎額が旧令の適用による家賃算定基礎額を著しく上回ることとなる既存入居者については、

附則規定の激変緩和措置の５年間より更に長期の７年間で段階的に新家賃にすりつくよう、激変緩和措置を講じること」が示されており、本市では立地係数が 1.25 であることから家賃算定基礎額が一律に割増されること等を踏まえ、施行令改正趣旨の「応能応益家賃の負担増の軽減」の補完・徹底を図る観点から、附則規定の５年間の経過措置期間を一律に延長し、７年間の経過措置を行うこととしている。

「すまいりんぐ住宅」は公営住宅と同様の応能応益家賃体系を採っており、区分４以上の家賃についても前記の「著しい上昇」にほぼあてはまることから、経過措置についても公営住宅と同様の取り扱いとし７年間の経過措置を行うこととする。