

## 平成21年度から、公営住宅の制度が変わります

平成21年4月から、公営住宅法施行令の一部が改正され、それに伴って町営住宅に入居できる収入基準（入居条件）の引き下げや家賃制度が見直されますのでお知らせします。

今回の見直しは、厚真町だけに限らず、政令の改正による全国的な見直しです。

### ■ 1. 改正の背景、目的

公営住宅の入居収入基準※1は、平成8年に月額収入20万円※2に設定されましたが以後10年以上見直されていませんでした。その間の世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、公営住宅の応募倍率が上昇し、住宅に困窮する多くの入居希望者が入居できない状況になりました。こうした状況を踏まえ、住宅困窮者に対し、公営住宅をより公平・的確に供給するために、今回の見直しを実施されました。

※1：「入居収入基準」とは、入居申込可能な収入の上限をいう。

※2：「月額収入」とは、年間所得から扶養控除等を行い月額換算することにより算定したものをいう。

### ■ 2. 主な改正点と概要

#### ①入居収入基準等の引き下げ

- 1) 一般の入居申込可能な入居収入の上限を月額収入20万円以下から15万8千円以下に引き下げられます。4月以降は、15万8千円を超える世帯は入居申し込みができなくなります。
- 2) 高齢者世帯や障害者世帯など裁量階層世帯※3については、入居申込可能な入居収入の上限を月額収入26万8千円以下から21万4千円以下に引き下げられます。

※3：「裁量階層」とは障害者の方がおられる世帯や、高齢者世帯（60歳以上）、就学前の幼児がいる世帯。

	改正前基準		改正後基準
一般申込者	月額収入 200,000円以下	➔	月額収入 158,000円以下
裁量階層対象者	月額収入 268,000円以下		月額収入 214,000円以下
高額所得者※4	月額収入 397,000円以上		月額収入 313,000円以上

※4：「高額所得者」とは、町営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引続き基準を超える者。

「収入超過者」とは、町営住宅に引き続き3年以上入居し、基準を超える者。

## ②家賃制度の見直し

公営住宅の家賃は、入居者の収入や住宅の広さ、建物の経過年数、利便性による次の計算式に基づき算出されることになっていますが、制度の見直しにより、家賃計算のもととなる「家賃算定基礎額」と「規模係数」が改正されます。改正後の家賃計算は平成21年4月分から適用になり、月額収入が10万4千円以下の世帯では、家賃の負担増は生じませんが、10万4千円を超える世帯では家賃負担が増えることとなります。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

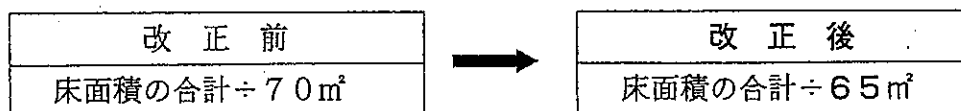
(厚真町は0.7)      (延床面積÷65)      (経年減価率)      (設備、立地条件)

### 1) 家賃算定基礎額

収入階層	改正前		改正後	
	月額収入	家賃算定基礎額	月額収入	家賃算定基礎額
1	0円~123,000円	37,100円	0円~104,000円	34,400円
2	123,001円~153,000円	45,000円	104,001円~123,000円	39,700円
3	153,001円~178,000円	53,200円	123,001円~139,000円	45,400円
4	178,001円~200,000円	61,400円	139,001円~158,000円	51,200円
5	200,001円~238,000円	70,900円	158,001円~186,000円	58,500円
6	238,001円~268,000円	81,400円	186,001円~214,000円	67,500円
7	268,001円~322,000円	94,100円	214,001円~259,000円	79,000円
8	322,001円~	107,700円	259,001円~	91,100円

