

特定公共賃貸住宅について今後のあり方

1 論点・課題

○現状の課題

- ・ 空き家率の増加傾向
- ・ ニーズの有無
- ・ 収入超過者、高額所得者の受け皿としての必要性

○これまでの取り組み

- ・ 中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅から低所得者向けの準公営住宅への転換



上記を踏まえ、特定公共賃貸住宅の今後のあり方について。

特定公共賃貸住宅の今後のあり方

特定公共賃貸府営住宅について①

■概要

地域に住む中堅所得者で住宅に困窮しているファミリー世帯が対象として、特優賃法に基づき、平成12年～16年までに7団地125戸の管理を開始した。

住宅セーフティネット法の施行等により制度が再編され、新規供給は終了している。

<現在の入居要件等>

- ・入居申込時点の月額所得が13万9千円～48万7千円
- ・随時入居募集中

収入分位 種別	25%	40%	60%	80%
	(158千円)	(214千円)	(313千円)	(487千円)
府営住宅		収入超過者		高額所得者
特公賃				

特定公共賃貸府営住宅について②

■整備後の経過

- ・国庫補助により入居時から徐々に家賃をひきあげていく傾斜家賃方式で家賃減額措置を講じてきたが、空家が年々増加。平成23年度末には入居率が32%まで低下
- ・そのため、平成24年に条例を改正し、公営住宅と同様の運営形態に転換(準公営化)できる規定を整備した。
- ・平成24年度から令和4年にかけて準公営化を推進(104戸を転換)

■今後の課題

- ・準公営化の推進により一時入居率は9割に達したが、現在は71%であり、さらに府営住宅への転換を進める必要がある。
- ・一方で、当該住宅が府営住宅における収入超過者・高額所得者の受け皿となっている面がある。また、国土交通省から、会計検査院の指摘を踏まえた「高額所得者に対する明渡しの推進」について度々通知があり、その中で「他の公的賃貸住宅等のあっせんその他の明渡しを容易にする取組みの実施」、についても求められていることから、その手段として、一定数を確保しておく必要性はあると考えられる。

特定公共賃貸府営住宅について③

<現況(現在の管理戸数等)>

団地名（市区町村）	築年数	整備戸数	管理戸数	入居戸数	準公営化戸数
深草（伏見区）	24年	6			6
砂田（宇治市）	27年	50	5	5	45
一休が丘（京田辺市）	27年	6			6
広峯（福知山市）	26年	30	10	6	20
伊佐津（舞鶴市）	26年	24	4	2	20
網野（京丹後市）	25年	5			5
天神山（与謝野町）	23年	4	2	2	2
計		125	21	15	104

参考：府内市町村の状況は、7市町（京都市、京丹後市、南丹市、木津川市、京丹波町、伊根町、与謝野町）で104戸を確保

(参考)府営住宅の家賃について

府営住宅の家賃について①

- 府営住宅の家賃は、入居者の負担能力(収入)に応じて、立地・規模等の応益性で決定する応能応益制度の考え方によっている。
- 家賃(法第16条、法施行令第2条、条例第18条で規定、利便性係数のみ事業主体で決定)

$$= \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過経年係数} \times \text{利便性係数} \text{ (30ページ参照)}$$
 - ※ 毎年の世帯収入の申告に基づき、翌年度家賃を決定するため、毎年家賃額が変動する。(H9年までは定額制家賃)
 - ※ 家賃算定基礎額は公営住宅法施行令第2条で定められた収入分位に応じた家賃額
- 収入超過者の家賃(法第28条、法施行令第8条第2項)

$$= \text{上記家賃} + \{(\text{近傍同種住宅の家賃}) - (\text{本来家賃})\} \times (\text{収入に応じて設定される率})$$
- 高額所得者及び収入未申告者の家賃(近傍同種住宅家賃) (法第16条第2項、法施行令第3条で規定)

