

いない住戸や、入居決定済、被災者への提供住戸が含まれている。この単純空家率が高い団地の殆どは用途廃止予定の団地であり、昭和 20 年代建築で耐用年数を経過したり、健全な住生活環境を提供できない等の理由で建替が必要と認められたり、団地集約のため新規入居を募集していない状況にある。

平成 22 年度の包括外部監査で指摘のあった特定公共賃貸府営住宅の空家率は 62.4%から 51.5%に改善されているが依然として高い水準にある。

8.1.2 応能応益家賃

(1)家賃決定方法

府営住宅の家賃は低額所得世帯支援のため応能応益家賃となっており、入居者の収入に応じて算定される。収入は毎年 7 月末までに入居者が申告し、同居者等の状況を勘案した所得で収入分位を位置付け、公営住宅法施行令をベースとして京都府が家賃算定を行い、決定した家賃を 11 月に収入認定通知書として入居者に送付している。詳細な算定方法は以下のとおりである。

【図 8.1.2】 府営住宅の家賃算定方法

1 本来入居者の家賃（公営住宅法第 16 条、公営住宅法施行令第 2 条、条例第 18 条）

$\text{（家賃）} = \text{（家賃算定基礎額）} \times \text{（市町村立地係数）} \times \text{（規模係数）} \times \text{（経過年数係数）} \\ \times \text{（利便性係数）}$			
近傍同種の住宅の家賃を上回る場合には、近傍同種の住宅の家賃を当該公営住宅の家賃とする。			

■家賃算定基礎額（公営住宅法施行令第 2 条第 2 項）（単位：円）

収入分位	21年度家賃から適用		
	政令月収		家賃算定基礎額
	下限値	上限値	
0.0～10.0%	0	104,000	34,400
10.0～15.0%	104,001	123,000	39,700
15.0～20.0%	123,001	139,000	45,400
20.0～25.0%	139,001	158,000	51,200
25.0～32.5%	158,001	186,000	58,500
32.5～40.0%	186,001	214,000	67,500
40.0～50.0%	214,001	259,000	79,000
50.0～	259,001		91,100

■市町村立地係数（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 1 号、平成 8 年 8 月 30 日付建設省告示）

1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.70
京都市	長岡京市	向日市	宇治市 城陽市 八幡市 京田辺市 大山崎町 久御山町	亀岡市 木津川市 精華町	福知山市 舞鶴市 南丹市 井手町	綾部市 宮津市 宇治田原町	左記以外の市町村

■規模係数（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 2 号）

住戸専用面積 / 65 m²

■経過年数係数（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 3 号、平成 16 年 8 月 2 日付国土交通省告示）

近畿圏整備法に定める既成都市 区域の存する市町村→京都市	木造以外（経過年数係数） = 1-0.0010×経過年数
	木造（経過年数係数） = 1-0.0051×経過年数
一般地域→京都市以外	木造以外（経過年数係数） = 1-0.0039×経過年数
	木造（経過年数係数） = 1-0.0087×経過年数

■利便性係数（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 4 号、条例第 18 条第 2 項）

平成19年改正後 事業主体が0.5～1.3の範囲内で設定（21年度家賃から）

係数考慮の結果、昭和 20 年代に建築された団地では月額家賃が 700 円となるケースもある。

【表 8.1.2 の 1】 決定家賃の状況

(単位：円)

	新規供給決定家賃		ストック家賃	
	対象戸数	決定家賃	対象戸数	決定家賃
全国平均	12,249	19,245	1,930,175	20,458
京都府全体	141	15,928	33,703	20,797

【表 8.1.2 の 2】 京都府内の公営住宅の割合

事業主体名		公営住宅戸数	割合
京都府		13,237	34.2%
自治 府 下 体	京都市	19,263	49.8%
	上記以外	6,155	15.9%
府全体		38,655	100.0%