### 2) 規模係数の見直し

世帯人数の減少等に伴う最近の公営住宅の床面積の変化に踏まえ、基準となる床面積が70㎡から65㎡に見直しされます。



(参考) 経過年数係数:  $1 - (0.0039 \times \text{経過年数})$

利便性係数 : 表町団地0.96    かしわ団地0.95    本郷第2団地0.95

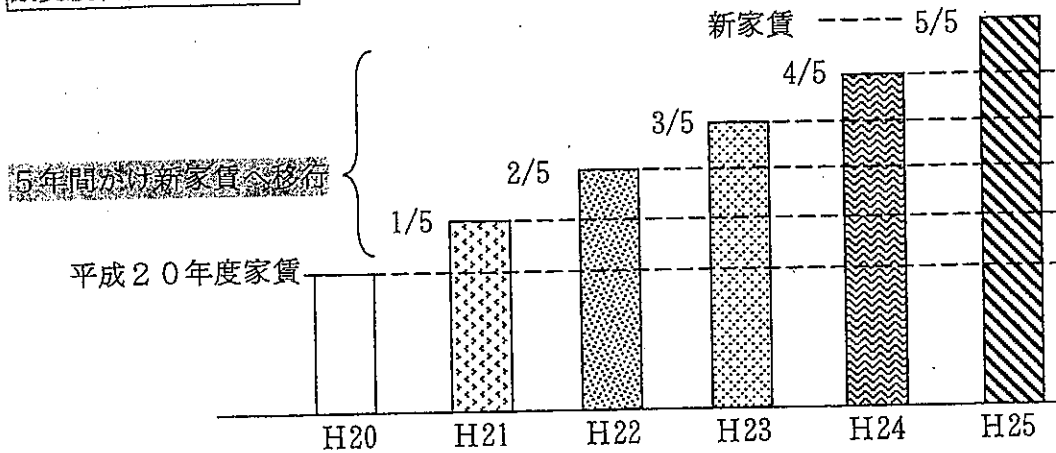
上厚真新団地0.91    かえで団地0.86    上厚真C団地0.797

### ③既存入居者に対する経過措置（激変緩和措置）

- 1) 既に公営住宅に入居されている方については、改正後の新制度家賃額が、平成20年度額を上回る場合は、急激な負担増を避けるため、今後5年間で新制度家賃に段階的にすりつくよう、激変緩和措置を講じます。

例えば現在の家賃が1万5千円で、4月以降の新制度により算出した家賃が1万8千円となった場合には、21年度は1万5千6百円、平成22年度は1万6千2百円となり、毎年6百円ずつ上昇し、平成25年度に新制度の家賃となります。

激変緩和措置イメージ



- 2) 収入の減少等により、新家賃が旧家賃(平成21年3月分家賃)を下回るか、同額となった年度は、新家賃がそのまま適用されます。

- 3) 現在の入居者で一定の収入を超える方は、新たに収入超過者や高額所得者になりますが、急激な負担増や早急な明渡し請求が生じないように、施行後5年間は改正前の基準が適用されます。

つまり施行後5年間は収入超過者になるのは、入居期間3年以上の方で月額収入20万円以上（裁量階層対象者は26万8千円）です。

平成21年度から25年度 月額収入	平成26年度～ 月額収入	割増率
200,001円～238,000円	158,001円～186,000円	毎年20%
238,001円～268,000円	186,001円～214,000円	毎年25%
268,001円～322,000円	214,001円～259,000円	当年に50%
322,001円以上	259,001円以上	当年に近傍同種家賃

## 【月額収入の算出例】

## ■ 4人世帯の例

入居者	所得の種類	年 収
夫	給与所得	4,000,000円
妻	パート	1,050,000円
子供 17歳	高校生	
子供 15歳		

## ① 世帯の合計所得

夫	給与所得控除後の所得を算出	2,666,000円	税法早見表より
妻	〃	400,000円	〃
合 計		3,066,000円	

## ② 控除額

夫以外の同居者が3人	$380,000円 \times 3人 = 1,140,000円$
特定扶養控除(16歳~22歳)	$200,000円 \times 1人 = 200,000円$
合 計	1,340,000円

③ 月額収入  $\text{①}3,066,000円 - \text{②}1,340,000円 \div 12\text{ヵ月}$   
 $= 143,833円$

## 控除金額の算出

控除対象者	控除内容・控除金額(1人につき)
扶養親族 (同居・遠隔)	・同居している親族 ・同居していない扶養親族 38万円
特定扶養親族	上記のうち年齢16歳以上23歳未満で所得38万以下の者 20万円
老人控除配偶者 老人扶養親族	上記のうち年齢70歳以上の控除対象配偶者又は扶養親族 10万円
障害者	普通 本人あるいは同居親族又は遠隔地扶養親族で身体障害者手帳の交付を受けている者(このうち1級又は2級の者は特別障害者)など 27万円
	特別 40万円
寡婦(夫)	①夫と死別、離別した後婚姻をしていない者で扶養親族又は生計を一にする所得38万円以下の子を有する者。 ②夫と死別した後婚姻をしていない者で所得500万円以下の者。 ③妻と死別、離別した後婚姻をしていない者で、生計を一にする所得38万円以下の子を有し所得500万円以下の者 27万円 所得が控除額未 満の時はその所 得金額を控除