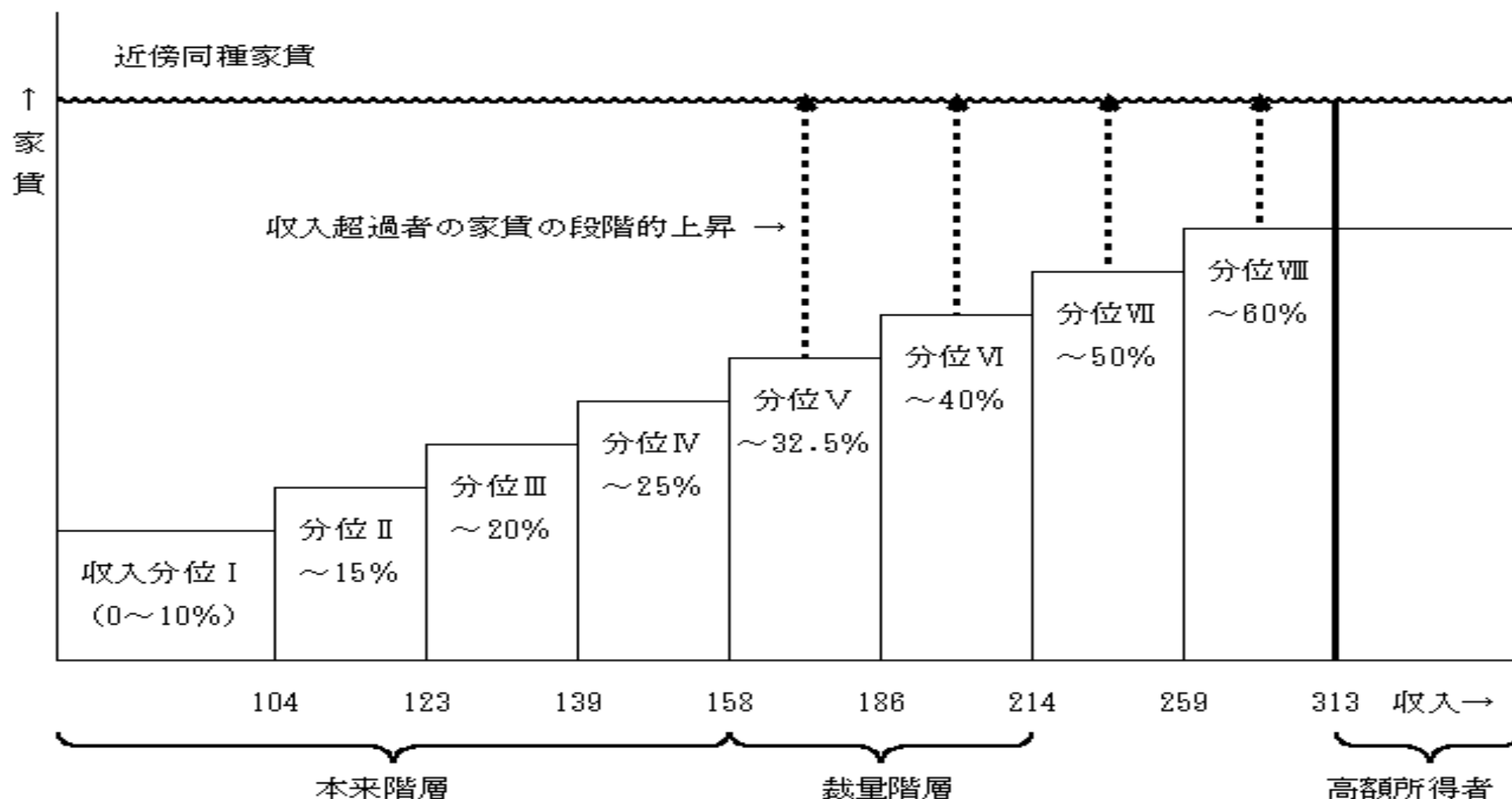
$$= \{(\text{基礎価格} \times \text{利回り}) + \text{償却費} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公租公課} + \text{空家等引当金}\} \div 12 \text{月}$$
 - ※ 基礎価格は建物の推定再建築費から経年減価を行った額に敷地の時価を合計したもの