【表 8.1.2 の 1】のとおり、都道府県が実施している公営住宅の家賃では、京都市等の府下自治体を含めた京都府全体のストック家賃は全国平均水準と近いやや高い程度であるが、新規供給家賃では全国平均を大きく下回っている。

一概にこの要因を説明することは、【表 8.1.2 の 2】のとおり京都市等の府下自治体の公営住宅が全体の 3 分の 2 弱に達するため困難であるが、京都府では近年、入居者選定に際して低所得世帯とされる高齢者・障害者・母子世帯・DV 被害者等の社会的弱者への特定目的優先入居を手厚く実施していることも、新規供給決定家賃が全国より低くなっている一因と考えられる。

(2)収入超過者・高額所得者

入居者が府営住宅に 3 年以上入居し、諸控除を考慮した収入月額が収入超過基準（月額 158,000 円、特別事由該当の場合月額 214,000 円）を超える場合は、収入超過者と認定し、近傍同種家賃を限度として収入を勘案した家賃を算定している。

府営住宅に5年以上入居し、一定の所得控除項目を控除した収入月額が高額所得基準（月額313,000円）を最近2年間超える場合は、高額所得者と認定し、近傍同種家賃を家賃とする。高額所得者については、住宅条例第22条第1項の規定により明渡請求をすることとなる。

入居者から収入申告がされない場合は、家賃額は近傍同種の住宅の家賃額となる。近傍同種家賃としては4～6万円となる例が多いが、中には10万円台の家賃が算定された例もある。

(3)収入変動への対応

(1)で算定される応能応益家賃の制度は低所得者支援として有効に機能していると考えるが、入居者に対して決定する家賃は、X年の収入をX+1年の7月に申告させ、同年11月に家賃決定し、X+2年4月から決定家賃で徴収となっており、通常は家賃反映までのタイムラグが1年3ヶ月ある。

入居者が急に失職した場合等で収入が著しく変動した場合には、入居者からの申請に基づき変動後の収入で家賃を算出したり、減免申請を行えることとなっており、社会的弱者への迅速適時な対応も図られている。

8.2 未収金の状況

8.2.1 未収金の状況

(1)年度別推移の状況

府営住宅全体での平成 25 年度末の未収金額は 225,945 千円であり、内訳は現年度分 38,173 千円、過年度分 187,772 千円となっている。

【表 8.2.1 の 1】 未収金収入率の推移（現年度・過年度別）

(単位:千円)

項目 年度	調定区分	調定額 A	収入済額 B	不納欠損額 C	収入未済額 D=A-B-C	収入未済額の	
						対前年増減額 (D-前年度D)	収入率 B/(A-C)
22	現年度分	3,273,550	3,218,744	—	54,806	△4,691	98.3
	過年度分	293,297	54,963	4,068	234,266	466	19.0
	合計	3,566,848	3,273,707	4,068	289,072	△4,225	91.9
23	現年度分	3,235,320	3,188,150	—	47,170	△7,636	98.5
	過年度分	289,072	48,497	18,098	222,477	△11,789	17.9
	合計	3,524,392	3,236,647	18,098	269,647	△19,426	92.3
24	現年度分	3,241,954	3,198,933	—	43,021	△4,149	98.7
	過年度分	269,647	42,313	21,164	206,169	△16,308	17.0
	合計	3,511,601	3,241,246	21,164	249,190	△20,457	92.9
25	現年度分	3,230,546	3,192,374	—	38,173	△4,848	98.8
	過年度分	249,190	39,551	21,867	187,772	△18,398	17.4
	合計	3,479,736	3,231,924	21,867	225,945	△23,245	93.5

現年度家賃の収入率は直近年度で 98.8%とほぼ回収できているが、過年度家賃については収入率 17.4%と芳しくない。

現年度部分の家賃の収入率は諸々の取組により平成 22 年度から徐々に向上しているが、過年度分の収入率は不納欠損の実施によって母集団が減少しても、大きく改善はしていない。

未収件数は膨大にのぼる上、過年度分家賃の一部は退去済み入居者に対するものであるため、転居先の追跡等は相当行っているものの回収業務は困難を極める。

(2)入退去者別の未収状況

(1)で記載した未収金額 225,945 千円の入退去者別の状況は以下のとおりであり、入居者に対する 92,734 千円と退去者に対する 133,210 千円の内訳となっている。

【表 8.2.1 の 2】 入退去者別未収金の推移（現年度・過年度別）

(単位:千円)

項目 年度	調定区分	収入未済額	内 訳			入 居 者	退 去 者
			入居者分	退去者分			
22	現年度分	54,806	50,463	4,343	現年	①	②
	過年度分	234,266	55,437	178,830	過年	③	④
	合 計	289,072	105,900	183,173			
23	現年度分	47,170	43,279	3,891			
	過年度分	222,477	55,954	166,523			
	合 計	269,647	99,233	170,414			
24	現年度分	43,021	39,852	3,169			
	過年度分	206,169	56,654	149,515			
	合 計	249,190	96,506	152,684			
25	現年度分	38,173	34,443	3,729			
	過年度分	187,772	58,291	129,481			
	合 計	225,945	92,734	133,210			

4年間の趨勢を見るに、①入居者分現年度と④退去者分過年度は未収額の減少が著しい。このうち①の減少は、平成21年からの債権管理プロジェクトチームの立ち上げによる諸施策（手引き作成、研修実施、督促強化月間）と、平成23年からの京都府下における生活保護受給者への代理納付制度導入が奏功しているものと思われる。④の減少は、平成23年の債権管理条例施行により行方不明者や時効期間経過者への時効援用による不納欠損処分が進捗が大きいと、前述の督促強化や弁護士収納委託の開始などによる所も大きいと思われる。

②退去者分現年度についても若干減少しており、①の減少の影響によるものと思われる。

しかし、③入居者分過年度については、この4年間で増加傾向にある。①の減少の影響を上回る未収要因があると言え、この区分の債権に対して有効な手立てが打てているのか疑問である。

(3)家賃区分別の状況

【表 8.2.1 の 3】 家賃区分別の滞納発生状況

家賃額	入居戸数	未申告戸数	滞納3月以上			滞納割合
			戸数	うち未申告	未申告割合	
1万未満	2,721	6	101	0	0.0%	3.7%
2万未満	4,874	10	168	2	0.0%	3.4%
3万未満	3,645	52	141	7	0.2%	3.9%
4万未満	1,196	29	40	4	0.3%	3.3%
5万未満	507	39	21	6	1.2%	4.1%
6万未満	160	8	11	3	1.9%	6.9%
7万未満	83	4	6	1	1.2%	7.2%
8万未満	26	1	2	0	0.0%	7.7%
9万未満	39	0	1	0	0.0%	2.6%
10万未満	4	0	0	0	0.0%	0.0%
11万未満	1	0	0	0	0.0%	0.0%
計	13,256	149	491	23	0.2%	3.7%
滞納割合	未申告者		15.4%			
	申告者		3.6%			

平成25年度末時点の家賃区分による滞納発生状況（戸数ベース）は上表のとおりである（滞納1ヶ月程度は単純な入金忘れも多いため、実質的な滞納である3ヶ月以上で判断）。滞納割合は家賃5万～8万の家賃区分で高くなっているが、収入未申告による滞納者が占める割合は家賃4万～7万の家賃区分が高い。

この結果を要約すると、以下のようになる。

- ①決定家賃は3万円未満が圧倒的であるため、滞納戸数も同家賃区分で多く発生しているが、滞納割合が高いのはむしろ家賃5～8万円の家賃区分である。この入居者層は一定の収入があるか、もしくは収入申告を行っていない入居者である。

②収入未申告者は家賃 2～5 万円に多いが、これは近傍同種家賃であることを考えれば、世間相場から見ればそれ程高額ではない物件で収入未申告が生じている。

③滞納割合の高低と収入申告の有無は若干関連している。収入未申告は絶対数が少なく滞納を起こす主要な要因とはなっていないが、滞納者の割合は収入申告者に比べ約 4.3 倍となっている。