	基準となる認定収入額	備考
本来階層	～158,000円	所得に応じた家賃
裁量階層※	～214,000円	所得に応じた家賃
収入超過者(裁量階層の場合)	158,001～(214,001～)	割増家賃
高額所得者	313,001円～	近傍同種住宅家賃

- ※ 裁量階層：入居要件(収入基準)が緩和されている世帯。府営住宅では、障害者世帯、高齢者世帯、新婚世帯、小学生以下のこどものいる世帯、多子世帯等を対象に緩和。
- ※ 認定収入額の年収換算額(3人世帯で1人が給与所得者の場合)
 本来階層：年収約400万円 裁量階層：年収約483万円 高額所得者：約630万円

府営住宅の家賃について②

収入と家賃の相関



収入分位

全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、単身世帯を除く全世帯を収入の低い順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値（分位Ⅰは10%、Ⅱは15%、Ⅲは20%、Ⅳは25%、Ⅴは32.5%、Ⅵは40%、Ⅶは50%、Ⅷは60%の範囲に位置。）

府営住宅の家賃について③

収入超過者・高額所得者制度(その2)

	収入超過者	高額所得者
要件	府営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める金額（入居収入基準）を超える認定収入額のある者	府営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める金額を超える収入のある者
認定収入額家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・本来階層：15万8千円 ・高齢者、障害者世帯等（裁量階層）：21万4千円 → 近傍同種の住宅の家賃を上限とし、本来入居者の家賃との差額の一定割合を本来入居者の家賃に上乘せ（段階的に近傍同種の住宅の家賃まで上昇） 	<ul style="list-style-type: none"> ・31万3千円（近傍同種の住宅の家賃）
入居者の義務	府営住宅を明け渡すよう努めなければならない	同 左
事業主体の権限	—	府営住宅の明渡しを請求することができる
対策	<ul style="list-style-type: none"> ・収入超過者認定通知を送付 ・たいあっぷ住宅(※)の募集情報の提供 ※ 民間土地所有者が公的な融資を受け、中堅所得者・ファミリー向けに建設した賃貸住宅で、入居者の家賃負担が軽減されるよう、京都府が家賃の一部を一定期間補助する公的な賃貸住宅（特定優良賃貸住宅） 	<ul style="list-style-type: none"> ・高額所得者認定通知書を送付 ・たいあっぷ住宅の募集情報の提供 ・明渡しの勧告 ・呼出指導 ・明渡計画書の提出指導 ・明渡請求 ・明渡期限後近傍家賃の2倍の家賃を徴収 ・明渡請求訴訟

府営住宅の家賃について④

収入超過者・高額所得者制度(その1)

制度概要・実績

■制度概要

- ・入居後、所得の上昇により公営住宅の入居者資格である収入基準を超過し収入超過者又は高額所得者と認定された入居者に対して、たいあっぷ住宅、特公賃住宅の募集情報を提供することで住み替え又は転居指導している。
- ・高額所得者については、呼出指導等を実施し計画的な退去を指導している。
- ・認定により、高額所得者は直ちに近傍同種住宅の家賃に、収入超過者は、段階的に上がり数年で近傍同種住宅の家賃になる。

■実績

区分	R4年度	R5年度	R6年度
収入超過者	696戸	699戸	686戸
高額所得者	14戸	13戸	13戸

※令和5年度に高額所得者1名につき、明渡請求実施。

現状・課題

■現状

- ・平成21年法改正により、収入超過者及び高額所得者と認定される収入月額(※)が下がったため、経過措置の終了する平成26年度から収入超過者、高額所得者ともに増加している。

※ 認定収入額の変更

- ・高額所得者(397,000→313,000)
- ・収入超過者(200,000→158,000)
うち裁量階層(268,000→214,000)

■課題

- ・公営住宅法上、高額所得者については、住宅の明渡請求を実施することができるが収入超過者については、明渡し努力義務にとどまる。