①の結果から、一定の収入があるにも関わらず滞納となっているケースは、過去には収入があったが諸事情により収入が著しく低下した場合が想定される。この場合は 8.1.2(3)の収入変動に対応する申請が遅れた可能性がある。一方、収入が継続的に低い場合は滞納がそれほど発生していないとも推定される。

②③の収入未申告者には、名義承継手続の遅れや書類の不備、単純な失念等によって手続が未了となっている入居者も含まれているが、府営住宅入居に際しての申告義務を履行せず高額な家賃を課されても放置状態の入居者もいる。この場合は占拠に近い状態になっている可能性がある。

これらの状況より、未収の発生自体を抑制するには、入居者の収入変動に対応する適時の申請と、収入申告の徹底が有効と考えられる。

(4)地域別の未収状況

平成 25 年度末での入居者にかかる地域別の滞納状況は以下のとおりであり、地域ごとにかかなりの差が認められる。なお、住宅条例第 41 条においては、入居者が家賃を 3 ヶ月以上滞納した時は、知事は明渡を請求することができる」と規定している。

【表 8.2.1 の 4】入居者にかかる滞納月数別未収金の状況（地域別）

(単位：千円)

地域	4ヶ月以上滞納者		13ヶ月以上滞納		61ヶ月以上滞納	
	人数	金額	人数	金額	人数	金額
京都	22	4,185	3	1,409		
乙訓	5	791				
山城	79	39,218	36	34,823	11	17,627
南丹	20	21,841	18	21,564	9	16,927
中丹	35	5,361	3	1,046		
丹後	7	939				
合計	168	72,334	60	58,842	20	34,554
平成21年度末	434	93,508	85	55,012	23	

平成 22 年度の包括外部監査の際の状況と比べ、4 ヶ月以上滞納者の数が激減している。これらは(2)で説明した債権管理プロジェクトチームと住宅課とによる諸施策が奏功したためと思われる。

一方で 13 ヶ月以上滞納者と 61 ヶ月以上滞納者の人数は若干減ったものの、滞納金額は減っていない。一般に滞納月数が長引くと滞納額も多額となり、入居者としても債務解消が困難となるため、早期の対処が有効である。

(5) 団地別の未収状況

現年度家賃の収納率が低い 5 団地（85%以下）の状況は以下のとおりである。

【表 8.2.1 の 5】 現年度家賃収納率が 85%以下の団地

(単位：千円)

団地名	収納率(金額ベース)			未収額		現年収納率 件数ベース
	現年度	過年度	現過年計	現年度	過年度	
A団地	82.3%	14.8%	45.2%	1,219	7,165	88.2%
B団地	83.3%	4.1%	43.1%	2,381	14,025	80.7%
C団地	60.0%	0.0%	13.1%	1,268	11,402	63.6%
D団地	66.2%	2.3%	25.3%	1,012	5,181	70.6%
E団地	56.6%	3.0%	17.7%	1,523	8,992	76.5%
				7,403	46,765	

全 137 団地中この 5 団地だけで全体未収額の約 4 分の 1 を占めている。現年度家賃の収納率が 56%しかない団地もあるが、件数ベースの現年収納率 76%（12 ヶ月完納）とは大きな差がある。これは収入未申告等の理由で高額家賃を課されている一部の入居者が家賃を支払っていないという状況を示している。

これらの団地では過年度未収額の収納率も全体平均 24.62%に比べて極めて低く、有効な回収策を講じているのか疑問である（「収納率」には不納欠損等による放棄も含まれる。正味の全体平均回収率は【表 8.2.1 の 1】に記載した「収入率」17.4%である）。収納率の向上が必要であるが、これらは全て市町に管理を委託している団地（以下、「市町管理代行団地」）である。